



קבוצת חנן מור
מובילה את הבנייה
הירוקה בישראל

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי

ליום 31 בדצמבר 2015

פרק א'-	תיאור עסקי החברה
פרק ב'-	דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015
פרק ג'-	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2015
	דוחות כספיים סולו ליום 31 בדצמבר 2015
פרק ד'-	פרטים נוספים על התאגיד
פרק ה'-	הצהרת ההנהלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

קבוצת חנן מור מובילה את הבנייה הירוקה בישראל המושתתת על העקרונות הבאים:



סביבה



בטחון



חסכון



בריאות



משפחה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ ("החברה")

חלק א' - תיאור עסקי החברה, התפתחותה ועסקיה

החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מחודש פברואר 2014, דוח תקופתי זה נערך תוך אימוץ מלוא ההקלות המפורטות בסעיף 5ד לתקנות הדוחות.

תוכן עניינים

פרק א' – פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- | | |
|---|---|
| 3 | 1. כללי |
| 5 | 2. תחומי הפעילות של החברה |
| 5 | 3. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה |
| 6 | 4. חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה |

פרק ב' – מידע אחר

- | | |
|---|---|
| 7 | 5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה |
| 8 | 6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה |

פרק ג' – תיאור תחומי הפעילות של החברה

- | | |
|----|------------------------------|
| 10 | 7. תחום פעילות נדל"ן למגורים |
| 79 | 8. תחום הנדל"ן להשקעה |

פרק ד' – עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה

- | | |
|----|---|
| 91 | 9. תחרות |
| 91 | 10. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים |
| 91 | 11. הון אנושי |
| 93 | 12. הון חוזר |
| 93 | 13. מימון |
| 98 | 14. מיסוי |
| 98 | 15. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם |
| 98 | 16. הליכים משפטיים |
| 98 | 17. צפי להתפתחות לשנה הקרובה, יעדים ואסטרטגיה עסקית |
| 98 | 18. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים |
| 98 | 19. דיון בגורמי סיכון |

פרק א' – פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1. **כללי**
 - 1.1 החברה הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ("הבורסה"), החל מחודש פברואר 2007.
 - 1.2 החברה הוקמה והתאגדה בישראל בחודש נובמבר 2004 על-ידי ה"ה חנן מור ואבי מאור, בעלי השליטה בחברה, המחזיקים נכון למועד הדוח, כל אחד במישרין, כ-0.42% (כ-0.41% בדילול מלא) וכ-0.04% (כ-0.04% בדילול מלא), בהתאמה, מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה. כמו-כן, למיטב ידיעת החברה, מחזיקים ה"ה חנן מור ואבי מאור כל אחד, כ-70% ו-30%, בהתאמה מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בקבוצת חנן מור השקעות (2006) בע"מ ("מור השקעות"), חברה פרטית, אשר מחזיקה כ-76.54% (כ-75.04% בדילול מלא) מהונה המונפק והנפרע של החברה. נכון למועד הדוח, מכהן מר חנן מור כיו"ר הדירקטוריון ומר אבי מאור כמנכ"ל ודירקטור בחברה (להלן יחד: "מנהלי החברה").
 - 1.3 נכון למועד הדוח, לחברה שני תחומי פעילות, בהם שלושה עשר פרויקטים יזמיים למגורים וארבעה פרויקטים מסחריים בישראל, פרויקט יזמי ומניב בפולין וקרקות בבולגריה ורומניה.
 - 1.4 החברה איננה קבלן רשום ומאז הקמתה ונכון למועד הדוח היא מבצעת את עבודות ההקמה של הפרויקטים אותם היא יוזמת, באמצעות קבלנים רשומים.
- 1.5 **הגדרות והנחיות**

בדוח זה תהיינה המונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

הבורסה – הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

הדוחות הכספיים – הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), המובאים בחלק ג' לדוח זה.

דוח הדירקטוריון – דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, הכלול בחלק ב' לדוח זה.

המינהל – רשות מקרקעי ישראל.

חוק המכר – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.

חוק החברות – חוק החברות, התשנ"ט-1999.

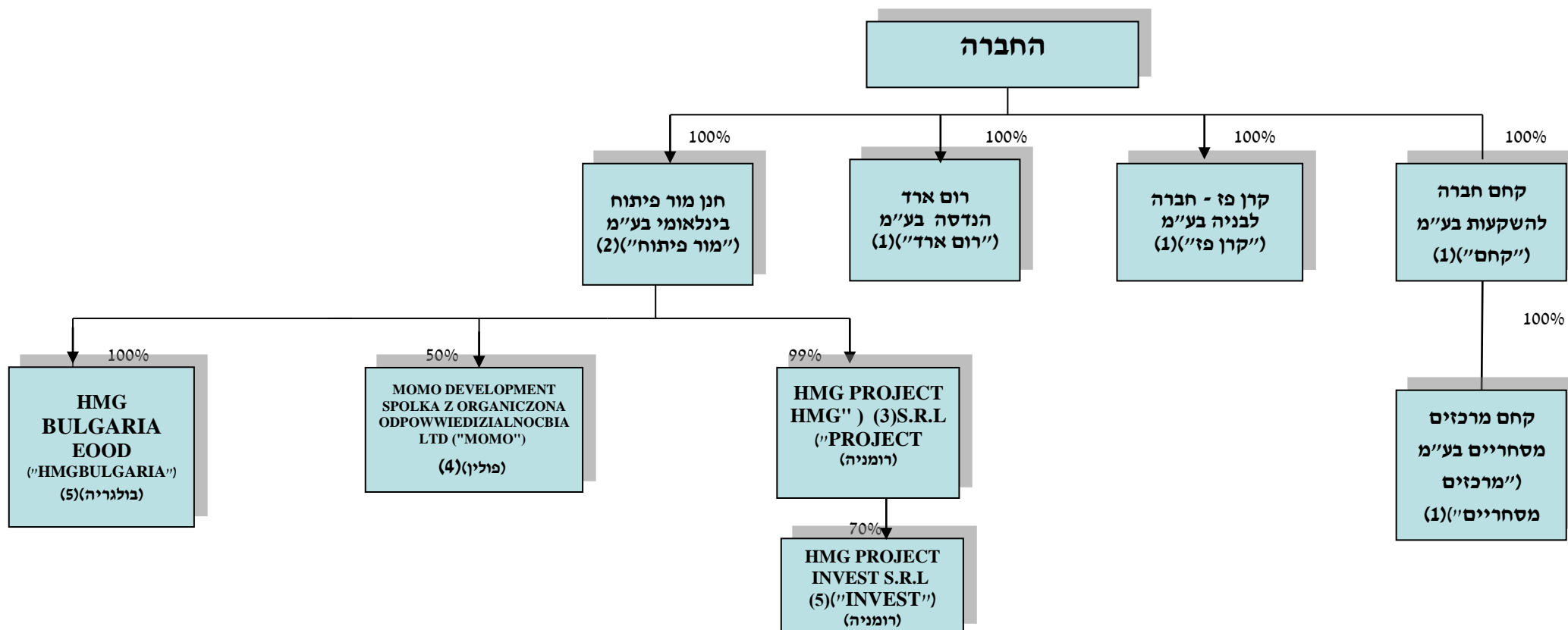
חוק ניירות ערך – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

תקנות שב"ס – תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

בדוח זה נכללים לעיתים נתונים המבוססים על סקירות שונות. החברה אינה אחראית לתוכן של סקירות כאמור.

יש לקרוא חלק א' של דוח תקופתי זה יחד עם שאר חלקי הדוח, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים.

להלן תרשים מבנה אחזקות של החברה בחברות בנות וקשורות פעילות:



- (1) קחם, קרן פז ורום ארד מבצעות (באמצעות קבלנים חיצוניים) את הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים ובתחום הנדל"ן להשקעה בישראל.
- (2) מור פיתוח מרכזת את אחזקות החברה בחברות פרויקט בחו"ל. ביום 31 בדצמבר 2014, התקשרה מור פיתוח, בהסכם למכירת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של ח.מ.ג. סי.פי.אם בע"מ ("חמג") לסי. פי. אם ניהול בניה בע"מ, צד שלישי שאינו קשור לחברה ("השותפה"), אשר החזיקה באותו מועד ב-50% הנוותרים מהונה המונפק והנפרע של חמג ובנוסף הסבה והמחתה מור פיתוח לשותפה את כל זכויותיה והתחייבויותיה מכח הלוואת הבעלים אשר העניקה לחמג. בתמורה ל-100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח כל אחת של חמג, תשלם השותפה למור פיתוח סך של 1 ש"ח ובתמורה להלוואת הבעלים, תתחייב השותפה כלפי מור פיתוח בהלוואה בסך של 6,000 אלפי ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 6% אשר תפרע בתוך 3 שנים ממועד ההתקשרות כאמור. לשותפה הוקנתה זכות לפירעון מוקדם בכל עת. להבטחת ההלוואה כאמור, שועבדו המניות הנמכרות כאמור של חמג, לטובת מור פיתוח. נכון למועד הדוח, שועבדו המניות האמורות אך, טרם שולמה התמורה.
- (3) HMG PROJECT מחזיקה בקרקע ברומניה (לפרטים ראה סעיף 7.4.4 לחלק זה). בחודש ספטמבר 2013, הושלם מיזוג בין CB INVEST DEVELOPEMENT S.R.L, חברה שהנה בבעלות מלאה של מור פיתוח, לבין HMG PROJECT. יתרת המניות של HMG PROJECT מוחזקות על-ידי צד שלישי בלתי קשור, אשר עד לחודש אוגוסט 2009 כיהן כמנהל העסקים של חברת HMG PROJECT.
- (4) לפרטים אודות MOMO והפרויקט בו היא מחזיקה, ראה סעיף 8.6.10 לחלק זה. ראה גם ביאורים 226(3) ו-30 לדוחות הכספיים.
- (5) HMG BULGARIA מחזיקה בקרקע בבולגריה ו-INVEST מחזיקה בקרקע ברומניה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 7.4.4 ו-8.6.10 לחלק זה, בהתאמה.

אופיים ותוצאותיהם של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים; רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל

לפרטים אודות התקשרות החברה עם צד שלישי לצורך קבלת בעלות על מלוא הזכויות וההתחייבויות במגרשים 420 ו-421 בחריש, ראה סעיף 8.1 לחלק זה.

תחומי הפעילות של החברה

נכון למועד הדוח עוסקת החברה, באמצעות חברות הבת שלה, בשני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים, כדלקמן:

ייזום, שיווק, הקמה וניהול של פרויקטים בנדל"ן למגורים בישראל ובחו"ל ("תחום הנדל"ן למגורים"). לפרטים ראה סעיף 7 לחלק זה;

ייזום, שיווק, הקמה וניהול של פרויקטים בנדל"ן להשקעה בישראל ובחו"ל ("תחום הנדל"ן להשקעה"). לפרטים ראה סעיף 8 לחלק זה.

השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה

בשנים 2014 עד 2016 (עד מועד הדוח) לא בוצעו השקעות בהון החברה וכן כל עסקה מהותית אחרת במניות החברה מחוץ לבורסה על-ידי בעל עניין בחברה, למעט כמפורט להלן:

ביום 2 באפריל 2014, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה עד להיקף של מיליון ש"ח, החל במועד האישור כאמור ועד ליום 31 בדצמבר 2015, ובלבד שמחיר המניה לרכישה יהיה עד 12.5 ש"ח למניה. כמו-כן, ביום 24 בנובמבר 2015, אישר דירקטוריון החברה את חידוש התוכנית לרכישת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה עד להיקף של 600 אלפי ש"ח, זאת החל מיום 1 בינואר 2016 ועד ליום 31 בדצמבר 2016, ובלבד שמחיר המניה לרכישה יהיה עד 12.5 ש"ח למניה. נכון למועד הדוח, נרכשו בשנת 2014 במסגרת התכנית 27,600 מניות של החברה ובשנת 2015 ועד למועד דוח זה במסגרת התוכנית נרכשו 66,300 מניות של החברה על-ידי מור פיתוח, כדלקמן:

תאריך	מניות בע.ג. שנרכשו	שער רכישה (בש"ח)
24.12.2014	10,000	4.8
28.12.2014	10,000	4.9
30.12.2014	2,600	4.9
31.12.2014	5,000	4.92
1.1.2015	5,000	4.92
4.1.2015	410	4.85
5.1.2015	5,000	4.86
6.1.2015	5,000	4.86
7.1.2015	5,000	4.865
8.1.2015	3,000	4.86
21.10.2015	5,664	6.82
22.10.2015	3,600	6.84
22.10.2015	3,600	6.8
22.10.2015	1,136	6.7
25.10.2015	2,840	6.85
29.10.2015	3,600	7.8
30.12.2015	593	7.849
30.12.2015	2,138	7.85
30.12.2015	263	7.891
30.12.2015	1,660	8.00
30.12.2015	1,500	8.4
31.12.2015	260	8.28
31.12.2015	260	8.442

8.49	2,000	31.12.2015
8.018	240	31.12.2015
8.326	263	31.12.2015
8.52	1,408	31.12.2015
8.6	698	31.12.2015
8.656	260	31.12.2015
8.816	500	31.12.2015
8.2	1,184	31.1.2016
8.15	4,294	8.2.2016
8.08	2,454	10.2.2016
7.85	2,475	11.2.2016

חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה

4.

להלן ריכוז נתונים למועד הדוח וליום 31 בדצמבר של השנים 2015 ו-2014 בדבר חלוקת דיבידנדים לבעלי המניות של החברה:

4.1

מדיניות חלוקת דיבידנדים ושינויים שחלו בה	מגבלות חיצוניות על חלוקת דיבידנדים	יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)	יתרת עודפים ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		דיבידנדים שחולקו (באלפי ש"ח)		2016 (עד למועד הדוח)
			2014	2015	2014	2015	
ביום 20 באוגוסט 2014, החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנדים בחברה, לפיה תפעל החברה לחלק לבעלי מניותיה בכל שנה עד 25% מהרווח הנקי, בהתאם לדוחות השנתיים המבוקרים לשנה הקודמת. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי אשר פרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2014 (אסמכתא מספר: 01-2014-138780), המובא כאן על דרך של הפנייה.	לפרטים נוספים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה ביאור לדוחות הכספיים.	27,704 אלפי ש"ח ובכפוף למגבלות על חלוקה החלות על החברה: 13,852 אלפי ש"ח (מהווה 50% מיתרת הרווחים).	13,225 אלפי ש"ח ובכפוף למגבלות על חלוקה החלות על החברה: 3,967 אלפי ש"ח (מהווה 50% מיתרת הרווחים).	27,704 אלפי ש"ח ובכפוף למגבלות על חלוקה החלות על החברה: 13,852 אלפי ש"ח (מהווה 50% מיתרת הרווחים).	3,068 אלפי ש"ח (בכודש אוגוסט 2014- אשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה של כ-0.0777332 ש"ח).	1,000 אלפי ש"ח (בכודש מרס 2015) אשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה של כ-0.0928912 ש"ח.	-

פרק ב' – מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה (באלפי ש"ח)

5.

להלן נתונים כספיים של תחומי הפעילות של החברה ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2013-2015

5.1

(באלפי ש"ח):

תחום נדל"ן להשקעה		תחום נדל"ן למגורים	
2015			
-	356,588	מחיצוניים	הכנסות
-	-	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד	
-	-	המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	עלויות
-	306,807	אחרות	
-	16,674	החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	רווח מפעולות רגילות
-	(94)	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
51,533	660,752	סך הנכסים	
21,409	627,238	סך ההתחייבויות	
2014			
-	280,314	מחיצוניים	הכנסות
-	-	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד	
-	-	המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	עלויות
-	244,126	אחרות	
-	8,780	החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	רווח מפעולות רגילות
-	(50)	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
22,980	702,116	סך הנכסים	
15,151	659,405	סך ההתחייבויות	
2013			
-	194,857	מחיצוניים	הכנסות
-	-	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד	
-	-	המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	עלויות
-	157,532	אחרות	
38	12,220	החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	רווח מפעולות רגילות
-	(82)	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
21,871	785,209	סך הנכסים	
20,001	741,952	סך ההתחייבויות	

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום נדל"ן להשקעה	תחום נדל"ן למגורים		
2015					
3,217	(16,187)	ל.ר.	19,404	קבועות	עלויות
10,183	-	ל.ר.	10,183	משתנות	
2014					
4,984	(14,000)	ל.ר.	18,984	קבועות	עלויות
7,541	-	ל.ר.	7,541	משתנות	
2013					
5,311	(14,500)	ל.ר.	19,811	קבועות	עלויות
7,245	-	ל.ר.	7,245	משתנות	

להסבר בדבר תוצאות הפעילות של החברה, ראה סעיפים 3 ו-4 לדוח הדירקטוריון.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

.6

להלן הערכות החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של החברה :

מצב המשק בישראל והכלכלה במדינות בהן פועלת החברה

6.1

במחצית השנייה של שנת 2015 המשק שב לצמוח בקצב המתון שאפיין אותו בשנתיים האחרונות. הצריכה הפרטית השוטפת הוסיפה להוביל את צמיחת המשק. בשוק העבודה הוסיפה התעסוקה לצמוח, האבטלה נותרה נמוכה, והשכר המשיך לעלות בשיעור מתון. במחצית השנייה של שנת 2015 מחירי הדירות שבו לעלות לאחר התמתנות מסוימת במחצית הקודמת. נוסף לכך זינקו בתקופה זו מספרן של העסקאות והיקף המשכנתאות החדשות, והן הגיעו לשיא. היקפן של התחלות הבנייה שמר על רמתו הגבוהה. קצב עלייתו של שכר הדירה נותר יציב יחסית¹.

החברה חשופה לשינויים במצב המשק בכלל ובתחומי פעילותה בפרט, שכן, האטה כלכלית בישראל גורמת, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעליה בשיעורי האבטלה ולפגיעה בכושר התשלום של רוכשי הדירות ושוכרי השטחים המסחריים, לירידה בביקושים באופן כללי וכן לירידה בביקושים לנדל"ן למגורים ולהשכרה ולצמצום מקורות המימון. כמו-כן, גל נוסף של מחאה חברתית על רקע מחירי הדירור, עשוי להביא, בין היתר, להאצת קצב הפשרת קרקעות בבעלות המדינה לבנייה למגורים, לשינויים נוספים במדיניות המיסוי על נדל"ן ולהגברת התחרות בענף הנדל"ן למגורים, ועשוי כפועל יוצא להביא להאטה בקצב מכירת דירות ולירידה במחירן.

נכון למועד הדוח, קשה לצפות מה תהיינה המגמות בשנת 2016 במשק הישראלי ובכלכלה במדינות בהן פועלת החברה. הנהלת החברה בוחנת באורח שוטף את ההתפתחויות והשלכות האפשריות של המצב הכלכלי בשווקים על עסקי החברה.

מדיניות ממשלתית ושינויים רגולטורים

6.2

פעילות החברה בתחום הנדל"ן (למגורים ולהשקעה) מושפעת מהליכים רגולטורים, מדרישות החוק ומשינויים אשר חלים בהם. היקף הבנייה וכן מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל משפיעים על היצע המבנים והקרקעות להשכרה. בנוסף, קיומם של הליכים רגולטורים משפיע על קידום תוכניות שונות בקרקעות ועל משך הזמן הנדרש לקידום כל תוכנית כאמור. החמרת

6.2.1

¹ בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית - המחצית השנייה של 2015 :
<http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Documents/IMF201502h.pdf>

דרישות רגולטוריות, לרבות החמרת מדיניות המינהל בכל הקשור לשינוי ייעוד קרקע חקלאית לבנייה, עלולה להשפיע לרעה על יכולת החברה לקדם תכניות בקרקעות שלה בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל, ובהתאם, גם על הכנסותיה.

6.2.2

נכון לסוף חודש נובמבר 2015, בסיכום שנתי הגיע מספר העסקאות בענף הנדל"ן למגורים בישראל לשיא הסטורי. שני גורמים הביאו לשיא זה של עסקאות: (1) גידול חד ברכישות הזוגות הצעירים במחצית הראשונה של השנה, עם תום ההמתנה לתכנית מע"מ אפס; (2) גידול חד ברכישות המשקיעים בחודש יוני, טרם הכבדת המיסוי עליהם. הכבדת המיסוי על המשקיעים והמתנת הזוגות הצעירים למחיר למשתכן הביאו לירידה חדה בסך העסקאות במחצית השנייה של שנת 2015, בהשוואה למחצית הראשונה².

6.3

שינויים במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של דולר ארה"ב

דמי השכירות בהסכמי השכירות בהם עתידה להתקשר החברה בתחום נכסים מניבים כוללים מנגנון התאמת דמי השכירות לשינויים במדד המחירים לצרכן או לשינויים בשער החליפין שקל-דולר ארה"ב. לשינויים במדד המחירים לצרכן ו/או לשינויים בשער החליפין שקל-דולר ארה"ב עשויה להיות השפעה על הכנסותיה העתידיות של החברה.

6.4

פעילות החברה חשופה לגורמי סיכון, כמפורט בסעיף 19 לחלק זה.

² משרד האוצר, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים נובמבר 2015":
http://mof.gov.il/reportsandreviews/skirot%20nadlan/skiratnadlan_201511.pdf

פרק ג' - תיאור תחומי הפעילות של החברה

תחום פעילות נדל"ן למגורים

7.

מידע כללי על תחום הנדל"ן למגורים והאזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת פעילות נדל"ן למגורים

7.1

נכון למועד הדוח, לחברה פרויקטים בישראל ובמזרח אירופה. הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים בישראל הינם: פרויקט ארגמן בנס ציונה, ראה סעיף 7.4.7.1 להלן ("פרויקט ארגמן"); פרויקט קרית האמנים ברמלה, ראה סעיפים 7.4.1 ו-0 להלן ("פרויקט קרית האמנים"); פרויקט עיר ימים בנתניה, ראה סעיף 7.4.7.2 להלן ("פרויקט עיר ימים"); פרויקט ברחובות, ראה סעיף 7.4.3 להלן ("פרויקט רחובות"); פרויקט ביבנה, ראה סעיף 7.4.7.3 להלן ("פרויקט יבנה"); פרויקט בצור יצחק, ראה סעיף 7.4.7.4 להלן ("פרויקט צור יצחק"); שני פרויקטים באריאל, ראה סעיפים 7.4.7.5 ו-7.4.7.8 להלן, בהתאמה ("פרויקט אריאל (שלבים א' ו-ב')") ו-("פרויקט אריאל (שלב ג')"); שלושה פרויקטים בחריש³, ראה סעיפים 7.4.7.6, 0 ו-7.4.7.11 להלן, בהתאמה ("פרויקט חריש א'", "פרויקט חריש ב'" ו-"פרויקט חריש ג'"); פרויקט בכפר תבור, ראה סעיף 0 להלן ("פרויקט כפר תבור"); ופרויקט במודיעין, ראה סעיף 0 להלן ("פרויקט מודיעין"). הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים בחו"ל הינם: עתודת קרקע בעיר ליהובו, הסמוכה לוורנה, בולגריה, ראה סעיף 7.4.4 להלן ("הקרקע בבולגריה"), עתודת קרקע במחוז סנגוב ברומניה, ראה סעיף 7.4.4 להלן ("קרקע בסנגוב") המוחזקות על-ידי חברות בנות של החברה ופרויקט המבוצע באמצעות חברה כלולה אשר אינה מוצגת כמלאי ו/או מלאי מקרקעין בדוחות הכספיים של החברה, למגורים ומסחר בפוזנן, פולין, ראה סעיפים 8.1 ו-8.6.10 להלן ("פרויקט גארבריי").

סוגי הפרויקטים

7.1.1

ישראל - ככלל, בישראל פעילות החברה מבוצעת על קרקעות שהחברה רכשה בהן זכויות בשתי דרכים אופייניות: (1) רכישת זכויות בעלות מלאות במקרקעין מגופים פרטיים או חברות, בעסקאות מכר או קומבינציה; (2) התמודדות וזכייה במכרזי חכירה לדורות של המינהל.

חו"ל - ככלל, בפעילותה בחו"ל החברה נוהגת להתקשר עם שותפים בעלי ניסיון והיכרות עם השוק המקומי במדינות בהן היא פועלת. לרוב החברה נוהגת לבצע את השקעותיה בפרויקטים בחו"ל, באמצעות השקעה במניות של תאגידים המחזיקים בזכויות במקרקעין.

אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים

7.1.2

ישראל - החברה נוהגת להתקשר בהסכמים לביצוע עבודות הבניה עם קבלני ביצוע שאינם קשורים לחברה או לבעלי העניין בה. לרוב החברה מתקשרת בהסכם פאושלי, הסכם בו מתחייב הקבלן לבנות את הפרויקט כולו עד לגמר, בתמורה לסכום קבוע מראש. במסגרת ההסכם, הקבלן מתחייב לתקן את כל הליקויים בתקופת הבדק והאחריות ולשאת במלוא האחריות לתיקונים ולנזיקין כלפי הרוכשים גם לאחר תום תקופת הבדק. לרוב, מחירי הבניה על בסיס פאושלי צמודים לשינויים במדד תשומות הבניה ולפיכך, החברה חשופה לשינויים במדד זה. לחברה אין מחויבות לקבלן ביצוע כלשהו וההתקשרות נעשית לכל פרויקט ופרויקט בנפרד.

חו"ל - בניית הפרויקטים של החברה (נכון למועד הדוח, הפרויקט בפולין) התבצעה על-ידי קבלני משנה מקומיים, כך שלמעשה החברה אינה נזקקת לשם פעילותה לרישיונות כלשהם או לעמידה בכללי תקינה כלשהם.

שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

7.1.3

בשנים האחרונות חוו חלק מהקבלנים המבצעים, לרבות קבלנים מבצעים בפרויקטים של החברה, אי

³ במהלך שנת 2015 הוחלט על פיצול פרויקט "חריש" אשר היה מוצג בדוחות הקודמים כפרויקט אחד, לשני פרויקטים נפרדים חריש א' וחריש ב'.

יציבות פיננסית. בחודש פברואר 2015, הגיש קבלן מבצע של החברה בפרויקט עיר ימים בנתניה בקשה לפירוק. מאחר ומרבית הפרויקטים של החברה מצויים בשלבים אחרונים, ומאחר והחברה מעריכה כי ככל שייקלע מי מקבלניה המבצעים למשבר פיננסי, תוכל להתקשר עם קבלן מבצע אחר לשם המשך עבודה רציפה בפרויקט הרלוונטי, להערכת החברה, אין בכך כדי להשפיע על תוצאותיה הכספיות.

המידע המתואר לעיל הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

סוגי שימושים במלאי הנמכר

7.1.4

ישראל - המלאי בפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, מורכב מיחידות דיור אשר נמכרות לקהל לקוחות החברה. החברה ו/או חברות בנות שלה, מתקשרות עם לקוחותיהן בישראל, בשני סוגים של הסכמי מכר עם רוכשי יחידות הדיור, בהתאם לשלבי מכרזי המינהל בהם מתמודדת החברה, כדלקמן: (א) הסכם מכר לאחר זכייה במכרז; (ב) הסכם מכר לאחר קבלת היתרי בניה.

חו"ל - השטחים בפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן בחו"ל (נכון למועד הדוח, הפרויקט בפולין), משמשים בעיקר לבניית יחידות דיור הנמכרות לציבור הרחב. עתודות הקרקע של החברה (בבולגריה וברומניה) מוצעות למכירה.

מדיניות מימון פרויקטים

7.1.5

ישראל - לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה עם בנקים בהסכמים למימון הקרקע ולאחר מכן בהסכמי ליווי ("הסכמי ליווי"). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת החברה עם הבנק נותן האשראי, בהסכם המבטיח לחברה את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על-ידה במהלך חי הפרויקט, לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר. המימון בנקאי מובטח בעיקר באמצעות שעבוד נכסי וזכויות הפרויקט לטובת הבנק המממן.

חו"ל - ככלל, פעילות החברה בתחום הנדל"ן למגורים, בחו"ל, ממומנת מהון עצמי ויתרות מכירות מוקדמות. בפרויקט החברה בפולין מסתייעת החברה במימון בנקאי המובטח בעיקר באמצעות שעבוד נכסי הפרויקט לטובת הבנק המממן, לפרטים נוספים ראה סעיף 8.6.10 להלן.

שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

7.1.6

נכון למועד דוח זה, לא חלו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הנדל"ן למגורים בשלוש השנים האחרונות.

שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הנדל"ן למגורים

7.1.7

ישראל

[א] בתחום הנדל"ן בישראל, פעילות הבניה למגורים כפופה להוראות חקיקה כגון חוקי המקרקעין, חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, חוקי המכר, חוקי התכנון והבניה, חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החלטות ונהלי המינהל, תוכניות מתאר שונות, דרישות חוקיות בתחום איכות הסביבה ועוד.

[ב] כמו-כן, כפופה החברה להוראות בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה ומס שבח, לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירויות לתקופות העולות על 25 שנים, וכן במקרה בו החברה רוכשת נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המשולמת ברכישת הנכס.

[ג] בחלק מהפרויקטים של החברה בישראל, היא כפופה לפיקוח של המינהל, מכח התחייבויותיה כלפי המינהל במסגרת הסכמי פיתוח ו/או הסכמי חכירה, מכוחם רכשה החברה את זכויות החכירה במקרקעין עליהם מוקמים הפרויקטים.

[ד] חוק המכר מקנה לרוכש דירה הגנות להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם על חשבון המחיר, במידה וקבלן לא יוכל להעביר לקונה את הדירה מחמת עיקול, צו פירוק, הקפאת הליכים או מינוי כונס נכסים, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה. ההגנות המנויות הינן ערבות בנקאית, ביטוח, משכנתא, רישום הערת אזהרה או העברת הבעלות או זכות אחרת בדירה.

[ה] לפרטים אודות רפורמות והצעות חקיקה אשר קודמו בשנת 2015 בשוק הנדל"ן (למגורים), ראה סעיף 6.2 לחלק זה.

נכון למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי עמידה במגבלות החלות על פעילותה והמשפיעות על פעילותה באופן מהותי.

חוו"ל

ככלל, כשלב ראשון להתחלת פרויקט בניה במזרח אירופה, על היזם להשיג אישור עיור (Urbanism Certificate), המפרט את השימושים המותרים בקרקע. השלב השני הינו השגת אישור בניה (Building Permit) התואם את אישור העיור ואת המגבלות לגבי הבניה בקרקע הספציפית. לרוב, על הבניה להתחיל עד 12 חודשים מקבלת אישור הבניה ולהסתיים עד המועד הקבוע באישור. השלב הבא והאחרון הוא קבלת אישור אכלוס (Occupancy Approval), כאשר בתום הבניה תזומן ועדה, הכוללת את הקבלן המבצע, בעל הפרויקט, מומחים טכניים ונציגי העירייה, הבוחנים את המבנה. אם כל האישורים יתקבלו, יוכרז המבנה כמושלם, ירשם במרשם וניתן יהיה לאכלסו.

על-פי הדין במרבית המדינות במזרח אירופה, יכול קונה דירה לתקן ליקויים שהתגלו על חשבון המוכר (במקרה של נכס במקרקעין, ההוראה פוקעת לאחר שנה ואולם אם מוכר הנכס ידע על הליקויים ולא גילה עובדה זאת לקונה, ההוראה פוקעת בתום שלוש שנים). הדין לא מחייב הבטחת כספי הרוכש כפי שקיים בישראל על-פי חוק המכר.

7.1.8 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן למגורים

7.1.9 לפרטים אודות השלכות מס ייחודיות בתחום הנדל"ן למגורים, ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים.

7.2 תמצית התוצאות של תחום הנדל"ן למגורים*

פרמטר	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2014 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2013 (באלפי ש"ח)
הכנסות תחום הנדל"ן למגורים (מאוחד)	356,588	280,314	194,857
רווחי תחום הנדל"ן למגורים (מאוחד)	31,468	10,597	17,879
רווחי תחום הנדל"ן למגורים (חלק התאגיד)	31,468	10,597	17,879
סך נכסי תחום הנדל"ן למגורים במאזן (מאוחד)	660,752	702,116	785,209

* לפרטים אודות התוצאות של תחום הנדל"ן למגורים ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים.

7.3 להלן נתונים מצרפיים לגבי הפרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים

7.3.1 להלן פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2015 :

נתונים כספיים באלפי ש"ח	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
2015		
45,234	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
ל.ר.	0-6	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
5		מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)

7.3.2 להלן נתוני פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2015 :

נתונים כספיים באלפי ש"ח	
2015	
785	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (#)
349,160	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)*
149,413	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
179	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (#)
240	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#)
9	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים בהקמה)

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

7.3.3 צבר הכנסות ומקדמות בגין חוזי מכירה מחייבים בגין פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2015 :

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
באלפי ש"ח		
87,640	243,329	שנת 2016 ⁵
53,085	127,355	שנת 2017
-	-	שנת 2018
-	-	שנת 2019
-	-	שנת 2020 ואילך
140,725	370,684	סה"כ

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

7.4 להלן נתונים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

7.4.1 נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2015 - נתונים כלליים על הפרויקטים :

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי (#) ליום 31.12.2015	עלות המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2015	שיעור הון עצמי מתוך שנותרו במלאי העלות	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות (#)					הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט ⁶
										מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2015	רבעון 3 לשנת 2015	רבעון 2 לשנת 2015	רבעון 1 לשנת 2015				
פרויקט קרית האומנים	רמלה	2009	2011	2015	100%	⁷ 2	2,442	-	133	-	-	-	-	1	2,838	396	14%	300

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

⁵ להערכת החברה לא ניתן לפצל את ההכרה הצפויה ואת המקדמות לפי רבעונים שכן קיימת תלות בקבלת טופס 4 ומסירת הדירות.

⁶ עד ליום 31/12/2015 רוב עודפי הפרויקט נמשכו.

⁷ הדירות נמכרו אך טרם נמסרו ל- 31/12/2015.

7.4.2 נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכרתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2015 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות :

שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:					מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2015	רבעון 3 לשנת 2015	רבעון 2 לשנת 2015	רבעון 1 לשנת 2015	
פרויקט קרית האומנים	-	-	-	-	12.820	-

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

7.4.3 נתונים אודות פרויקטים שהסתיימו ליום 31 בדצמבר 2015 - נתונים כלליים על הפרויקטים :

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
פרויקט רחובות	רחובות	2010	2011	2015	100%	101	110	11,694	108,611	7,544	77,068	4,150	31,543	35%	29%	11,336	10,273

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

7.4.4 עתודות קרקע :

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח				חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה					
			עלויות מקורית	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2015	מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		
										יח"ד (#) / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד (#) / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
בולגריה*	בעיר ליהובוה סמוכה לוורנה	רבעון 2- 2007	14,976	-	-	-	100%	322,000	-	-	-	-	-	-
קרקע בסנגוב, רומניה**	סנגוב רומניה	רבעון 2- 2007	1,255	-	-	-	99%	26,600	-	-	-	-	-	-

* בחודש יולי 2007 נחתמו בין HMG BULGARIA לבין יחיד, שהינו צד שלישי בלתי קשור (בסעיף זה: "המוכר"), שני הסכמי רכישה נפרדים על-פיהם רכשה HMG BULGARIA מהמוכר שתי קרקעות הצמודות זו לזו, האחת בשטח של כ-200,000 מ"ר והשנייה בשטח של כ-122,000 מ"ר, בעיר ליהובובה, בולגריה. בגין רכישת הקרקעות סוכם כי HMG BULGARIA תשלם למוכר סך כולל

של כ-3,220 אלפי יורו (כ-13,846 אלפי ש"ח נכון למועד הדוח) ("התמורה"), מהם 2,920 אלפי יורו (כ-12,556 אלפי ש"ח נכון למועד הדוח) שולמו עד למועד הדוח. המוכר נכנס למצב של פשיטת רגל ועל כן החוב הוסב כלפי הנושים של אותו מוכר, הנושים פנו אל HMG BULGARIA בדרישה לתשלום יתרת החוב. HMG BULGARIA הגישה תביעה כנגד הנושים בגין הנחת צינור שלא כדין במגרש. נכון למועד הדוח, לא קיבלה HMG BULGARIA דרישה נוספת כלשהי בקשר עם תשלום יתרת החוב ויתרת החוב מוחזקת על-ידיה עד החלטת סופית של בית המשפט. נכון למועד הדוח, אין בכוונת HMG BULGARIA להתחיל בבניה על הקרקעות.

****** ביום 26 ביולי 2007, התקשרה מור פיתוח, באמצעות HMG PROJECT, עם שני יחידים, שהנם צדדים שלישיים בלתי קשורים (בסעיף זה: "המוכרים"), בשני הסכמים נפרדים לרכישת שתי קרקעות צמודות, בשטח כולל של כ-26,600 מ"ר במחוז סנגוב, רומניה. בתמורה לרכישת המגרש שילמה HMG PROJECT סך כולל של כ-425 אלפי יורו (כ-1,827 אלפי ש"ח, נכון למועד הדוח). נכון למועד הדוח, נרשמו זכויות הבעלות בקרקעות על שמה של HMG PROJECT. נכון למועד הדוח, אין בכוונת HMG PROJECT להתחיל בבניה על המגרש.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

7.4.5 מידע נוסף אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד :

שם	תקרת אשראי פיננסי	יתרה אשראי פיננסי לתאריך המאזן	מידע על אשראי ללווי הפרויקט (ייתכן כאשר קיים לפרויקט ליווי)								קבלן ביצוע (ייתכן כאשר הפרויקט בהקמה)		
			תקרת ערבויות	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non- Recourse (כן / לא)	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה / לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הלווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח (כן/לא)	התאגיד משמש כקבלן ראשי (כן/לא)	סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי / כתב כמויות / אחר – פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על- ידי קבלן ראשי? (כן/לא)	הצמדת תמורה? (לא צמוד / מדד תשומות / אחר)
פרויקט מצליח	-	-	107,800	-	-	כן	ל.ר.	ל.ר.	כן	לא	פאושלי	לא	תשומות הבניה
פרויקט רחובות	-	-	5,283	-	-	כן	ל.ר.	ל.ר.	כן	לא	-	כן	-
בולגריה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
קרקע בסנגוב, רומניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח)						
פרויקט מהקמת הסתיימה ושמירתם טרם הושלמה במלואה	פרויקט מצליח ⁸	השפעת עלייה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכול רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
396	396	396	396	396	396	396

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה (באלפי ש"ח)						
פרויקט מהקמת הסתיימה ושמירתם טרם הושלמה במלואה	פרויקט מצליח ⁹	השפעת עלייה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכול רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
396	396	396	396	396	396	396

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

⁸ מכיוון שכל הפרויקט נמכר במלואו אין חשיפה.

⁹ מכיוון שכל הפרויקט בוצע במלואו אין חשיפה.

7.4.7 פרויקטים מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן למגורים

7.4.7.1 פרויקט ארגמן

[א] הצגת פרויקט ארגמן

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2015
שם הפרויקט:	"ארגמן" נס ציונה
מיקום הפרויקט:	נס ציונה
תיאור קצר של הפרויקט:	בפרויקט 6 בניינים בהם נבנים 140 יחידות דיור. נכון למועד הדוח, התקבלו טפסי 4 ב-5 בניינים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 26ב'1) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט ארגמן, שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, וזאת עד ליום 1 בספטמבר 2014 (עת בוצעה החלפת בטוחות), ראה סעיף 9(5)א) לדוח הדירקטוריון.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	רום ארד, חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	בחודש דצמבר 2006 נרכשו 2 מגרשים לבניית 52 יחידות דיור ב-2 מבנים. בחודש נובמבר 2008 נרכשו 3 מגרשים לבניית 78 יחידות דיור ב-3 מבנים וזכויות חלקיות ממגרשים שניתן לבנות עליהם בית צמוד קרקע ובניה רוויה; ביולי 2011 השלימה החברה את רישום זכויותיה ביחס ל-8 יח"ד אשר חלק מהן נרכש בנובמבר 2008.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	11,515 מ"ר.
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	בניין 1 - רבעון שני לשנת 2011 (בפועל) בניינים 2,3 - רבעון שלישי לשנת 2013 (בפועל) בניין 4 - רבעון רביעי לשנת 2013 (בפועל) בניין 5 - רבעון שלישי לשנת 2014 (בפועל) בניין 6 - רבעון שני לשנת 2016 (מתוכנן)
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל	שנת 2008
מועד סיום שיווק צפוי	רבעון 4 לשנת 2016
הסכמים עם קבלני ביצוע	בניינים 1-5 בוצעו על ידי קבלנים ראשיים בבניין 6 החברה מסיימת את עבודות הגמר
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	חודש יולי, 2007
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת: (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	לא בוצע – החברה לא בוחנת את שווי המימוש נטו, שכן אין בכוונתה לממש את הקרקע אלא להתמקד במכירת יחידות הדיור באופן שוטף
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט ממוקם בחלק המערבי של נס ציונה
נושאים מיוחדים:	לא ידוע לחברה על נושאים מיוחדים

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט ארגמן

מצב תכנוני לפרויקט ארגמן, ליום 31.12.2015			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	17,490	140	5 בניינים בני 6-7 קומות ובניין אחד בן 3 קומות
שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	-
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	-

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט ארגמן

שנת 2015				שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
57,198	57,198	57,198	57,198	57,198	57,198	
18,123	18,279	18,635	18,864	17,896	57,198	
95,546	95,474	96,418	97,322	94,148	83,694	
24,613	24,613	24,613	24,613	24,613	24,075	
195,480	195,565	196,864	197,997	193,855	181,306	
195,480	195,565	196,864	197,997	193,855	181,306	
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	
1,075	919	563	334	1,302	2,943	
4,138	4,210	3,266	2,362	5,535	13,561	
-	-	-	-	-	1,167	
5,214	5,129	3,829	2,697	6,838	17,671	
96%	96%	97%	98%	96%	87%	
רבעון 2 שנת 2016						

עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
עלויות מצטברות בגין בניה
עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
סה"כ עלות מצטברת
סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
סה"כ עלות שנותרה להשלמה
שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
מועד השלמת בנייה צפוי

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ד] שיווק פרויקט ארגמן

שנת 2015					שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
1	2	2	-	5	11	7	יחידות דיור (#)
150	259	256	-	665	1,487	912	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
20.513	16.616	16.305	-	17.376	15.927	14.210	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
132	134	136	136	136	131	119	יחידות דיור (#)
16,458	16,717	16,972	16,972	16,972	16,308	14,667	יחידות דיור

שנת 2015					שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
							(מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
13.747	13.791	13.829	13.829	13.829	13.685	13.250	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
248,120	248,120	248,120	248,120	248,120	249,010	247,690	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
226,244	230,547	234,713	234,713	234,713	223,167	202,143	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
91%	93%	95%	95%	95%	90%	82%	שיעור ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
8	6	4	4	4	9	21	יחידות דיור (#)
1,032	773	518	518	518	1,182	2,823	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
11,536	8,645	5,826	5,860	5,860	13,102	29,264	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	ל.ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	ל.ר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

* סה"כ שטחים שטרם נמכרו חלקי סך שטחי הפרויקט מוכפל בעלות מצטברת לתקופה.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט ארגמן

[ה]

סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	
עד ליום האחרון של שנת 2015	209,967	230,134
שנת 2016	24,271	4,104
שנת 2017	-	-
שנת 2018	-	-
שנת 2019	-	-
שנת 2020 ואילך	-	-
סה"כ	234,238	234,238

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

רווחיות גולמית מפרויקט ארגמן (אלפי ש"ח)

[ו]

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט ארגמן			
שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015	
247,690	249,010	248,120	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
200,516	198,977	200,694	עלויות פרויקט צפויות
47,174	50,033	47,426	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
24,710	37,670	41,125	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
22,464	12,363	6,302	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
19%	20%	19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
14.162	14.237	14.186	מחיר מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ממוצע מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
			אחר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט ארגמן (באלפי ש"ח)

[ז]

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
4,914	5,608	6,302	6,996	7,690	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
6,572	6,437	6,302	6,167	6,032	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

הלוואה א':			
יתרת הדוח על המצב הכספי	31.12.2015	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	2,571 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
	31.12.2014	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	10,100 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה		מוסד בנקאי	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		הסכם הליווי מול המוסד המלווה נחתם באפריל 2008, הסכם זה כלל 54 יחידות דיור. בחודש נובמבר 2008 נחתמה תוספת ל-78 יחידות נוספות. בחודש יוני 2014 נחתם הסכם ליווי ביחס ל-8 יחידות דיור נוספות.	
סה"כ מסגרת		55,000 אלפי ש"ח ערבויות חוק מכר 15,000 אלפי ש"ח אשראי כספי	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		ערבויות חוק מכר נוצלו במלואן. 12,429 אלפי ש"ח אשראי כספי.	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		מרווח מהפריים – בין 0.65% ל- 2%	
מועדי פירעון קרן וריבית		קרן וריבית נפרעות באופן שוטף	
תניות פיננסיות מרכזיות		אין	
תניות מרכזיות אחרות		<ul style="list-style-type: none">התחייבות ללוחות זמניםמכירה מוקדמת של 4 יחידות דיור- שלב א', ומכירת 50% מהשלב בפרויקט הקודם להעמדת אשראי לשלב הבא.קבלת היתר בניה עד ליום 30.6.09	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		לא	
האם מסוג Non Recourse		לא - קיימת ערבות חברת האם בקשר עם ליווי הפרויקט	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		לא קיימים תנאים	
בטחונות		<ul style="list-style-type: none">שעבוד שוטף על הזכויות והרכוש בפרויקט.שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות רום ארד בפרויקט לרבות במקרקעיןשעבוד זכויות רום ארד על-פי הסכמי הרכישה.שעבוד חשבון הפרויקט וחשבון ההוצאות.ערבות החברה ללא הגבלה בסכום, להבטחת מלוא האשראי שיועמד על ידי הבנק לרום ארד.זכות קיזוז של הבנק על כל הכספים שיימצאו אצלו לזכות רום ארד בכל חשבון שהוא.זכות חזקה, זכות עכבון בנקאי ושעבוד על כל הכספים שיימצאו אצל הבנק לזכות רום ארד, ועל שאר המסמכים הסחירים ו/או העבירים למיניהם, שנמצאים ו/או שימצאו אצלו לרבות מסמכים שנמסרו לו לגביינא ו/או לביטחון ו/או לשמירה על תמורתם.	

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)
שעבודים ¹⁰	טובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף [ח]7.4.7.1 לחלק זה.	22,710 – ערבויות חוק מכר ואשראי כספי
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות והבנקים המממנים שלהם.	-

ביום 1 בספטמבר 2014, נתקבל אישור הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד'), להחלפת הבטוחות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כך שחלף שעבוד העודפים בגין הפרויקט, שועבדו עודפי פרויקט צור יצחק. נכון למועד הדוח, אין הפרויקט משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

[י] התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט ארגמן

47,426	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
19,000	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
66,426	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עד כה נמשכו כ- 56 מיליון ש"ח יתרה למשיכה כ- 10 מיליון ש"ח אשר ימשכו עם קצב מכירת יחידות הדיור	מועד צפוי למשיכת עודפים
אין	תנאים מתלים למשיכת עודפים

7.4.7.2 פרויקט עיר ימים

[א] הצגת פרויקט עיר ימים

פירוט ליום 31.12.2015	
עיר ימים	שם הפרויקט:
נתניה	מיקום הפרויקט:
הקמת 2 מגדלים המונים 65 יחידות דיור כל אחד, בשכונת "עיר ימים" בנתניה. נכון למועד הדוח, הסתיימה הבנייה ב-2 המגדלים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 26ב'(8) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (עד אשר שוחררו בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')) ולטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה סעיף 9(5)ב) לדוח הדירקטוריון.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
הפרויקט נרכש על ידי קרן פז, חברה בת בבעלות מלאה של החברה	מבנה האחזקה בפרויקט:
-	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
דצמבר 2009	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
8,929 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון 2 2015 – בניין 1 רבעון 1 2016 – בניין 2	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל):
2010	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל
2017	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
קבלן פאושלי אשר הוחלף בהמשך. ראה הערה בנושאים מיוחדים בטבלה זו.	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון 1, שנת 2012.	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:
חוזה חכירה מהוון מהמנהל	זכויות משפטיות בקרקע:
הסכם חכירה והסכם פיתוח	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):
לא ידוע	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא בוצע – החברה לא בוחנת את שווי המימוש נטו, שכן אין הכוונה לממש את הקרקע אלא להתמקד במכירת יחידות הדיור באופן שוטף	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):
הפרויקט ממוקם בשכונת עיר ימים, שכונה דרומית בעיר נתניה, בסמוך למחלף פולג וכביש החוף	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
ביום 3 בפברואר 2015 הודיעה החברה כי הובא לידיעתה שקבלן משנה של חברה בת של החברה, טל חיות חברה לבניין בע"מ, אשר משמש כקבלן המבצע בפרויקט הגיש בקשה לפירוקו לבית המשפט המחוזי בתל אביב. נכון למועד הדוח, החברה בוחנת את משמעות הבקשה ומתארגנת להמשך עבודה רציפה בפרויקט. להערכת הנהלת החברה, אין באמור כדי להשפיע באופן מהותי לרעה על דוחותיה הכספיים או מצבה העסקי. להערכת החברה, הבטוחות שהועמדו לחברה במסגרת ההסכם עם הקבלן האמור (זכות עכבון על חשבון הפרויקט וערבות ביצוע) יכסו את העלויות להשלמת החוזה המקורי ויספיקו לחברה לסיים את הפרויקט באמצעות קבלני משנה. מעבר לאמור, לא ידוע לחברה על נושאים מיוחדים.	נושאים מיוחדים:

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט עיר ימים

מצב תכנוני לפרויקט עיר ימים, ליום 31.12.2015			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	17,629	130	2 בניינים בני 18 קומות.
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט עיר ימים

שנת 2015					
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	שנת 2014	שנת 2013
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):					
74,924	74,924	74,924	74,924	74,924	74,924
18,061	18,271	18,731	18,993	17,473	15,940
86,824	94,527	98,814	102,582	86,822	54,550
36,977	39,452	40,368	41,299	35,846	28,337
216,786	227,173	232,837	237,798	214,887	173,751
216,786	227,173	232,837	237,798	214,887	173,751
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:					
-	-	-	-	-	-
932	722	262	-	1,520	3,753
19,129	11,425	7,139	3,370	19,308	48,773
4,322	1,847	931	-	5,453	7,366
24,382	13,994	8,331	3,370	26,281	59,892
85%	92%	95%	98%	84%	62%
רבעון 1 שנת 2016					מועד השלמת בנייה צפוי

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

שנת 2015					שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
5	7	4	2	18	12	12	יחידות דיור (#)
639	954	544	268	2,405	1,559	1,634	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
14.827	15.804	16.301	15.946	15.672	14.794	13.859	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
87	94	98	100	100	82	70	יחידות דיור (#)
11,346	12,300	12,844	13,112	13,112	10,707	9,148	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
13.177	13.381	13.504	13.554	13.554	12.968	12.678	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
259,991	256,888	257,571	258,251	258,251	259,991	257,031	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
149,504	164,581	173,449	177,722	177,722	138,843	115,975	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
58%	64%	67%	69%	69%	53%	45%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
43	36	32	30	30	48	60	יחידות דיור (#)
6,283	5,329	4,785	4,517	4,517	6,922	8,481	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
77,263	68,671	63,198	60,930	60,930	83,993	83,588	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על

שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015				המצב הכספי (אלפי ש"ח)*
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]	ל.ר	ל.ר	0	ל.ר	ל.ר	ל.ר
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	-	14,919	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר

* סה"כ שטחים שטרם נמכרו חלקי סך שטחי הפרויקט מוכפל בעלות מצטברת לתקופה.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט עיר ימים

עד ליום אחרון של שנת 2015	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2016	97,199	161,672
שנת 2017	82,234	17,761
שנת 2018	-	-
שנת 2019	-	-
שנת 2020 ואילך	-	-
סה"כ	179,433	179,433

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט עיר ימים			
שנת 2013	שנת 2014*	שנת 2015	
257,031	259,991	258,251	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
233,643	241,578	241,168	עלויות פרויקט צפויות
23,388	18,413	17,083	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	10,236	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
23,388	18,413	6,847	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
9%	7%	7%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
14.580	14.748	14.649	מחיר ממוצע למ"ר לפיו מחירי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מסחרי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משרדים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	אחר

* הקיטון ברווחיות בשנת 2014 לעומת שנת 2013, נובע מגידול בהוצאות המימון של הפרויקט בהיקף של כ-4 מיליון ש"ח אשר נבע מהתארכות הפרויקט ובגין הוצאות בניה בהיקף של כ-3 מיליון ש"ח. בגידול בהוצאות הבניה נלקחה בחשבון עלות החלפת הקבלן המבצע. מנגד במהלך השנה עלו הכנסות הפרויקט ביחס לתחזית שנה קודמת בכ-2 מיליון ש"ח.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ז] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט עיר ימים (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(1,035)	2,906	6,847	10,788	14,729	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
7,184	7,015	6,847	6,678	6,510	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ח] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט עיר ימים

הלוואה א':			
41,610 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2015	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
71,513 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2014	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי	מוסד מלווה		
פברואר 2010	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
30,000 אלפי ש"ח ערבויות חוק מכר	סה"כ מסגרת		
90,000 אלפי ש"ח אשראי כספי			
ערבויות חוק מכר נוצלו במלואן	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
48,390 אלפי ש"ח אשראי כספי			
מרווח מהפריים (בין 0.5%-ל-2%)	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
קרן וריבית נפרעות באופן שוטף	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין.	תניות פיננסיות מרכזיות		
• יתקבלו היתרי בניה להקמת שלב א' של	תניות מרכזיות אחרות		

הלוואה א':	
<ul style="list-style-type: none"> הפרויקט והחברה תתחיל בביצוע עבודות הקמה. המצאת דוח אפס המבוסס על היתרי בניה. ביצוע מכירה של לפחות 33% מיחידות הדיור בפרויקט ולא פחות מ- 22 יח"ד, תוך 6 חודשים ממועד הוצאת היתר בניה לשלב א' של הפרויקט. 	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג Non Recourse
לא קיימים תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
<ul style="list-style-type: none"> שעבוד קבוע ושוטף ומשכון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות קרן פז בפרויקט שעבוד חשבונות הפרויקט ערבות של החברה 	בטחונות

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט עיר ימים

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	41,610 – אשראי כספי; 105,040 – ערבויות חוק מכר
	דרגה ראשונה	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	לפרטים, ראה סעיף 9(5) (ב) לדוח הדירקטוריון. הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות והבנקים המממנים שלהם.	-

[י] התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט עיר ימים

17,083	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
42,917	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
60,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
במהלך 2015 נמשכו 15 מיליון ש"ח. במהלך 2016 צפויים להימשך כ-5 מיליון ש"ח והיתרה בשנת 2017 אין	מועד צפוי למשיכת עודפים
	תנאים מתלים למשיכת עודפים

[יא] פרטים שיש לתת בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שבמחזור

לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה סעיף 9(5) (ב) לדוח הדירקטוריון.

פירוט ליום 31.12.2015	
שם הפרויקט:	יבנה הירוקה
מיקום הפרויקט:	יבנה
תיאור קצר של הפרויקט:	ביום 28 ביולי 2010, זכתה החברה, במכרז של המינהל לחכירת 2 מגרשים לבניית 94 יחידות דיור בשלושה בניינים. נכון למועד הדוח, בניית הפרויקט הסתיימה. בחודש מאי 2013, הודיע הקבלן אשר ביצע את בניית שני הבניינים הראשונים על קשיים פיננסיים. החברה סיימה בניית בניינים אלה באמצעות קבלני משנה אחרים. בעקבות זאת, חרג תקציב הגמר מהתכנון הראשוני. בבניין השלישי, חתמה החברה על חוזה התקשרות עם 'קבלן מפתח'. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 26/11 (לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראה סעיף 9(5)(א) לדוח הדירקטוריון.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט נרכש על ידי קרן פז, חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	יולי 2010
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	8,584 מ"ר ב-2 מגרשים
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	בניינים 1 ו-2 רבעון 3, 2014 (בפועל) בניין 3 – רבעון 3, 2015 (בפועל)
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל	2011
מועד סיום שיווק בפועל	2015
הסכמים עם קבלני ביצוע	ראה בנושאים מיוחדים בטבלה זאת לעיל.
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	בניינים 1 ו-2 (בפועל) - רבעון 2, 2012 בניין 3 (בפועל) – רבעון 1, 2014
זכויות משפטיות בקרקע:	חוזה חכירה מהוון מהמנהל
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	הסכם חכירה והסכם פיתוח.
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לחברה ניתנה אורכה בקשר לתחילת הבניה במגרש בו מצוי הבניין השלישי בפרויקט ממשרד הבינוי והשיכון עד ל-1 במאי 2013. החברה ביקשה אורכה נוספת, אך טרם קיבלה תגובה בקשר לכך.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	לא בוצע – החברה לא בוחנת את שווי המימוש נטו, שכן אין הכוונתה לממש את הקרקע אלא להתמקד במכירת יחידות הדיור באופן שוטף
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	השכונה ממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר יבנה. השכונה נבנתה כשכונה ירוקה וקיימת בה מערכת פנאומטית לפינוי אשפה.
נושאים מיוחדים:	לפרטים אודות קשיים אליהם נקלע הקבלן המבצע של שני הבניינים הראשונים, ראה לעיל. בהתאם להסכם החכירה, קרן פז התחייבה לסיים את בניית יחידות הדיור על המגרשים בתוך 36 חודשים ממועד המימוש (היינו: ספטמבר 2013). החברה ביקשה אורכה מהמנהל, אך טרם קיבלה תגובה בקשר לכך.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

מצב תכנוני לפרויקט יבנה, ליום 31.12.2015			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	11,743	94	3 בניינים בני 6-8 קומות החברה קיבלה אישור להגדיל את כמות יחידות הדיור ל-94 לפי תקנות שב"ס
זכויות בניה בלתי מנוצלות	188	-	-

שנת 2015				שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
34,353	34,353	34,353	34,353	34,353	34,353	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
6,347	6,765	7,207	7,501	5,954	4,878	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
62,905	64,733	65,970	65,676	60,924	33,371	עלויות מצטברות בגין בניה
12,914	13,791	14,237	14,237	12,556	10,080	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
116,520	119,642	121,767	121,767	113,788	82,682	סה"כ עלות מצטברת
116,520	119,642	121,767	121,767	113,788	82,682	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
741	299	5	5	1,471	116	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
1,238	-	294	294	4,432	23,226	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
446	-	-	-	612	1,665	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
2,424	299	299	299	6,515	25,007	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
97%	100%	100%	100%	92%	66%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3 שנת 2015						מועד השלמת בנייה צפוי

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

שנת 2015					שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
4	3	3	2	12	17	25	יחידות דיור (#)
560	489	493	288	1,830	2,049	3,009	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
10.737	11.789	11.962	12.591	11.640	10.377	10.594	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
86	89	92	94	94	82	65	יחידות דיור (#)
10,449	10,938	11,431	11,719	11,719	9,889	7,840	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
10.348	10.413	10.480	10.532	10.532	10.239	10.239	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
124,007	122,099	123,616	123,414	123,414	124,007	122,171	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
108,125	113,890	119,788	123,414	123,414	102,113	82,227	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
87%	93%	97%	100%	100%	82%	67%	שיעור האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
8	5	2	-	-	12	29	יחידות דיור (#)
1,295	806	313	-	-	1,855	3,904	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
12,845	8,207	3,240	-	-	17,970	27,485	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)*
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	4	ל.ר	מספר שנתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) /מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	10,646	ל.ר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

* סה"כ שטחים שטרם נמכרו חלקי סך שטחי הפרויקט מוכפל בעלות מצטברת לתקופה.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים שצפויות להתקבל מפרויקט יבנה

עד ליום אחרון של שנת 2015	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2016	117,312	119,470
שנת 2017	5,832	3,674
שנת 2018	-	-
שנת 2019	-	-
שנת 2020 ואילך	-	-
סה"כ	123,144	123,144

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ו] רווחיות גולמית מפרויקט יבנה (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט ארגמן			
שנת 2013	שנת 2014*	שנת 2015	
122,171	124,007	123,144	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
107,689	120,302	122,066	עלויות פרויקט צפויות
14,482	3,705	1,078	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	(851)	716	מתוכו רווח (הפסד) גולמי שכבר הוכר ברו"ה
14,482	4,556	362	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
12%	3%	1%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
10.404	10.560	10.487	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מסחרי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משרדים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	אחר

* הירידה החדה בשיעור הרווחיות נובעת מעלויות בסך של כ-9 מיליון ש"ח אשר נבעו מהחלפת הקבלן המבצע בבניינים 1 ו-2 ובעקבות חריגה בהוצאות המימון עקב התארכות משך הפרויקט בעלות של כ-1.5 מיליון ש"ח.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ז] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט יבנה (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
312	337	362	337	412	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
332	347	362	347	391	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה

מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט יבנה

[ח]

הלוואה א':			
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2015	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
13,600 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2014	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי		מוסד מלווה	
בספטמבר 2011 נחתם הסכם ליווי עם המוסד הבנקאי		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
45,700 אלפי ש"ח אשראי כספי		סה"כ מסגרת	
91,100 אלפי ש"ח ערבויות חוק מכר			
ערבויות חוק מכר נוצלו במלואן.		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	
תוספת לפריים (עד 2%)		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
קרן וריבית נפרעת באופן שוטף		מועדי פירעון קרן וריבית	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות	
• מועד תחילת הבניה יחול עד ולא יאוחר מיום 31/12/2011		תניות מרכזיות אחרות	
• יומצא לבנק דוח אפס עדכני			
• תנאים מוקדמים בכמות מכירת דירות עד לקבלת היתר בניה			
• המימון יבוצע בשלבים			
תחילת עבודות ההקמה נערכה ברבעון 2 2012 – המוסד הבנקאי המממן אישר את הדחייה בתחילת העבודות.		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	
לא		האם מסוג Non Recourse	
לא קיימים תנאים		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	
• רישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות קרן פז במקרקעין לטובת הבנק		בטחונות	
• שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות קרן פז כלפי בעל הקרקע			
• שעבוד שוטף ראשון בדרגה על הפרויקט			
• שעבודים קבועים ראשונים בדרגה על כל זכויות קרן פז על פי הסכמי הרכישה			
• שעבודים קבועים ראשונים בדרגה על כל זכויות קרן פז על פי חוזים עם מתכננים, קבלני משנה וספקים עיקריים לפרויקט			
• שעבוד והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות של קרן פז על פי פוליסות הביטוח של הפרויקט			
• שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות קרן פז לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס			
• שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות קרן פז מהפרויקט			
• ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה להתחייבויות של קרן פז			

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט יבנה

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.7.3[ח] לחלק זה.
	דרגה ראשונה	לפרטים, ראה סעיף 9(5)(א) לדוח הדירקטוריון.
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות והבנקים המממנים שלהם.
		-
		-

[י] התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט יבנה

1,078	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
12,000	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
13,078	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עד 31/12/2015 נמשכו כ-10 מיליון ש"ח והיתרה צפויה להימשך בשנת 2016	מועד צפוי למשיכת עודפים
אין	תנאים מתלים למשיכת עודפים

[יא] פרטים שיש לתת בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור

לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט יבנה שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראה סעיף 9(5)(א) לדוח הדירקטוריון.

פירוט ליום 31.12.2015	
שם הפרויקט:	"צור יצחק"
מיקום הפרויקט:	צור יצחק
תיאור קצר של הפרויקט:	ביום 6 ביולי 2011, החברה זכתה קחס במכרז של המינהל בצור יצחק לחכירת קרקעות לבניית 94 יחידות דיור אשר הוגדלו ל-106 יחידות דיור. הפרויקט ממוקם בקצהו הדרומי מזרחי של הישוב, צופה לכיוון דרום אל עבר הישוב "כוכב יאיר" ונהנה מנוף פתוח וסמיכות לשטחים ציבוריים פתוחים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 26ב' (12) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, החל מיום 1 בספטמבר 2014, ראה סעיף 9(א) לדוח הדירקטוריון.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט נרכש על-ידי קחס, חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	יולי 2011
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-7,983 מ"ר במגרש אחד
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	בניינים 1 ו-2 – רבעון 3 2014 (בפועל) בניין 3 – רבעון 3, 2015 (בפועל)
מועד התחלת עבודות הקמה:	רבעון 3 שנת 2012 (בפועל)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל	12/2015
מועד סיום שיווק צפוי	2016
הסכמים עם קבלני ביצוע	קבלן פאושל
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות פיתוח אשר בסיום הבניה יומרו לזכויות חכירה ל-98 שנה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	לא בוצע – החברה לא בוחנת את שווי המימוש נטו, שכן אין בכוונתה לממש את הקרקע אלא להתמקד במכירת יחידות הדיור באופן שוטף
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	היישוב ממוקם בסמוך לכביש 6 (מחלף אייל) וכביש 444.
נושאים מיוחדים:	באמצעות קחס זכתה ב-94 יחידות דיור וקיבלה אישור להגדיל את כמות יחידות הדיור ל-106 לפי תקנות שב"ס.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

מצב תכנוני לפרויקט צור יצחק, ליום 31.12.2015			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	12,711	94	3 בניינים בני 8-9 קומות
שטחי מסחר	-	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	12,636	106	3 בניינים בני 8-9 קומות. בהתאם להחלטת ועדה מפברואר 2012 אושר להגדיל את כמות יחידות הדיור לפי תקנות שב"ס
זכויות בניה בלתי מנוצלות	95	-	-

שנת 2015				שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
30,144	30,144	30,144	30,144	30,144	30,144	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
19,111	19,388	19,388	19,388	18,303	17,037	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
56,933	59,707	59,707	59,707	56,401	29,277	עלויות מצטברות בגין בניה
10,543	11,524	11,524	11,524	10,173	7,104	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
116,731	120,763	120,763	120,763	115,020	83,562	סה"כ עלות מצטברת
116,731	120,763	120,763	120,763	115,020	83,562	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
276	-	-	-	1,084	1,267	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
2,774	-	--	-	3,306	33,129	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
981	-	-	-	1,351	2,813	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
4,031	-	-	-	5,742	37,210	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
96%	100%	100%	100%	90%	53%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3 שנת 2015						מועד השלמת בנייה צפוי

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

שנת 2015					שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
5	2	6	15	28	20	21	יחידות דיור (#)
625	246	738	1,819	3,428	2,300	2,450	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
11.119	11.222	10.459	10.875	10.855	10.827	10.613	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
65	67	73	88	88	60	41	יחידות דיור (#)
7,616	7,862	8,600	10,419	10,419	6,991	4,815	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
10.626	10.644	10.628	10.671	10.671	10.492	10.354	יחידות דיור (אלפי ש"ח)

ש"ח	שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
שיעור השיווק של הפרויקט:								
סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (ש"ח) [א]	136,990	137,660	137,660	137,960	136,650	136,991	136,990	
סה"כ הכנסות צפויות שנחתמו במצטבר (ש"ח) [ב]	73,974	111,185	111,185	91,403	83,685	80,924	73,974	
שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב]	54%	81%	81%	66%	61%	59%	54%	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:								
יחידות דיור (#)	65	46	18	18	33	39	41	
יחידות דיור (מ"ר)	7,821	5,645	2,313	2,313	4,132	4,870	5,116	
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)*	51,720	51,384	21,939	21,939	39,192	46,192	46,905	
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) (מ"ר) לפי שימושים	ל.ר	2	5	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (יש לפרט לפי שימושים)	ל.ר	10,690	11.191	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	

* סה"כ שטחים שטרם נמכרו חלקי סך שטחי הפרויקט מוכפל בעלות מצטברת לתקופה.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט צור יצחק

עד ליום אחרון של שנת 2015	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2016	95,967	98,695
שנת 2017	15,131	12,403
שנת 2018	-	-
שנת 2019	-	-
שנת 2020 ואילך	-	-
סה"כ	111,098	111,098

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ו] רוחניות גולמית מפרויקט צור יצחק (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט צור יצחק			
שנת 2013	שנת 2014*	שנת 2015	
137,180	137,180	137,660	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
120,771	123,297	120,762	עלויות פרויקט צפויות
16,409	13,883	16,898	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	7,325	12,892	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
16,409	6,559	4,006	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
12%	10%	12%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
10.856	10.841	10.812	מחיר ממוצע למ"ר לפיו
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחר

* הקיטון ברווח הגולמי של הפרויקט נבע מחריגה בהוצאות המימון בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח עקב התארכות הפרויקט.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ז] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט צור יצחק (באלפי ש"ח)

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
1,350	2,678	4,006	5,334	6,662	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
4,006	4,006	4,006	4,006	4,006	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

הלוואה א':			
8,003 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2015	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
28,208 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2014	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי	מוסד מלווה		
הלוואה לרכישת הקרקע- ספטמבר 2011 הסכם ליווי לפרויקט- נובמבר 2012	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
23,000 אלפי ש"ח – ערבות חוק מכר 38,000 אלפי ש"ח – אשראי כספי כאשר האשראי הכספי פוחת, האשראי בגין ערבות חוק המכר גדל	סה"כ מסגרת		
ערבות חוק מכר נוצלה במלואה אשראי כספי – 29,997 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
תוספת לפריים (בין 0.5% ל-2%)	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
עד ליום 30 ביוני 2016	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
<ul style="list-style-type: none">לא יחול שינוי שליטההשקעת הון עצמי בסך אשר יהווה 25% מכלל עלויות הקרקע של הפרויקט והעלות הצפויה של שלב א' בפרויקט ובכל מקרה סכום אשר לא יפחת מסך של 18,000 אלפי ש"חהעמדת בטחונותיתקבל היתר בנייה להקמת שלב א'המצאת דוח "0"מכירה מוקדמת של לפחות 10 יחידות דיור בשלב א'תחילת בנייה עד 31.12.2012	תניות מרכזיות אחרות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג Non Recourse		
לא קיימים תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
<ul style="list-style-type: none">ערבות החברה כלפי הבנק עבור ההתחייבויות של קחם ללא הגבלה בסכוםזכות חזקה, זכות קיזוז, זכות עכבון בנקאי ושעבוד על כל הכספים ויתר הביטחונות למיניהם שנמצאים או שימצאו אצל הבנק בכל זמן שהואמשכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעיןהמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות קחם בפרויקט לרבות המקרקעיןשעבוד בדרגה ראשונה על חשבון הפרויקט ועל כל הכספים, ניירות ערך, השטרות והשיקים שבחשבון הפרויקט	בטחונות		

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	114,768 אלפי ש"ח – ערבויות חוק מכר ואחרות 8,003 אלפי ש"ח – אשראי כספי
	דרגה ראשונה	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	לפרטים, ראה סעיף 9(5) (ב) לדוח הדירקטוריון. הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות והבנקים המממנים שלהם.	-

[י] התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט צור יצחק

16,898	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
13,102	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
30,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
במהלך שנת 2015 נמשכו מהפרויקט 10 מיליון ש"ח יתרת העודפים תמשך בשנת 2016	מועד צפוי למשיכת עודפים
אין	תנאים מתלים למשיכת עודפים

[יא] פרטים שיש לתת בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור

לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט צור יצחק שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראה סעיף 9(5)(ב) לדוח הדירקטוריון.

פירוט ליום 31.12.2015	
שם הפרויקט:	"אריאל א" ו-"אריאל ב"
מיקום הפרויקט:	היישוב אריאל
תיאור קצר של הפרויקט:	אריאל א'- ביום 26 במרץ 2012, זכתה החברה במכרז לחכירה לדורות של מספר מגרשים באריאל אשר עליהם ניתן לבנות 96 יחידות דיור ("שלב א'"); ביום 29 במאי 2013, זכתה חברת בת במכרז לחכירה לדורות לבניית 40 יחידות דיור באריאל ("שלב ב"). לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 26ב' (13) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר זכויותיה של החברה, שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראה סעיף 9(א5) לדוח הדירקטוריון.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט נרכש על ידי קחס, חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	שלב א'- מרץ 2012 שלב ב'- יולי 2013
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	שלב א'- כ-13,399 מ"ר; שלב ב'- כ-5,008 מ"ר.
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	שלב א'- שנת 2015 (בפועל); שלב ב'- מחצית ראשונה שנת 2016 (מתוכנן)
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	2012
מועד סיום שיווק צפוי:	2016
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הסכמים פאושליים
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	שלב א'- רבעון 2 שנת 2013 (בפועל); שלב ב'- רבעון 1 2014 (בפועל).
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות פיתוח אשר בסיום הבניה יומרו לזכויות חכירה ל-98 שנה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	לא בוצע – החברה לא בוחנת את שווי המימוש נטו, שכן אין בכוונתה לממש את הקרקע אלא להתמקד במכירת יחידות הדיור באופן שוטף
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	היישוב ממוקם בסמוך לכביש 5 הקרקע ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של הישוב.
נושאים מיוחדים:	לא ידוע לחברה על נושאים מיוחדים

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

מצב תכנוני לפרויקט אריאל (שלב א' ו-ב'), ליום 31.12.2015			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	15,371	136	שלב א'- 6 בניינים בני 6 קומות; שלב ב'- 3 בניינים בני 4 קומות.
שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט אריאל (שלב א' ו-ב')

שנת 2015				שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
4,708	4,708	4,708	4,708	4,708	4,708	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
13,423	13,706	13,709	14,766	12,704	11,053	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
56,776	65,584	73,853	78,169	43,794	8,214	עלויות מצטברות בגין בניה
4,356	4,970	5,439	5,952	3,995	1,831	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
79,263	88,968	97,709	103,595	65,200	25,806	סה"כ עלות מצטברת
79,263	88,968	97,709	103,595	65,200	25,806	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
4,425	4,143	4,140	3,082	5,145	6,926	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
25,430	16,622	8,353	4,037	38,412	64,070	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
2,026	1,412	943	430	2,387	2,042	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
31,882	22,177	13,436	7,550	45,944	73,038	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
70%	79%	87%	93%	57%	14%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
שלב א'- רבעון 4 שנת 2015 שלב ב'-רבעון 3 2016						מועד השלמת בנייה צפוי

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ד] שיווק פרויקט אריאל (שלב א' ו-ב')

שנת 2015					שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
10	8	6	7	31	26	30	יחידות דיור (#)
1,207	974	665	825	3,670	2,916	3,403	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
9.295	9.929	9.751	9.498	9.212	8.655	8.47	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
107	115	121	128	128	97	71	יחידות דיור (#)
11,901	12,874	13,539	14,364	14,364	10,694	7,779	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
8.983	8.852	8.885	8.937	8.983	8.983	8.58	יחידות דיור (אלפי ש"ח)

שטחי מסחר	שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015			
			כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שיעור השיווק של הפרויקט:						
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]	137,340	136,864	138,650	138,650	138,600	137,440
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]	68,806	94,182	129,033	129,033	120,989	114,391
שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]	54%	69%	93%	93%	87%	83%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:						
יחידות דיור (#)	65	39	8	8	15	21
יחידות דיור (מ"ר)	7,593	4,677	1,008	1,008	1,833	2,497
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)*	12,747	19,839	6,790	6,790	11,649	14,453
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]	ל.ר.	ל.ר.	3	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	ל.ר.	ל.ר.	9.548	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

* סה"כ שטחים שטרם נמכרו חלקי סך שטחי הפרויקט מוכפל בעלות מצטברת לתקופה.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט אריאל (שלבים א' ו- ב')

עד ליום אחרון של שנת 2015	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2016	52,413	111,339
שנת 2017	76,833	17,907
שנת 2018	-	-
שנת 2019	-	-
שנת 2020 ואילך	-	-
סה"כ	129,246	129,246

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות

למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ו] רווחיות גולמית בפרויקט אריאל (שלבים א' ו-ב') (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט אריאל (שלבים א' ו-ב')			
שנת 2013*	שנת 2014**	שנת 2015	
137,340	136,864	138,650	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
98,844	103,268	111,145	עלויות פרויקט צפויות
38,496	33,596	27,505	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	14,045	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
38,496	33,596	13,459	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
27%	25%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
8,932	8,904	9,020	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

* שלב ב' החל בשנת 2013.

** הקיטון ברווחיות הפרויקט בשנים 2014 ו-2015 נבע מגידול בהוצאות הבניה בעקבות עבודות ביסוס חריגות ומגידול בהוצאות המימון.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ז] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט אריאל (שלבים א' ו-ב') (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
103,258	103,728	13,459	15,126	15,596	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
14,214	13,837	13,459	13,082	12,704	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ח] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט אריאל א'+ב'

הלוואה א':			
6,907	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2015	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2014	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי אשר מממן את שני השלבים בפרויקט יחד.		מוסד מלווה	
שלב א'- דצמבר 2012 שלב ב'- יולי 2013 איחוד בין שלב א' ל-ב' – מאי 2014		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
סך המסגרת בפרויקט (אשראי וערבויות חוק מכר)		סה"כ מסגרת	

הלוואה א':	
לא תעלה על 149,513 אלפי ש"ח. סך האשראי הכספי מתוך המסגרת לא יעלה על 15,740 אלפי ש"ח.	
18,355 אלפי ש"ח ערבויות חוק מכר 8,833 אלפי ש"ח אשראי כספי	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה
שלב א' - מרווח מהפריים (בין 0.5% ל- 2%); שלב ב' - מרווח מהפריים (1%).	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
עד ליום 31 בינואר 2016	מועדי פירעון קרן וריבית
אין	תניות פיננסיות מרכזיות
<ul style="list-style-type: none"> לא יחול שינוי שליטה השקעת הון עצמי העמדת בטחונות יתקבל היתר בנייה להקמת שלב א' ושלב ב'. מכירה מוקדמת של לפחות 29 יחידות דיור בשלב א'. מכירה של לפחות 53 יחידות דיור משלב א' ו- ב'. תחילת בנייה עד רבעון ראשון של שנת 2013. 	תניות מרכזיות אחרות
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג Non Recourse
לא קיימים תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
שלב א' -	בטחונות
<ul style="list-style-type: none"> רישום משכנתא בדרגה ראשונה בלתי מוגבלת בסכום על המקרקעין שעבוד על כל זכויות קחם בפרויקט, לרבות על חשבוניות הפרויקט ולרבות שעבוד והמחאה על דרך שעבוד על כל זכויות קחם לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם בפרויקט אריאל א' ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה. שלב ב' - שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם על-פי המכרז להקמת המבנים באריאל ב' על מקרקעין בשטח של כ-5 דונם שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם בחשבוניות הפרויקט ו/או כל חשבון אחר או נוסף שקשור לפרויקט אריאל ב', לרבות כל זכויות קחם בכספים ו/או הפקדונות שבחשבוניות הפרויקט שעבוד קבוע על כל זכויות קחם כלפי המנהל ו/או משרד הבינוי והשיכון בקשר עם המכרז ובכלל זה שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם במקרקעין על-פי חוזה הפיתוח שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם במקרקעין עליהם נבנה ו/או יבנה פרויקט אריאל ב' שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט אריאל ב' שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל הביטחונות המפורטים לעיל המחאת זכות המעבירה לבנק את זכויותיה של קחם לקבלת כספים אשר קחם תהא זכאית להם מהמנהל האזרחי בקשר עם המקרקעין ובקשר עם חוזה הפיתוח 	

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.7.5[ח] לחלק זה
	דרגה ראשונה	131,158 אלפי ש"ח – ערבויות חוק מכר 6,907 אלפי ש"ח – אשראי אחר
	דרגה ראשונה	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		לפרטים, ראה סעיף 9(5)(א) לדוח הדירקטוריון. הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות והבנקים המממנים שלהם.
		-

[י]

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט אריאל (שלבים א' ו-ב')

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	27,505
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	4,495
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	32,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	בשנת 2015 נמשכו 20 מיליון ש"ח יתרת העודפים צפויים בשנת 2016
תנאים מתלים למשיכת עודפים	אין

[יא]

פרטים שיש לתת בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור

לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט אריאל ב' שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראה סעיף 9(5)(א) לדוח הדירקטוריון.

[א] הצגת פרויקט חריש א'

פירוט ליום 31.12.2015	
שם הפרויקט:	"חריש"
מיקום הפרויקט:	חריש
תיאור קצר של הפרויקט:	ביום 17 בינואר 2013 זכתה קחס במכרז לחכירה לדורות של מספר מגרשים בחריש אשר עליהם ניתן לבנות 127 יחידות דיור ושטחי מסחר. החברה הגדילה את מספר יחידות הדיור לפי תקנות שב"ס (תוספת יחידות דיור מבלי להגדיל את השטח המותר על-פי התב"ע) ל-149 יחידות דיור. הפרויקט כולל 6 בניינים וכ- 2,500 מ"ר של שטחי מסחר. בכוונת החברה למכור את יחידות הדיור וכן את שטחי המסחר. לפרטים אודות שינוי הסיווג של שטחי המסחר ממלאי להשקעה למלאי, ראה ביאורים 9א(1) ו-26ב(14) לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 26ב(14) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט חריש, שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה סעיף 9(5)ב) לדוח הדירקטוריון.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט נרכש על ידי קחס, חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	מרס 2013
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	15,089 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	שנת 2017 (מתוכנן)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2014 (בפועל)
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2016 (צפוי)
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הסכם ביצוע פאושלי
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	עבודות הפיתוח במגרשי החברה החלו בחודש מרץ 2014. בחודש פברואר 2015 החלו עבודות הבניה ב-6 הבניינים.
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות פיתוח אשר בסיום הבניה יומרו לזכויות חכירה ל-98 שנה.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/ אחר):	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	לא בוצע - החברה לא בוחנת את שווי המימוש נטו, שכן אין בכוונתה לממש את הקרקע אלא להתמקד במכירת יחידות הדיור והמסחר באופן שוטף.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	היישוב ממוקם בסמוך לכביש 6 (מחלף עירון)
נושאים מיוחדים:	לא ידוע לחברה על נושאים מיוחדים.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט חריש א'

מצב תכנוני לפרויקט חריש א', ליום 31.12.2015			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	20,702	127	-
שטחי מסחר (עיקרי + שירות)	1,800	ל.ר.	-
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר.	ל.ר.	-
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			

¹¹ במהלך שנת 2015 הוחלט על פיצול פרויקט "חריש" אשר היה מוצג בדוחות הקודמים כפרויקט אחד, לשני פרויקטים נפרדים חריש א' וחריש ב'.

מצב תכנוני לפרויקט חריש א', ליום 31.12.2015			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
החברה הגדילה את מספר יחידות הדירור לפי תקנות שב"ס (תוספת יחידות דירור מבלי להגדיל את השטח המותר על-פי התב"ע, וביצעה תב"ע מקומית להגדלת שטחי המסחר בכ-50% אשר יהיו על חשבון שטחי המגורים.	149	15,015	יחידות דירור (שטח עיקרי)
	ל.ר.	2,600	שטחי מסחר (עיקרי + שירות)
	ל.ר.	474	זכויות בניה בלתי מנוצלות

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט חריש א'

שנת 2015				שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
7,224	7,224	7,224	7,224	7,224	6,486	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
13,115	13,330	14,284	16,493	12,970	10,249	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
2,853	6,715	11,054	21,438	435	-	עלויות מצטברות בגין בניה
2,315	2,993	3,848	4,035	1,853	892	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
25,507	30,262	36,410	49,190	22,481	17,628	סה"כ עלות מצטברת
25,507	30,262	36,410	49,190	22,481	17,628	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	738	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
4,590	4,375	3,421	1,211	4,721	7,442	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
75,147	71,285	66,946	56,562	75,555	75,990	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
5,112	4,434	3,579	3,392	5,574	6,535	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
84,849	80,093	73,946	61,165	85,850	90,704	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
18%	22%	28%	41%	15%	0.92%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
שנת 2017						מועד השלמת בנייה צפוי

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ד] שיווק פרויקט חריש א'

שנת 2015					שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
44	27	5	17	93	52	ל.ר.	יחידות דיור (#)
4,563	2,708	497	1,665	9,433	5,189	ל.ר.	יחידות דיור (מ"ר)
-	852	166	127	1,144	-	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
8.100	8.323	8.626	8.769	8.310	7.845	ל.ר.	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	18.071	17.943	18.640	18.116	-	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
96	123	128	145	145	52	ל.ר.	יחידות דיור (#)
9,752	12,460	12,957	14,622	14,622	5,189	ל.ר.	יחידות דיור (מ"ר)

שטחי מסחר (מ"ר)	שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015			
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	-	1,144	1,144	1,018	852
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:						
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	ל.ר.	7.845	8.169	8.169	8.092	8.070
שטחי מסחר	ל.ר.	-	18.116	18.116	18.051	18.071
שיעור השיווק של הפרויקט כולל יחידות דיור ומסחר:						
סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (ש"ח) [א]	157,072	157,072	165,913	165,913	165,913	165,913
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]	41,056	140,171	140,171	123,214	115,954	78,018
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]	26%	84%	84%	74%	70%	47%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:						
יחידות דיור (#)	97	4	4	21	26	53
יחידות דיור (מ"ר)	9,826	393	393	2,058	2,555	5,263
שטחי מסחר (מ"ר)	2,663	1,519	1,519	1,646	1,811	2,663
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)	14,712	1,288	1,288	4,990	5,150	8,941
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#)/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

* סה"כ שטחים שטרם נמכרו חלקי סך שטחי הפרויקט מוכפל בעלות מצטברת לתקופה.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט חריש א'

סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	
-	69,709	עד ליום האחרון של שנת 2015
39,035	28,187	שנת 2016
101,027	42,167	שנת 2017
-	-	שנת 2018
-	-	שנת 2019
-	-	שנת 2020 ואילך

סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	סה"כ
140,062	140,062	

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[1] רוחניות גולמית מפרויקט חריש א' (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רוחניות גולמית כוללת של פרויקט חריש א'			
שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015	
157,072	157,072	165,913	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
108,332	108,332	110,355	עלויות פרויקט צפויות
48,740	48,740	55,558	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
48,740	48,740	55,558	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
31%	31%	33%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
8,000	8,000	8.147	מחיר ממוצע
11,760	11,760	16.366	למ"ר לפיו חושב
-	-	-	רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	אחר

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[2] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט חריש א' (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
52,973	54,265	55,558	56,850	58,143	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
61,674	58,616	55,558	52,499	49,441	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

הלוואה א':			
77	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2015	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
22,432	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2014	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי		מוסד מלווה	
מרץ 2013 למימון הקרקע. דצמבר 2014 למימון שלב א' של הפרויקט.		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
177,298 אלפי ש"ח לערבויות חוק מכר, אשראי כספי וערבויות אחרות. כאשר מתוכה 39,434 אשראי כספי.		סה"כ מסגרת	
כ-92,452 אלפי ש"ח אשראי כספי וערבויות חוק מכר		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	
מרווח מהפריים (בין 0.5%-ל-2%)		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
קרן - 24 חודשים; ריבית – רבעונית		מועדי פירעון קרן וריבית	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות	
אין		תניות מרכזיות אחרות	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	
לא		האם מסוג Non Recourse	
לא קיימים תנאים		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים בטחונות	
● שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם בפרויקט חריש לרבות על המקרקעין			
● שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם בחשבונות הפרויקט ו/או כל חשבון אחר או נוסף שקשור לפרויקט, לרבות כל זכויות קחם בחשבונות הפרויקט כאמור			
● שעבוד קבוע על כל זכויות קחם כלפי המנהל האזרחי ו/או משרד הבינוי והשיכון בקשר עם המכרז וכן בקשר עם כל התקשרות של קחם בעקבות המכרז ובכלל זה שעבוד קבוע על כל זכויות קחם במקרקעין על פי חוזה הפיתוח			
● שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם במקרקעין עליהם נבנה ו/או יבנה הפרויקט			
● שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות/או מגרשים בפרויקט			
● שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל הביטחונות המפורטות לעיל			
● המחאת זכות המעבירה לבנק את זכויותיה של קחם לקבלת כספים אשר קחם תהא זכאית להם מאת החייבים ו/או מאת המנהל			

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט חריש א'

סוג		פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.7.6[ח] לחלק זה.	אשראי כספי – 77 ערבויות חוק מכר וערבויות כספיות – 84,769
	דרגה ראשונה	לפרטים, ראה סעיף 9(5)(ב) לדוח הדירקטוריון.	-
	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות והבנקים המממנים שלהם.

[י] התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט חריש א'

55,558	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
4,000	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
59,558	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
2016-2017	מועד צפוי למשיכת עודפים
אין	תנאים מתלים למשיכת עודפים

[יא] פרטים שיש לתת בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שבמחזור

לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה סעיף 9(5)(ב) לדוח הדירקטוריון.

[א] הצגת פרויקט כפר תבור

פירוט ליום 31.12.2015	
שם הפרויקט:	"כפר תבור"
מיקום הפרויקט:	כפר תבור
תיאור קצר של הפרויקט:	ביום 26 ביוני 2013 זכתה קחם, בשני מכרזים של המינהל לחכירת מגרשים במתחמים 25142 ו-25115, לבניית 101 יחידות צמודי קרקע בכפר תבור. על פי תנאי המכרז, רכשה קחם את זכויות הפיתוח במקרקעין לתקופה של 36 חודשים וחוזי בנייה שבעקבותיהם ייחתמו חוזי חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 26ב' (15) לדוחות הכספיים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט נרכש על ידי קחם, חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	יוני 2013
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	37,793 מ"ר ב-2 מגרשים
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	2018 (מתוכנן)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2014 (בפועל)
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2017 (צפוי)
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הסכם פאוואלי
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	2015 (בפועל)
זכויות משפטיות בקרקע:	חוזה חכירה מהוון מהמנהל
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	לא בוצע – החברה לא בוחנת את שווי המימוש נטו, שכן אין בכוונתה לממש את הקרקע אלא להתמקד במכירת יחידות הדיור באופן שוטף
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט נמצא בחלקו הצפוני מזרחי של היישוב כפר תבור
נושאים מיוחדים:	החברה מתכננת למכור חלק מהקרקעות כיחיד בניות וחלק כקרקעות לבניה עצמית. החל משנת 2015 מציגה החברה מציגה את הפרויקט באופן הבא, 40 יחידות דיור ו- 61 מגרשים למכירה. בשנים 2013-2014 הוצג הפרויקט כמכירה של 101 יחידות דיור. נכון למועד זה טרם נמכרו מגרשים.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט כפר תבור

מצב תכנוני לפרויקט כפר תבור, ליום 31.12.2015			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	5,309	40	בכוונת החברה למכור 41 יחיד בניות ו-61 כקרקעות לבניה עצמית.
שטח קרקע	23,227	61	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

שנת 2015				שנת 2014*	שנת 2013*	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
12,009	12,009	12,009	12,009	12,009	12,009	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
24,860	25,704	25,809	26,510	24,963	24,083	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	118	1,795	3,730	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
3,308	4,013	4,743	4,923	2,658	839	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
40,177	41,844	44,356	47,172	39,630	36,931	סה"כ עלות מצטברת
40,177	41,844	44,356	47,172	39,630	36,931	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
4,744	3,899	3,795	3,094	10,124	11,004	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
22,173	22,055	20,378	18,443	56,700	56,700	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
4,492	3,787	3,056	2,877	1,857	3,676	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
31,408	29,741	27,229	24,413	68,681	71,380	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
47%	50%	54%	59%	5%	1%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
שנת 2018						מועד השלמת בנייה צפוי

* בשנים 2013-2014 התקציב הוצג לפי מכירה וביצוע של 101 צמודי קרקע ואילו בשנת 2015 השתנו הנחות החברה בדבר הפרויקט, ולכן יתרת עלויות הביצוע הפיתוח והאגרות קטנו.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

שנת 2015					שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
2	6	9	9	26	4	-	יחידות דיור (#)
251	764	1,281	1,321	3,617	532	-	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
10.768	10.472	9.910	10.017	10.127	9.918	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
6	12	21	30	30	4	-	יחידות דיור (#)
783	1,547	2,828	4,150	4,150	532	-	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)

מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
10.191	10.329	10.140	10.100	10.100	10.100	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
132,669	132,669	132,669	132,669	132,669	132,669	132,669	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח) [א]
41,911	7,980	15,981	28,676	41,911	5,279	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח) [ב]
6%	12%	22%	32%	32%	4%	0%	שיעור האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
34	28	19	10	10	36		יחידות דיור (#)
1,159	4,525	3,761	2,480	1,159	1,159	4,776	יחידות דיור (מ"ר)
23,227	23,227	23,227	23,227	23,227	23,227	23,227	שטחי מסחר (מ"ר)
10,299	34,250	29,649	20,726	10,299	10,299	35,657	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)*
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	1	ל.ר	ל.ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#/מ"ר) [יש לפרט שימושים]
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	11.459	ל.ר	ל.ר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט שימושים]

* סה"כ שטחים שטרם נמכרו חלקי סך שטחי הפרויקט מוכפל בעלות מצטברת לתקופה.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט כפר תבור

עד ליום אחרון של שנת 2015	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2016	-	9,164
שנת 2017	20,956	24,365
שנת 2018	20,956	8,382
שנת 2019	-	-
שנת 2020 ואילך	-	-
סה"כ	41,911	41,911

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ו] רווחיות גולמית מפרויקט כפר תבור (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט כפר תבור			
שנת 2013*	שנת 2014*	שנת 2015	
132,012	132,669	94,327	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
108,967	108,967	71,585	עלויות פרויקט צפויות
23,045	23,702	22,742	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
23,045	23,702	22,742	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
18%	18%	24%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
9.383	9.383	10.290	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
ל.ר.	ל.ר.	1.709	קרקות

* בשנים 2013-2014 התקציב הוצג לפי מכירה וביצוע של 101 צמודי קרקע ואילו בשנת 2015 השתנו הנחות החברה בדבר הפרויקט.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ז] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט כפר תבור (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר				
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%
27,983	25,363	22,742	20,121	17,500
20,300	21,521	22,742	23,962	25,183

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ח] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט כפר תבור

הלוואה א':			
23,203 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2015	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
25,580 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2014	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי	מוסד מלווה		
אוגוסט 2013	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
65,000 אלפי ש"ח לערבויות חוק מכר ואשראי כספי, כאשר לאשראי הכספי מוקצה 35,000 אלפי ש"ח	סה"כ מסגרת		
11,797 אלפי ש"ח לאשראי הכספי 17,907 אלפי ש"ח ערבויות חוק מכר ואחרות	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
פריים בין 0.5% ל- 2%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
ריבית רבעונית; קרן – 9/2018	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
אין	תניות מרכזיות אחרות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג Non Recourse		
לא קיימים תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
<ul style="list-style-type: none">שעבוד על כל הזכויות של קחס במקרקעין בכפר תבור על-פי אישורי הזכיה במכרז וההסכמיםשעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של הכספים והזכויות של פיתוח בינ"ל כלפי המנהל ו/או המשרד לפתוח ותשתיות ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשויות המס בקשר עם המכרזשעבוד קבוע על כל זכויות פיתוח בינ"ל בחשבונות הפרויקט, לרבות כל זכויות קחס בכספים ו/או הפקדונות שבחשבונות הפרויקטמשכנתא בדרגה ראשונה על כל המקרקעין ללא הגבלה בסכוםהמחאת זכות המעבירה לבנק את זכויותיה של פיתוח בינ"ל לקבלת כספים אשר קחס תהא זכאית להם מהמשרד לפיתוח ותשתיות וממשרד הבינוי והשיכון בקשר עם המקרקעין ובקשר עם ההסכמים		בטחונות	

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט כפר תבור

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	23,203 – אשראי כספי 12,093 – ערבויות כספיות אחרות
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

[י] התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט כפר תבור

22,742	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
13,258	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
36,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
החל מרבעון 2, 2017	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא קיימים תנאים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

[יא]

פרטים שיש לתת בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שבמחזור

לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט כפר תבור שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה סעיף 9(5)ג) לדוח הדירקטוריון.

7.4.7.8 פרויקט אריאל (שלב ג')

[א] הצגת פרויקט אריאל (שלב ג')

פירוט ליום 31.12.2015	
שם הפרויקט:	"אריאל (שלב ג')"
מיקום הפרויקט:	אריאל
תיאור קצר של הפרויקט:	ביום 17 בדצמבר 2014, זכתה קחם במכרז לבניית 40 יחידות דיור ו-475 מ"ר שטחי מסחר באריאל. בחודש פברואר 2016 אושרה תב"ע להגדלת מספר יחידות הדיור ל-50 ולהגדלת זכויות הבנייה כולל הגדלת שטחי המסחר לכ-1,325 מ"ר. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 27ב'(13) לדוחות הכספיים. בעקבות אישור התב"ע צופה החברה כי תשלם תוספת עלויות לזכויות שהתווספו.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט נרכש על ידי קחם
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	ינואר 2015
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-3,600 מ"ר.
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	רבעון 4 2017 (מתוכנן)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי	2016
מועד סיום שיווק צפוי	2017
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתמו הסכמים
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	רבעון 3 2016 (מתוכנן)
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות פיתוח לתקופה של 36 חודשים אשר בסיום הבניה יומרו לזכויות חכירה ל-98 שנה עם אופציה ל-98 שנים נוספות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	כאמור, החברה בוחנת את האפשרות לממש את הזכויות המוקנות מתוך התב"ע אשר מקדמת עיריית אריאל.
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	לא בוצע – החברה לא בוחנת את שווי המימוש נטו, שכן אין בכוונתה לממש את הקרקע אלא להתמקד במכירת יחידות הדיור באופן שוטף
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	סמוך לכביש 5 הקרקע ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר בסמוך לאוניברסיטת אריאל
נושאים מיוחדים:	שטחי המסחר מוצגים כנדל"ן להשקעה ואילו הטבלאות הבאות לעיל מציגות את הפרויקט ובו 50 יחידות דיור בלבד

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

מצב תכנוני לפרויקט אריאל (שלב ג'), ליום 31.12.2015			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	3,325	40	-
שטחי מסחר	475	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	5,040	50	בפברואר 2016, אושרה תב"ע להגדלת מספר יחידות הדיור ל-50 ולהגדלת זכויות הבניה כולל הגדלת שטחי המסחר ל-1,391 מ"ר.
שטחי מסחר	1,391	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

שנת 2015				שנת 2013	שנת 2014	עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
5,820	5,820	5,820	5,820	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,366	1,977	1,977	2,012	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין בניה
7	101	338	495	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
2,186	7,898	8,135	8,327	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת
8,387	7,898	8,135	8,327	ל.ר.	6,200	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה*:						
6,732	1,725	1,725	1,725	ל.ר.	7,546	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
4,960	4,349	4,349	4,314	ל.ר.	6,326	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
28,122	28,122	28,122	28,122	ל.ר.	28,122	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
2,053	1,959	1,722	1,565	ל.ר.	2,060	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
41,866	36,155	35,918	35,726	ל.ר.	44,053	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
4%	6%	6%	7%	ל.ר.	0%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4 שנת 2017						מועד השלמת בנייה צפוי

*בהנחה של 50 יחידות דיור

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ד] שיווק פרויקט אריאל (שלב ג')

נכון למועד הדוח החברה טרם החלה בשיווק פרויקט אריאל (שלב ג').

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט אריאל (שלב ג')

נכון למועד הדוח החברה טרם החלה בשיווק פרויקט אריאל (שלב ג').

[ו] רווחיות גולמית בפרויקט אריאל (שלב ג') (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט אריאל (שלב ג')			
שנת 2013	שנת 2014*	שנת 2015**	
ל.ר.	40,871	47,863	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר.	35,614	44,053	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר.	5,257	3,810	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר.	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
ל.ר.	5,257	3,810	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
ל.ר.	13%	8%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר.	9,500	8,487	מגורים
ל.ר.	13,000	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	-	ל.ר.	משרדים
ל.ר.	-	ל.ר.	אחר

* בהנחה של 40 יחידות דיור ו-475 מ"ר שטחי מסחר.

** בהנחה של 50 יחידות דיור בלבד.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ז] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט אריאל (שלב ג') (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
8,597	6,203	3,810	1,417	(976)	
238	2,024	3,810	5,597	7,383	

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

הלוואה א':			
6,246 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2015	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2014	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי	מוסד מלווה		
דצמבר 2015	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
6,640 אלפי ש"ח לאשראי כספי	סה"כ מסגרת		
400 אלפי ש"ח לאשראי הכספי	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
פריים בין 0.5% ל- 2%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
ריבית רבעונית; קרן – 05/2017	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
אין	תניות מרכזיות אחרות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג Non Recourse		
לא קיימים תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים בטחונות		
<ul style="list-style-type: none">• שעבוד על כל הזכויות של קחס במקרקעין באריאל על-פי אישורי הזכיה במכרז וההסכמים• שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של הכספים והזכויות של קחס כלפי המנהל ו/או המשרד לפתוח ותשתיות ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשויות המס בקשר עם המכרז• שעבוד קבוע על כל זכויות קחס בחשבונות הפרויקט, לרבות כל זכויות קחס בכספים ו/או הפקדונות שבחשבונות הפרויקט• משכנתא בדרגה ראשונה על כל המקרקעין ללא הגבלה בסכום• המחאת זכות המעבירה לבנק את זכויותיה של קחס לקבלת כספים אשר קחס תהא זכאית להם מהמשרד לפיתוח ותשתיות וממשרד הבינוי והשיכון בקשר עם המקרקעין ובקשר עם ההסכמים			

שעבודים המוטלים על פרויקט אריאל (שלב ג')

[ט]

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.7.8 [ח] לחלק זה.	6,246 אלפי ש"ח – אשראי כספי
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט אריאל (שלב ג')

[י]

3,810	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
7,190	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
11,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עם סיום הבניה	מועד צפוי למשיכת עודפים
אין	תנאים מתלים למשיכת עודפים

[א] הצגת פרויקט מודיעין

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2015
שם הפרויקט:	מודיעין
מיקום הפרויקט:	מודיעין – במרכז העיר
תיאור קצר של הפרויקט:	"ביום 29 במרס 2015 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת הבת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ, במכרז לחכירת מגרש ביישוב מודיעין. שטח המגרש הינו 6,203 מ"ר וניתן לבנות עליו 92 יחידות דיור וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	על פי תנאי המכרז, תרכוש החברה את זכויות הפיתוח במקרקעין ותחתום על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום בסך כולל של כ-26,280 אלפי ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ-17,870 אלפי ש"ח.
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט נרכש על ידי קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	מרץ 2015
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	6,203 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	2018
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2016
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	חוזה חכירה מהוון ממנהל מקרקעי ישראל
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם הסכם
מועד התחלת עבודות הקמה [תכנון]:	רבעון 3 – 2016
זכויות משפטיות בקרקע:	הסכם פיתוח במקרקעין ואשר עתיד להיות מומר להסכם חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	לא בוצע – החברה לא בוחנת את שווי המימוש נטו, שכן אין הכוונתה לממש את הקרקע אלא להתמקד במכירת יחידות הדיור באופן שוטף.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים:	שטחי המסחר מוצגים בנדל"ן להשקעה שכן בכוונת החברה להשכירם לצד ג'.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט מודיעין

מצב תכנוני לפרויקט מודיעין, ליום 31.12.2015			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	8,837	92	קיימות גם זכויות לשטחי מסחר אשר מסווגות כנדל"ן להשקעה.
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר.	ל.ר.	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	8,837	92	קיימות גם זכויות לשטחי מסחר אשר מסווגו כנדל"ן להשקעה.
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר.	ל.ר.	

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה

מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט מודיעין

שנת 2015				שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
3,695	3,641	26,077	26,077	ל.ר.	ל.ר.	
-	16,471	16,477	16,759	ל.ר.	ל.ר.	
-	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	
-	23	175	175	ל.ר.	ל.ר.	
3,695	20,135	42,699	43,011	ל.ר.	ל.ר.	
3,695	20,135	42,699	43,011	ל.ר.	ל.ר.	
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
23,083	23,136	700	700	ל.ר.	ל.ר.	
28,500	12,029	12,053	11,741	ל.ר.	ל.ר.	
58,191	58,191	58,191	58,191	ל.ר.	ל.ר.	
4,901	4,878	4,726	4,726	ל.ר.	ל.ר.	
114,675	98,325	75,670	75,358	ל.ר.	ל.ר.	
0%	18%	18%	18%	ל.ר.	ל.ר.	
רבעון 4, 2018						

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

שנת 2015					שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
0	0	16	2	18	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (#)
-	-	1,301	196	1,497	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	15.438	15.226	15.410	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	-	16	18	18	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (#)
-	-	1,301	1,497	1,497	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
-	-	15.438	15.410	15.410	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
130,068	130,068	130,068	130,068	130,068	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
-	-	20,085	23,066	23,066	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
0%	0%	15%	18%	18%	ל.ר.	ל.ר.	שיעור ליום האחרון של התקופה (%) [ג]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
92	92	76	74	74	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (#)
8,837	8,837	7,536	7,340	7,340	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
3,625	20,135	36,413	35,726	35,726	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	3	ל.ר.	ל.ר.	מספר חוזים שנחתמו מתום ועד התקופה

שנת 2015					שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
							מועד הדוח (#)/ מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	13.091	ל.ר	ל.ר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

* סה"כ שטחים שטרם נמכרו חלקי סך שטחי הפרויקט מוכפל בעלות מצטברת לתקופה.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט מודיעין

עד ליום האחרון של שנת 2015	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2016	-	8,713
שנת 2017	-	7,110
שנת 2018	22,934	7,110
שנת 2019	-	-
שנת 2020 ואילך	-	-
סה"כ	22,934	22,934

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ו] רווחיות גולמית מפרויקט מודיעין (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט מודיעין			
שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015	
ל.ר	ל.ר	142,400	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר	ל.ר	118,369	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר	ל.ר	24,031	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר	ל.ר	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
ל.ר	ל.ר	24,031	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
ל.ר	ל.ר	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מגורים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מסחרי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משרדים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	אחר
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט מודיעין (באלפי ש"ח) [ז]

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
12,084	18,057	24,031	30,004	35,977	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
31,567	27,799	24,031	20,263	16,495	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט מודיעין [ח]

הלוואה א':			
34,989 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר :	31.12.2015	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך :		
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר :	31.12.2014	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך :		
מוסד בנקאי	מוסד מלווה		
מאי 2015	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
אשראי כספי 35,305 אלפי ש"ח	סה"כ מסגרת		
אשרא כספי 316 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
תוספת לפריים של 1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
קרן תשולם עד 31.12.2016 וריבית תשולם לאחר שנה.	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
אין	תניות מרכזיות אחרות		
אין	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
כן	האם מסוג Non Recourse		
לא קיימים תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
בטחונות			
<ul style="list-style-type: none">שעבוד על כל הזכויות של פיתוח בינ"ל במודיעין על-פי אישורי הזכיה במכרז וההסכמיםשעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של הכספים והזכויות של קחס כלפי המנהל ו/או המשרד לפתוח ותשתיות ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשויות המס בקשר עם המכרזשעבוד קבוע על כל זכויות קחס בחשבונות הפרויקט, לרבות כל זכויות קחס בכספים ו/או הפקדונות שבחשבונות הפרויקטמשכנתא בדרגה ראשונה על כל המקרקעין ללא הגבלה בסכום המחאת זכות המעבירה לבנק את זכויותיה של קחס לקבלת כספים אשר קחס תהא זכאית להם מהמשרד לפיתוח ותשתיות וממשרד הבינוי והשיכון בקשר עם המקרקעין ובקשר עם ההסכמים			

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט מודיעין

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 0[ח] לחלק זה.	34,989 – אשראי כספי 860 – ערבויות כספיות אחרות
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

[י] התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט מודיעין

24,031	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
12,969	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
37,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עם סיום הבניה	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא קיימים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

[א] הצגת פרויקט חריש ב'

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2015
שם הפרויקט:	חריש
מיקום הפרויקט:	חריש
תיאור קצר של הפרויקט:	ביום 17 בינואר 2013 זכתה קחס במכרז לחכירה לדורות של מספר מגרשים בחריש אשר עליהם ניתן לבנות 108 יחידות דיור ושטחי מסחר. החברה הגדילה את מספר יחידות הדיור לפי תקנות שב"ס (תוספת יחידות דיור מבלי להגדיל את השטח המותר על-פי התב"ע) ל-129 יחידות דיור ב-5 בניינים וכ-2,000 מ"ר של שטחי מסחר. בכוונת החברה למכור את יחידות הדיור וכן את שטחי המסחר. לפרטים אודות שינוי הסיווג של שטחי המסחר ממלאי להשקעה למלאי, ראה ביאורים 9א(1) ו-26ב(14) לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 26ב(14) לדוחות הכספיים. הפרויקט היה משועבד לבעלי אגרות חוב סדרה ה' עד לחודש נובמבר 2015. לאחר מכן שוחררו עודפי הפרויקט וזאת לאחר הפקדה של 17% מקרן אגרות החוב בחשבון העודפים ועמידה בתנאי השטר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט נרכש על ידי קחס, חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	מרס 2013
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	12,646
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	שנת 2018
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2016 (בפועל)
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2018 (צפוי)
הסכמים עם קבלני ביצוע:	ברבעון הראשון בשנת 2016 נחתם הסכם עם קבלן פאושלי.
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון ראשון 2016
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות פיתוח אשר בסיום הבניה יומרו לזכויות חכירה ל-98 שנה.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת: (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	לא בוצע - החברה לא בוחנת את שווי המימוש נטו, שכן אין בכוונתה לממש את הקרקע אלא להתמקד במכירת יחידות הדיור והמסחר באופן שוטף.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	היישוב ממוקם בסמוך לכביש 6 (מחלף עירון)
נושאים מיוחדים:	לא ידוע לחברה על נושאים מיוחדים.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

מצב תכנוני לפרויקט חריש ב', ליום 31.12.2015			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	108	13,357	יחידות דיור
	-	1,650	שטחי מסחר
	-	-	זכויות בניה בלתי מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
החברה הגדילה את מספר יחידות הדיור לפי תקנות שב"ס (תוספת יחידות דיור מבלי להגדיל את השטח המותר על-פי התב"ע).	129	12,975	יחידות דיור
	-	2,032	שטחי מסחר
	-	-	זכויות בניה בלתי מנוצלות

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

שנת 2015				שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
6,511	6,511	6,735	6,735	6,511	6,511	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
8,826	9,089	9,560	9,713	8,796	8,421	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
299	299	299	423	299	-	עלויות מצטברות בגין בניה
1,523	1,851	2,210	2,261	1,243	599	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
17,158	17,749	18,804	19,133	16,848	15,531	סה"כ עלות מצטברת
17,158	17,749	18,804	19,133	16,848	15,531	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
224	224	-	-	224	224	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
5,998	5,735	5,264	5,011	6,028	5,511	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
70,701	70,701	70,701	70,577	70,701	71,000	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
5,904	5,576	5,217	5,166	6,184	6,828	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
82,828	82,237	81,182	80,854	83,138	83,563	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
11%	12%	13%	13%	11%	9%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
שנת 2018				מועד השלמת בנייה צפוי		

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

שנת 2015					שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	6	6	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	601	601	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	8.939	8.939	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	-	-	6	6	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	601	601	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
-	-	-	8.939	8.939	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
144,492	144,492	144,492	144,492	144,492	144,492	144,492	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח) [א]
-	-	-	5,372	5,372	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח) [ב]
-	-	-	4%	4%	-	-	שיעור ליום האחרון של התקופה (%) [ב. חלקי א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
129	129	129	123	123	129	129	יחידות דיור (#)
12,975	12,975	12,975	12,374	12,374	12,975	12,975	יחידות דיור (מ"ר)
2,032	2,032	2,032	2,032	2,032	2,032	2,032	שטחי מסחר (מ"ר)
17,158	17,749	18,804	18,246	18,246	16,848	15,531	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	5 יח"ד	ל.ר	ל.ר	מספר חוזים

	שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015			
			כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2
שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]			496.6 מ"ר מסחר			
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	ל.ר	ל.ר	דירות - 9,074 מסחר - 17,825	ל.ר	ל.ר	ל.ר

* סה"כ שטחים שטרם נמכרו חלקי סך שטחי הפרויקט מוכפל בעלות מצטברת לתקופה.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט חריש ב'

עד ליום האחרון של שנת 2015	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2016	-	-
שנת 2017	5,372	2,836
שנת 2018	-	2,536
שנת 2019	-	-
שנת 2020 ואילך	-	-
סה"כ	5,372	5,372

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ו] רווחיות גולמית מפרויקט חריש ב' (אלפי ש"ח)

מאחר שבשנת 2015 הוחלט לפצל את פרויקט חריש למספר פרויקטים, מוצגים נתוני פרויקט חריש ב' עבור שנת 2015 בלבד.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט חריש ב'	
שנת 2015	
144,492	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
99,986	עלויות פרויקט צפויות
44,505	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
44,505	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
31%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
8.787	מגורים
15.000	מסחרי
ל.ר	משרדים
ל.ר	אחר

[ז]

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט חריש ב' (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
30,593	37,549	44,505	51,461	58,417	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
52,591	48,548	44,505	40,463	36,420	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ח]

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט חריש ב'

מימון עבור פרויקט חריש ב' נלקח במשותף עם המימון עבור פרויקט חריש א' ואינו ניתן להצגה בנפרד. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4.7.6 [ח] לעיל.

הלוואה א':			
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2015	יתרת הדוח על המצב הכספי
	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2014	
	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
ראה סעיף 7.4.7.6 [ח] לעיל		מוסד מלווה	
		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
		סה"כ מסגרת	
		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	
		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
		מועדי פירעון קרן וריבית	
		תניות פיננסיות מרכזיות	
		תניות מרכזיות אחרות	
		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	
		האם מסוג Non Recourse	
		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	
		בטחונות	

[ט]

שעבודים המוטלים על פרויקט חריש ב'

הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
ראה סעיף 7.4.7.6 [ט] לעיל	ראה סעיף 7.4.7.6 [ט] לעיל	שעבודים
ראה סעיף 7.4.7.6 [ט] לעיל	ראה סעיף 7.4.7.6 [ט] לעיל	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

[י]

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט חריש ב'

44,505	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
-	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
44,505	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
0	מועד צפוי למשיכת עודפים
0	תנאים מתלים למשיכת עודפים

[א] הצגת פרויקט חריש ג'

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2015
שם הפרויקט:	חריש המגף
מיקום הפרויקט:	חריש
תיאור קצר של הפרויקט:	ביום 21 ביוני 2015 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת הבת קרן פז חברה לבניין בע"מ, במכרז לחכירת מגרש ביישוב חריש בשטח של 31,724 מ"ר אשר ניתן לבנות עליו 371 יחידות דיור וכ- 1,540 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט נרכש על ידי קרן פז, חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	יוני 2015
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ- 31,724 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	2020
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל	2015 (בפועל)
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2019
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	שנת 2016 (צפוי)
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות פיתוח אשר בסיום הבניה יומרו לזכויות חכירה ל-98 שנה עם אופציה לעוד 98 שנה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת: (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	לא בוצע - החברה לא בוחנת את שווי המימוש נטו, שכן אין בכוונתה לממש את הקרקע אלא להתמקד במכירת יחידות הדיור והמסחר באופן שוטף
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	היישוב ממוקם בסמוך לכביש 6 (מחלף עירון)
נושאים מיוחדים:	אין

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט חריש ג'

מצב תכנוני לפרויקט חריש ג', ליום 31.12.2015			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	38,450	371	-
שטחי מסחר	1,540	ל.ר.	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר.	ל.ר.	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	38,450	431	בכוונת החברה להגיש תב"ע אשר תחלק את סל זכויות הבניה בין 4 המתחמים שבהם זכתה ואת כמות יחידות הדיור הכוללון 20% שבס בצורה מיטבית כך ששכל הנראה כמות יחידות הדיור תעלנה לכ- 445 יח"ד ושטחי המחסר עתידיים לגדול בכ- 500 מ"ר
שטחי מסחר			
זכויות בניה בלתי מנוצלות	1,500	ל.ר.	

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט חריש ג'

שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015				
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
		עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):				
ל.ר.	ל.ר.	8,787	579	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
ל.ר.	ל.ר.	63,257	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
ל.ר.	ל.ר.	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
ל.ר.	ל.ר.	555	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
ל.ר.	ל.ר.	72,599	579	-	-	סה"כ עלות מצטברת
ל.ר.	ל.ר.	72,599	579	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
ל.ר.	ל.ר.	1,449	9,656	10,236	10,236	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	33,093	96,350	96,350	96,350	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	220,993	220,993	220,993	220,993	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
ל.ר.	ל.ר.	20,888	21,443	21,443	21,443	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	1,449	9,656	10,236	10,236	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	19%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2020						מועד השלמת בנייה צפוי

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

שנת 2015					שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	72	72	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	7,239	7,239	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	8.511	8.511	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	-	-	72	72	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	7,239	7,239	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
-	-	-	8.511	8.511	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
ל.ר.	ל.ר.	391,288	391,288	391,288	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	61,608	61,608	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	16%	16%	ל.ר.	ל.ר.	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
ל.ר.	ל.ר.	431	359	359	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (#)
ל.ר.	ל.ר.	38,450	31,211	31,211	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	1,540	1,540	1,540	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	579	58,930	58,930	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	51	ל.ר.	ל.ר.	מספר שטחים שנחתמו מתום ועד התקופה

שנת 2015					שנת 2014	שנת 2013	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
							מועד הדוח (#)/ מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	8,705	ל.ר	ל.ר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

* סה"כ שטחים שטרם נמכרו חלקי סך שטחי הפרויקט מוכפל בעלות מצטברת לתקופה.

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט חריש ג'

עד ליום האחרון של שנת 2015	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2016	-	30,956
שנת 2017	-	474
שנת 2018	61,608	30,178
שנת 2019	-	-
שנת 2020 ואילך	-	-
סה"כ	61,608	61,608

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

[ו] רווחיות גולמית מפרויקט חריש ג' (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט חריש ג'			
שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015	
ל.ר	ל.ר	414,388	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר	ל.ר	349,022	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר	ל.ר	65,366	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר	ל.ר	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
ל.ר	ל.ר	65,366	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
ל.ר	ל.ר	16%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר	ל.ר	8.535	מגורים
ל.ר	ל.ר	15.000	מסחרי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משרדים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	אחר
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
9,298	25,782	65,366	58,750	75,234	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
100,268	82,817	65,366	47,915	30,464	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט חריש ג'

הלוואה א':			
53,671 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר :	31.12.2015	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך :		
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר :	31.12.2014	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך :		
מוסד בנקאי	מוסד מלווה		
12/2015	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
55,000 אלפי ש"ח	סה"כ מסגרת		
1,329 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
תוספת לפריים 1.25%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
ריבית שוטפת קרן עד 11/2017	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
אין	תניות מרכזיות אחרות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
כן	האם מסוג Non Recourse		
אין	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
בטחונות			
<div>●שעבוד ראשון בדרגה על כל זכויותיה של קרן פז הקיימות ו/או שתהיינה לה במקרקעין של פרויקט חריש ג'.</div> <div>●שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו לקרן פז מרשות כלשהי בגין ביטול אישור כלשהו בקשר עם המכרז על פרויקט חריש ג'.</div> <div>●התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה על כל המקרקעין של פרויקט חריש ג' ללא הגבלה בסכום.</div> <div>●שעבוד קבוע על חשבון המימון של פרויקט חריש ג' בבנק.</div> <div>●ערבות של החברה לפירעון כל התחייבויותיה של קרן פז לבנק ללא הגבלה סכום, בקשר עם מימון פרויקט חריש ג'.</div> <div>●כתב התחייבות של קרן פז כלפי הבנק, להבטחת תשלום כל הסכומים המובטחים על-ידי קרן פז לבנק.</div> <div>●שעבוד ומשכון מדרגה ראשונה, והמחאת זכויות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה על: כל הנכסים, הזכויות, הרכוש, הפירות, התקבולים, ההכנסות והכספים שיגיעו מהמקרקעין וכל הבנוי ושיבנה בפרויקט חריש ג'; זכויות קרן פז בפרויקט חריש ג'; כל הכספים ו/או הזכויות בגין כל הערבויות הבנקאיות ו/או פוליסות הביטוח בקשר עם פרויקט חריש ג'; שעבוד צף (שוטף) והמחאה על דרך השעבוד לזכות הבנק על כל הכספים, שטרות, ניירות ערך, שיקים ופקדונות בחשבון קרן פז בבנק בקשר עם פרויקט חריש ג'.</div>			

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט חריש ג'

הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלת סכום	ראה סעיף 7.4.7.11 [ח] לעיל	שעבודים	דרגה ראשונה
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

[י] התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט חריש ג'

65,366	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
19,000	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
84,366	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
2019	מועד צפוי למשיכת עודפים
אין	תנאים מתלים למשיכת עודפים

מידע כללי על תחום הנדל"ן להשקעה וציון האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

8.1

נכון למועד הדוח, הפרויקטים בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל הינם: מרכז מסחרי במגרש 420 בחריש, ראה סעיף 8.7.1 להלן ("מגרש 420"), מרכז מסחרי במגרש 421 בחריש, ראה סעיף 0 להלן ("מגרש 421"), מרכז מסחרי באריאל, ראה בחלק המצרפי בסעיף 8.6 להלן ("מרכז מסחרי באריאל") ומרכז מסחרי במודיעין, ראה בחלק המצרפי בסעיף 8.6 להלן ("מרכז מסחרי במודיעין"). הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן להשקעה בחו"ל הינם: שטח מסחרי ומקרקעין המיועדים למלון בפוזנן, פולין, ראה בסעיף זה להלן ובסעיף 8.6.10 להלן ("פרויקט גארברי"); קרקע להשקעה בפיאטרה ניאמץ ברומניה, ראה סעיפים 8.6.6 ו-8.6.10 להלן ("קרקע בפיאטרה ניאמץ").

ביום 11 במאי 2014, נחתמו בין חברה בת של החברה לבין צד שלישי (בסעיף זה: "השותף"), הסכמים לצורך החזקה בחלקים שווים וניהול במשותף, ייזום ושיווק של שטחים מסחריים בהיקף כולל של כ-15,500 מ"ר ביישוב חריש ("ההסכמים הקודמים"). ביום 26 באפריל 2015 נחתמו בין החברה הבת של החברה לבין השותף ההסכמים הבאים: (1) הסכם לרכישת מלוא זכויות השותף במגרש 420, באופן שלאחר הרכישה כאמור, החברה הבת של החברה תהיה בעלת מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס למגרש 420; (2) הסכם לביטול ההסכמים הקודמים (כהגדרתם לעיל), באופן שעם חתימת הסכם הביטול החברה הבת של החברה הינה בעלת מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס למגרש 421.

ביחס לשטח מסחרי מושכר של 320 מ"ר בפרויקט גארברי בפולין (ראה גם סעיף 8.6.10 לחלק זה), יצוין, כי הנכס אינו מהותי לחברה ולמועד הדוח מוחזק על-ידי חברה כלולה שתוצאותיה אינן מוצגות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ביחס לנכס זה, ניתנים הנתונים הבאים (חלף תיאורו במסגרת סעיף 8 לחלק זה): דמי השכירות החודשיים הינם כ-52 אלפי זלוטי; דמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם כ-160 זלוטי למ"ר; סך שווי השטח המסחרי בספרי MOMO, הינו כ-5.6 מיליון זלוטי.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן להשקעה

8.2

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן להשקעה ראה סעיף 7.1.7 [א] עד [ג] לחלק זה.

גורמי הצלחה קריטיים

8.2.1

להלן גורמים העשויים לתרום להצלחת החברה בתחום הנדל"ן להשקעה: (1) יכולת ומיומנות לאיתור קרקעות לביצוע פרויקטים אטרקטיביים מבחינת עלות ופוטנציאל, וכן תמחור היחידות, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים וזיהוי נכון מראש של אזורים בהם צפויה להיות עליית מחירים; (2) הובלת תחום הבניה הירוקה ויצירת יתרון תחרותי על-פני המתחרים בתחום זה באזורים בהם פועלת החברה; (3) מוניטין וניסיון; (4) יכולת שיווק ומכירה גבוהים; (5) בחירה נכונה של תמהיל השוכרים להם יושכרו הנכסים והתקשרות בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית.

שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

8.2.2

ראה סעיף 7.1.37.1.3 לחלק זה.

חסמי הכניסה בתחום הנדל"ן להשקעה הינם: (1) מוניטין וניסיון מוכח; (2) זמינות קרקעות במיקום ובמחיר הרצויים, כדאיות כלכלית ושיעורי התשואה הצפויים; (3) הצורך במימון וליווי בנקאי ודרישות הון עצמי.

חסמי היציאה בתחום הבנייה להשקעה הינם: (1) חוזים ארוכי טווח עם בעלי קרקע ובעייתיות במימוש נכסי נדל"ן בזמן קצר; (2) התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי רשויות ממשלתיות.

סוגי הנכסים והשימוש בהם

8.3

בישראל

נכון למועד הדוח, לחברה, באמצעות חברות בנות שלה, פרויקטים בהקמה בחריש של מרכזים מסחריים¹³, פרויקט בהקמה באריאל של מרכז מסחרי ופרויקט בהקמה במודיעין של מרכז מסחרי.

בחו"ל

נכון למועד הדוח, לחברה, באמצעות חברה בת, עתודת קרקע ברומניה ובאמצעות חברה בת, נכס להשקעה בפולין.

ככלל, בפעילותה בחו"ל החברה נוהגת להתקשר עם שותפים בעלי ניסיון והיכרות עם השוק המקומי במדינות בהן היא פועלת. לרוב החברה נוהגת לבצע את השקעותיה בפרויקטים בחו"ל, באמצעות השקעה במניות של תאגידים המחזיקים בזכויות במקרקעין ובהלוואות בעלים.

שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

8.4

לפרטים, ראה סעיף 7.1.6 לחלק זה.

השלכות דיני מס החלים על החברה והיחודים לתחום פעילות נדל"ן להשקעה

8.5

לפרטים אודות השלכות מס ייחודיות בתחום נדל"ן להשקעה ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים.

רמת המצרף

8.6

תמצית התוצאות

8.6.1

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2013	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2014	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2015	פרמטר
אלפי ש"ח			
-	-	-	סך כל הכנסות תחום הנדל"ן להשקעה (מאוחד)
38	-	-	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
38	-	-	רווחי הפעילות (מאוחד)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ NOI (מאוחד)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

*לפרטים נוספים אודות התוצאות של תחום הנדל"ן להשקעה ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים.

¹³ לפרטים אודות עסקה בה התקשרה החברה בקשר עם שטח המרכז המסחרי בחריש, ראה סעיף 8.1 לחלק זה.

ישראל			פרמטר
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
משתנים כלכליים :			
תוצר מקומי גולמי (PPP)*	כ-1.013 מיליארד ש"ח	כ-1,088 מיליארד ש"ח	כ- 1,049 מיליארד ש"ח
תוצר לנפש (PPP)**	120,950	132,517.1	130,226.8
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)**	2.3%	2.6%	3.3%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)**	0.3%	0.7%	1.4%
שיעור אינפלציה*	*(1%)	*(0.5%)	**1.8%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (לא צמודה בריבית קבועה ל-9 שנים ברוטו)*	****2.07%	2.3%	3.6%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***	A+	A+	A+
שער חליפין מטבע מקומי לעומת הדולר ליום האחרון של השנה*	3.902 לדולר ארה"ב	3.8890 לדולר ארה"ב	3.474 לדולר ארה"ב
משתנים כלכליים נוספים : (המידע אינו מצוי בידי החברה)			

משתנים כלכליים נוספים: (המידע אינו מצוי בידי החברה)

* אתר בנק ישראל- www.bankisrael.gov.il (נתונים עד לחודש פברואר 2015);

** אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - www.cbs.gov.il (נתונים עד לחודש פברואר 2015);

*** על-פי פרסום של משרד האוצר;

**** OECD, "Long-Term Interest Rate" אשר מתייחס לשנים 2013-2015: <https://data.oecd.org/interest/long-term-interest-rates.htm>

רומניה			פרמטר
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
משתנים כלכליים :			
תוצר מקומי גולמי (PPP) ¹⁴	411.078 ביליון דולר	386.511 ביליון דולר	371.233 ביליון דולר
תוצר לנפש (PPP) ¹⁵	20,698 דולר	19,743 דולר	18,826 דולר
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ¹⁶	1.70	1.693	1.692
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ¹⁷	4.83	4.87	4.7
שיעור אינפלציה ¹⁸	(0.4)	1.07	4
התשואה של אג"ח ממשלתי לטווח ארוך ¹⁹	3.62	3.47	5.37
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך	-	-	-
שער חליפין מטבע מקומי לעומת הדולר ליום האחרון של השנה ²⁰	4.5 ביחס לאירו	4.48 ביחס לאירו	4.47 ביחס לאירו
משתנים כלכליים נוספים :			
מחירי שכירות ממוצעים בנכסים מסוג נדל"ן להשקעה	-	-	-
גידול בשיעור השטחים המניבים בנכסים מסוג נדל"ן להשקעה	-	-	-
שיעור עליית מחירי הנדל"ן של נכסים מסוג נדל"ן להשקעה	-	-	-

¹⁴ אתר קרן המטבע הבינלאומי: www.imf.org ("World Economic Outlook Database", הערכות נכון לחודש אוקטובר 2015);

¹⁵ ראה הערת שוליים לעיל;

¹⁶ ראה הערת שוליים לעיל;

¹⁷ ראה הערת שוליים לעיל;

¹⁸ ראה הערת שוליים לעיל;

¹⁹ http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/countries/romania_en.htm
²⁰ <http://www.ecb.europa.eu/stats/money/long/html/index.en.html>;

<http://www.ecb.europa.eu/stats/money/long/html/index.en.html>
<http://www.ecb.europa.eu/stats/exchange/eurofxref/html/eurofxref-graph-bgn.en.html>;

<http://www.ecb.europa.eu/stats/exchange/eurofxref/html/eurofxref-graph-ron.en.html>

8.6.3 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

נכון למועד דוח זה, לחברה אין חוזי שכירות חתומים בנכסים המסחריים אשר בבעלותה.

8.6.4 שוכרים עיקריים

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2015 לחברה אין שוכרים עיקריים.

8.6.5 נכסים מניבים בהקמה (מצרפי)

אזור	משתנים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
ישראל - מרכזים מסחריים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	1	1	4
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	8,000	8,000	18,705
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	18,845	19,996	48,888
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	18,845	19,996	48,888
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	25,000	15,000	15,000
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	26,000	35,000	106,500
	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	0%	0%	0%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ל.ר	ל.ר	ל.ר

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הנדל"ן המניב בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

8.6.6 קרקע להשקעה – רומניה

לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.6.10 לחלק זה.

אזור	משתנים	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2014	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2015
רומניה	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי Ron)	2,807	2,809
	סך הכל שטח הקרקע בתום השנה (באלפי מ"ר)	6,955	6,955
	סך הכל זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	-	-
	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח) (מאוחד)	-	-
	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח) (חלק החברה)	-	-

8.6.7 זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים (מצרפי)

למעט קרקע להשקעה של החברה בה יש זכויות בניה שטרם נוצלו, לחברה אין זכויות בניה בלתי מנוצלות.

תקופה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור		
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015				
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה (#)	נכסים שנמכרו	<u>ישראל</u> <u>(מרכזים</u> <u>מסחריים)</u>	
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)			
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
1	-	3	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)	נכסים שנרכשו		
18,100	-	27,162 ²¹	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
8,000	-	10,705	שטח זכויות הנכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)			
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה (#)	נכסים שנמכרו	<u>רומניה –</u> <u>תקלאות</u>	
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי RON)			
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)			
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי RON)			
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי RON)			
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)	נכסים שנרכשו		
-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי RON)			
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי RON)			
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)			

²¹ העלות משקפת את עלות הקרקע שנרכשה ביום הרכישה והפיתוח ואינה כוללת את התוספות במהלך השנה בגין עלויות תכנון ואחרות.

תקופה שנתיימה ביום		
31.12.2014	31.12.2015	
-	-	סך הכל נכסים מניבים
19,996	48,888	סך הכל נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בטבלה בסעיף 8.6.5 לעיל)
2,984	2,645	סך הכל קרקע להשקעה ברומניה (כפי שמופיע בטבלה בסעיף 8.6.6 לעיל)
22,980	51,533	סה"כ מאוחד
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות
-	-	התאמות אחרות
22,980	51,533	סך הכל, אחרי התאמות
2,984	2,645	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)
19,996	48,888	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)
22,980	51,533	סה"כ

פרטים נוספים בדבר נכסי תחום הפעילות בחו"ל

8.6.10

• קרקע בפיאטרה ניאמץ (רומניה) - ביום 27 במרץ 2008 התקשרה INVEST עם תושב רומניה, שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי העניין בה (להלן: "המוכר"), בהסכם מכר על-פיו רכשה INVEST מהמוכר את מלוא זכויות הבעלות בקרקע בשטח של כ-7,000 מ"ר המצויה בפיאטרה ניאמץ, רומניה. בתמורה שילמה INVEST סך של 865 אלפי יורו (כ-3.7 מיליון ש"ח, נכון למועד הדוח), מתוך מקורותיה העצמיים (לטובת רכישת הקרקע, העמידה החברה ל-INVEST, הלוואת בעלים, לפרטים ראה ביאור 26ב' (7) לדוחות הכספיים). נכון למועד הדוח, INVEST פועלת לשינוי ייעוד הקרקע מחקלאות למגורים ובוחנת אפשרות של ייזום בניה ומכירת יחידות דיור על הקרקע.

• פרויקט גארברי (פולין) - ביום 10 בפברואר 2016, רכשה חברת מור פיתוח משותפיה ("השותפים") את מלוא אחזקותיהם ב-MOMO בתמורה כוללת של כ-58 אלפי אירו (כ-253 אלפי ש"ח). כמו-כן, הוסבו הלוואות בעלים בסך של כ-2.3 מיליון אירו (כ-10 מיליון ש"ח) שהעמידו השותפים בעבר ל-MOMO על-שמה של מור פיתוח.

החל מחודש מאי 2007, רשומה MOMO כבעלים של מגרש בשטח של 2,000 מ"ר, הממוקם במרכז העיר פוזנן, פולין. שלב A בפרויקט גארברי, בשטח של 1,730 מ"ר, כולל 29 יחידות דיור ו-438 מ"ר למסחר. למועד הדוח, נמכרו ונמסרו 14 יחידות דיור ו-320 מ"ר שטח מסחרי הושכר.

ביחס לשלבים B ו-C, שהינם בשטח כולל של 4,000 מ"ר, התקבלה בחודש יולי 2011 החלטת דירקטוריון MOMO, לשנות את ייעודם למלון. נכון למועד הדוח, התקבל אישור הרשות המקומית לשינוי הייעוד. בחודש נובמבר 2012 התקשרה MOMO עם צד שלישי בהסכם על-פיו ישכור את המלון. כניסת הסכם השכירות לתוקף, הותנתה בהתקיימות תנאים מתלים אשר נכון למועד הדוח לא מתקיימים וההסכם אינו בתוקף. למועד הדוח MOMO מנהלת משא ומתן עם חברת ניהול מלונות תחת מותג בינלאומי.

בחודש ינואר 2008, התקשרה MOMO בהסכם ליווי עם Raiffeisen Bank ("הבנק") אשר הסתיים ביום 15 במרץ 2012. ביום 31 בספטמבר 2014, קיבלה MOMO דרישת פירעון מיידי ליתרת ההלוואה מהבנק, אשר הסתכמה לסך של כ-22 מיליוני ש"ח (חלק החברה) ליום 31 בדצמבר 2014 ולסך של כ-21,146 ליום 31 בדצמבר 2015. פרויקט גארברי, משמש כערובה להלוואה ולהערכת החברה שוויו ההוגן גבוה מיתרת ההלוואה. נכון למועד הדוח, החברה ממשיכה לנהל משא ומתן מול הבנק ביחס

למחיקת חלק מהחוב ואפשרות של מימון מחדש של הפרויקט, לרבות באמצעות גוף מימון אחר, לפיכך הבנק השהה בשלב זה את התהליך. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.1 לחלק זה.

8.7 נכסים מניבים בהקמה מהותיים מאוד

8.7.1 מגרש 420

8.7.1.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2015	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מגרש 420	שם הנכס
חריש, ישראל	מיקום הנכס
4,714 מ"ר	שטח הקרקע
חניון תת קרקעי – כ- 4,000 מ"ר מסחר – 4,494 מ"ר משרדים – 1,629 מ"ר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
מוחזק ב- 100% באמצעות חברת "קחס מרכזים מסחריים בע"מ" המוחזקת באמצעות חברת "קחס חברה להשקעות בע"מ"	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
-	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
אפריל 2015	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
צפוי – 2018	תאריך התחלת עבודות הקמה
חכירה לתקופה של 49 שנה + 49 שנה נוספות החברה פועלת להעביר את הנכס בטאבו	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
אין – בכוונת החברה לנצל את מלוא הזכויות	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
בשלב זה לא קיים מימון להקמה אלא רק מימון אשר שימש לרכישת הקרקע	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
רישום זכויות החכירה נמצאות בשלבי רישום בלשכת רישום המקרקעין על מנת לרשום את נכס המקרקעין כזכות קניינית של החברה	מצב רישום זכויות משפטיות
לא ידוע לחברה על נושאים מיוחדים	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
טרם נקבע	זהות קבלן מבצע
ל.ר – טרם נקבע	שיטת התחשבויות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר	פרטים על מכירת הנכס

8.7.1.2 נתונים עיקריים

שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
ל.ר	ל.ר	0	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	22,607	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	22,607	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	22,607	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	22,607	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	0	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	2020	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
ל.ר	ל.ר	72,000	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	49,393	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	31%	שיעור השלמה תקציבי (%)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	[שער חליפין]

8.7.1.3 הכנסות והוצאות משלבי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלבים ביניים במגרש 420.

8.7.1.4 פעילות שיווק

למועד הדוח אין לחברה פעילות שיווק במגרש 420.

8.7.1.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במגרש 420.

8.7.1.6 מימון מסוים

מימון מסוים חלק התאגיד בנכס - 100%		הלוואה א':
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2015 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 16,096
	31.12.2014 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -
		מוצג כהלוואות לזמן קצר: -
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -
שווי הוגן ליום 31.12.2015 (אלפי ש"ח)		16,096
תאריך נטילת הלוואה מקורי		08/2015
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)		14,500 אלפי ש"ח עבור הקרקע 3,000 אלפי ש"ח לטובת מימון מע"מ אשר נפרע לאחר תאריך המאזן
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2015 (%)		פריים + 1.2%
מועדי פירעון קרן וריבית		ריבית רבעונית קרן עד 08/2017
תניות פיננסיות מרכזיות		אין
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]		לא רלוונטי, בשלב זה המימון עבור הקרקע בלבד
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח		ל.ר
האם מסוג non-recourse		לא

8.7.1.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד (באלפי ש"ח) 31.12.2015
שעבודים	דרגה ראשונה	כל הסכומים שיגיעו לבנק מאת קהם מרכזים מסחריים בע"מ
	דרגה שנייה	-
אחר		-

8.7.1.8 פרטים אודות הערכת שווי

הנכס נרכש על-ידי החברה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2015 ולכן טרם בוצעה הערכת שווי לגבי שווי הנכס.

8.7.1.9 פרטים שיש לתת בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שבמחזור

לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה סעיף 9(5)(ג) לדוח הדירקטוריון.

פירוט ליום 31.12.2015	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מגרש 421	שם הנכס
חריש, ישראל	מיקום הנכס
4,977 מ"ר	שטח הקרקע
חניון תת קרקעי – 3,000 מ"ר מסחר – כ- 4,500 מ"ר משרדים – כ- 2,000 מ"ר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
מוחזק ב- 100% באמצעות חברת "קחס מרכזים מסחריים בע"מ" המוחזקת באמצעות חברת "קחס חברה להשקעות בע"מ"	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
-	ציון שמות השותפים בנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
10/2013 (תאריך הזכיה במכרז)	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
רבעון 3 2016 (צפי)	תאריך התחלת עבודות הקמה
חכירה לתקופה של 49 שנה + 49 שנה נוספות החברה פועלת להעביר את הנכס בטאבו	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
אין – בכוונת החברה לנצל את מלוא הזכויות	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
בשלב זה לא קיים מימון להקמה	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
רישום זכויות החכירה נמצאות בשלבי רישום בלשכת רישום המקרקעין על מנת לרשום את נכס המקרקעין כזכות קניינית של החברה	מצב רישום זכויות משפטיות
בצמוד למקרקעין קיימת קרקע בשטח של כ- 2,800 מ"ר המיועדת לבנייני ציבור ובעליה הם המועצה המקומית חריש (להלן "המועצה"). בכוונת החברה לחתום הסכם "קומבינציה" עם המועצה כך שיבוצע איחוד של המגרשים והגדלת זכויות המסחר ובתמורה להעביר למועצה שטח בנוי בקומות המשרדים במבנה. אם וכאשר ייחתם ההסכם לחברה יהיו זכויות נוספות ובכוונתה להגדיל את שטחי המסחר והמשרדים על גבי המגרש המאוחד.	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
טרם נקבע	זהות קבלן מבצע
טרם נקבע	שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר.	פרטים על מכירת הנכס

8.7.2.2 נתונים עיקריים

שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
-	18,845	19,996	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
18,845	1,151	1,380	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
18,845	19,996	21,376	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
18,845	19,996	21,376	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
18,845	19,996	21,376	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
2017	2018	רבעון 3 2018	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
70,000	70,000	75,000	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
51,155	50,004	53,624	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
27%	28%	28%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ש"ח	ש"ח	ש"ח	[שער חליפין]

8.7.2.3 הכנסות והוצאות משלבי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלבים ביניים במגרש 421.

8.7.2.4 פעילות שיווק

למועד הדוח אין לחברה פעילות שיווק במגרש 421.

8.7.2.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במגרש 421.

8.7.2.6 מימון מסוים

הלוואה א':	מימון מסוים חלק התאגיד בנכס - 100%
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
13,234	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
13,234	שווי הוגן ליום 31.12.2015 (אלפי ש"ח)
דצמבר 2013	תאריך נטילת הלוואה מקורי
18,800	גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)
ל.ר	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2015 (%)
ההלוואה נפרעה במהלך 2015	מועדי פירעון קרן וריבית
ל.ר	תניות פיננסיות מרכזיות
ל.ר	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]
ל.ר	ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח
ל.ר	האם מסוג non-recourse [כן/לא]
	[לעניין זה, "non recourse" - מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה]

8.7.2.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

נכון ליום 31.12.15 ההלוואה נפרעה במלואה ולא קיימים שעבודים ו/או מגבלות משפטיות מהותיות.

נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%			
שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015	
-	-	21,600	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)
-	-	עופר כהן, שמאי מקרקעין וכלכלן יוסי וידנפלד, שמאי מקרקעין	זהות מעריך השווי
-	-	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
-	-	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
-	-	31/12/2015	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
-	-	גישת ההשוואה וגישת החילוף	מודל הערכת השווי (חילוף/ עלות שחלוף / אחר)
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (ייתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)			
-	-	31.12.2018	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
-	-	52,862	סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)
-	-	לא נקבע	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום
-	-	ל.ר	הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)
-	-	32%	שיעור מרווח יזמי (%)
-	-	74,346	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוף רווח יזמי (אלפי ש"ח)
-	-	7,750	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)
-	-	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
-	-	83	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
-	-	7,731	תזרימים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול(אלפי ש"ח)
-	-	לא נקבע, שכן לא נלקחו בחשבון דמי ניהול בתזרימים המייצג	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)
-	-	7.87%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
-	-	לא נקבע	זמן עד מימוש רעיוני
-	-	לא נקבע	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים
-	-	-	
			אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)
שינוי בשווי (אלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):
-	-	(2,713)	עלייה של 5%
-	-	2,927	ירידה של 5%
-	-	(2,643)	עלייה של 5%
-	-	2,643	ירידה של 5%
-	-	3,717	עלייה של 5%
-	-	(3,717)	ירידה של 5%
-	-	(2,288)	עלייה של 5%
-	-	2,439	ירידה של 5%

לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה סעיף 9(5)(ג) לדוח הדירקטוריון.

פרק ד' - עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה

תחרות

9.

החברה מתחרה מול גופים רבים, בארץ ובעולם, העוסקים בייזום, בהשקעות ובהקמת פרויקטים למגורים ולהשכרה, בהם גופים פרטיים, גופים ציבוריים, קרנות מסוגים שונים ועוד. מתחריה של החברה בתחום הנדל"ן להשקעה הן גם חברות גדולות וותיקות בתחום וגם יזמים קטנים ומקומיים. מתחריה העיקריים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים הינן חברות בניה הבונות בסמיכות לפרויקטים אותם יוזמת החברה וכן חברות הבניה הגדולות הבונות פרויקטים למגורים, ביניהן שיכון ובינוי, אפריקה ישראל, אשדר וכיו"ב. לחברה אין יכולת להעריך את חלקה בשוק הנדל"ן למגורים בארץ ובחו"ל. החברה מעריכה כי חלקה בתחום הנדל"ן להשקעה הינו זניח.

בין הגורמים החיוביים המשפיעים או עשויים להשפיע על מעמדה התחרותי של החברה, הינו התמחות החברה בבנייה ירוקה, באופן שכל הפרויקטים שלה בישראל נבנים לפי תקן בניה ירוקה 5281 של מכון התקנים בישראל. נושא זה יוצר בידול ויתרון יחסי ביחס לפרויקטים אחרים שמבוצעים באותה סביבה תחרותית. כמו-כן, גורם חיובי נוסף בתחום הנדל"ן להשקעה, הינו שמירה על יחסים טובים עם השוכרים, השכרת נכסים במפרט גבוה ושמירה על דמי שכירות אטרקטיביים ותנאי תשלום נוחים.

10. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

10.1 ראה ביאורים 9 עד 12 לדוחות הכספיים.

11. הון אנושי

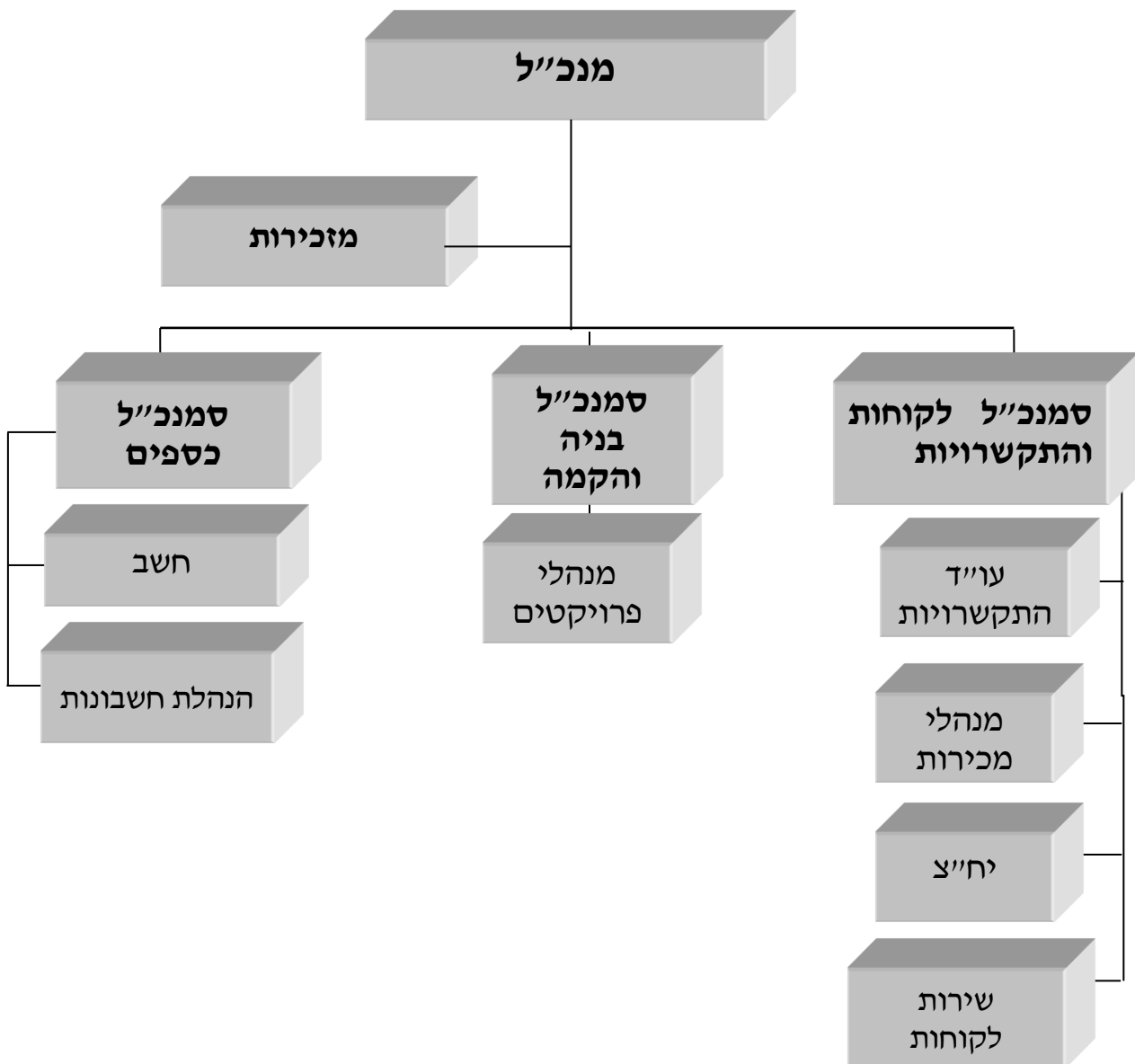
11.1 החברה מפעילה מערך של בעלי תפקידים המרכזים ומנהלים את איתור, הקמת, בניית ושיווק הפרויקטים אותם מקימה החברה. מערך זה מורכב מעובדי החברה ו/או חברות הבת שלה. לעובדי החברה הכשרה מספקת.

11.2 לפרטים אודות הטבות לעובדים (הטבות ליזמן קצר, מענקים ובונוסים והטבות לאחר סיום העסקה), ראה ביאורים 12 ו-18 לדוחות הכספיים.

11.3 להערכת הנהלת החברה, לחברה תלות בכל אחד מה"ה חנן מור ואבי מאור, הואיל ופעילותם האישית, היכרותם את השוק ומערכת הקשרים של כל אחד מהם, מהווה בסיס לפעילות החברה.

11.4 בחודש יוני 2013 הקצתה החברה 257,212 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים להמרה ל-257,212 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג של החברה כל אחת, לרו"ח עמי בשירי, סמנכ"ל הכספים בחברה, ולעו"ד זאב לזר, סמנכ"ל לקוחות והתקשרויות בחברה, בדרך של הקצאה פרטית. נכון למועד הדוח, לא מומשו אופציות כאמור למניות החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 19 ג' (2) לדוחות הכספיים.

11.5 לפרטים אודות הסכמי העסקה, תנאי העסקה, הסכמי ניהול ואודות התגמולים של נושאי משרה בכירה בחברה, ראה תקנה 21 לחלק ד'. כמו-כן, לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה על-ידי בעל המניות של החברה ביום 2 בינואר 2014, ראה דיווח מידי של החברה מיום 10 בדצמבר 2013 (אסמכתא מספר: 2013-01-093523), הנכלל כאן על דרך ההפניה.



נכון ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2015 ו-2014 העסיקה החברה 29 ו-37 עובדים, בהתאמה. להלן פרטים אודות התפלגות העובדים בקבוצה לפי מחלקות:

מחלקה	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2014
הנהלה	4	4
כספים	7	4
שיווק ומכירות	2	9
בניה והקמה (כולל 2 עובדים לפיתוח מוצרים)	8	11
לקוחות והתקשרויות	5	5
מזכירות	3	4
סך הכל	29	37

בשנת 2015 ובשנת 2014, לא חלו שינויים מהותיים ביחס למצבת כוח האדם בחברה. הקיטון במחלקת השיווק נובע מסגירת מספר פרויקטים, כאשר יתרות המלאי משווקות על-ידי ספקים.

12. הון חוזר

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	התאמות לתקופה של שניים עשר חודשים	סך הכל
נכסים שוטפים	-	612,355
התחייבויות שוטפות	(68,062)	505,863
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	68,062	106,492

13. מימון

13.1 החברה והחברות הבנות שלה, מממנות את פעילותן מהון עצמי, תקבולים מרוכשי דירות, מאגרות חוב שהונפקו לציבור ומאשראי בנקאי במסגרת הסכמי ליווי, המועמד לטובת החברות הבנות, כנגד שעבוד המקרקעין של הפרויקטים השונים.

לחברות הבנות מסגרות אשראי בנקאיות, במסגרת הסכמי ליווי, שהסתכמו בכל אחת מהשנים 2013, 2014 ו-2015 בכ-281,726 אלפי ש"ח, 302,259 אלפי ש"ח ו-324,154 אלפי ש"ח, בהתאמה. מתוך המסגרות כאמור, ניצלו החברות הבנות, נכון ליום 31 בדצמבר 2015 ובסמוך למועד הדוח כ-195,823 אלפי ש"ח וכ-193,400 אלפי ש"ח, בהתאמה, כולל ריבית שנצברה. נכון למועד הדוח, החברות הבנות לא נדרשו לפרוע ו/או לסגור את מסגרות האשראי העומדות לטובתן, כאמור.

13.2 להלן פרטים אודות הלוואות שנטלו החברות הבנות שהיו בתוקף בתקופת דוח זה:

הלוואות אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי (באלפי ש"ח)						
הלוואות לזמן ארוך			הלוואות לזמן קצר			
שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית ממוצע באחוזים	31.12.2015	שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית ממוצע באחוזים	31.12.2015	
-	-	-	-	-	-	מקורות בנקאיים ואחרים*
-	-	-	2.66%	2.66%	193,400	פריים + ללא הצמדה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מדיד
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ללא הצמדה**

*יתרות האשראי לעיל, הינו אשראי שמימן רכישה והקמה של פרויקטים למגורים והקמת נדל"ן להשקעה.
**לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב של החברה שבמחזור ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון. הסכומים הרשומים בטבלה זו הינם בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

להלן פירוט על יתרות האשראי בריבית משתנה (באלפי ש"ח) :

מנגנון השינוי	שיעור הריבית סמוך למועד הדוח	טווח הריבית ליום 31.12.2015	טווח הריבית ליום 31.12.2014	טווח הריבית ליום 31.12.2013	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2015	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2014	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2013	יתרת האשראי ליום 31.12.2015	יתרת האשראי ליום 31.12.2014	יתרת האשראי ליום 31.12.2013	יתרת האשראי נכון למועד הדוח
פריים	1.6%	1.6%	2.1%	3.5%	1.6%	2.1%	3.5%	194,300	187,312	185,877	195,800

להלן אשראי בר דיווח של החברה והחברות הבנות של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2015 :

הפרויקט	היקף המימון וניצול ליום 31.12.15 (אלפי ש"ח)	הגוף המממן	תנאים עקרוניים	שיטת המימון	תקופת המימון	בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	בטוחות וערבויות	מגבלות החלות על התאגיד	אמות מידה פיננסיות
ארגמן (7.4.7.1)	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.1 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.1 לחלק זה	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 1/10/2016	מרווח מהפריים	3.6%	3.6%		לפרטים ראה סעיף 7.4.7.1 לחלק זה	אין
קריית האומנים (7.4.1 ו-0)	-	מוסד בנקאי	לא קיים אשראי	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 31/12/2015	מרווח מהפריים	3.6%	3.6%		<ul style="list-style-type: none"> שעבוד קבוע ושוטף ומשכון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות קרן פז בפרויקט. ערבות החברה לכל חוב. שעבוד חשבונות הפרויקט. התחייבות קרן פז לרישום משכנתא לטובת המוסד הבנקאי. 	אין
עיר ימים (7.4.7.2)	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.2 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.2 לחלק זה	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 31/12/2015	מרווח מהפריים	2.4%	2.4%		לפרטים ראה סעיף 7.4.7.2 לחלק זה	אין
רחובות (7.4.3)	-	מוסד בנקאי	ל.ר. - הפרויקט הסתיים	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	ל.ר. - ערבויות חוק המכר בלבד.	מרווח מהפריים	ל.ר.	ל.ר.		ל.ר. - הפרויקט הסתיים	אין
יבנה (7.4.7.3)	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.3 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.3 לחלק זה	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	מועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום	מרווח מהפריים	2.4%	2.4%		לפרטים ראה סעיף 7.4.7.3 לחלק זה	אין

הפרויקט	היקף המימון וניצול ליום 31.12.15 (אלפי ש"ח)	הגוף המממן	תנאים עקרוניים	שיטת המימון	תקופת המימון	בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	בטוחות וערבויות	מגבלות החלות על התאגיד	אמות מידה פיננסיות
	לחלק זה		לחלק זה	פרויקט נדל"ן	31.12.14 (על אף תום התקופה שנקבעה, בפועל המימון המשיך במהלך שנת 2015 והחברה פרעה את האשראי)						
צור יצחק (7.4.7.4)	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.4 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.4 לחלק זה	הסכם מימון לקרקע	עד ליום 30/06/2016	מרווח מהפריים	2.6%	2.6%		לפרטים ראה סעיף 7.4.7.4 לחלק זה	אין
פרויקט אריאל (שלב א' ו-ב') (7.4.7.5)	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.5 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.5 לחלק זה	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 31/1/2016	מרווח מהפריים	2.85%	2.85%		לפרטים ראה סעיף 7.4.7.5 לחלק זה	אין
פרויקט אריאל (שלב ג') (7.4.7.8)	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.8 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.8 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	31/05/2017	מרווח מהפריים	2.6%	2.6%		לפרטים ראה סעיף 7.4.7.8 לחלק זה	אין
פרויקט חריש א' (7.4.7.6)	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.6 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.6 לחלק זה	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 31/12/2016	מרווח מהפריים	3.2%	3.2%		לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4.7.6 לחלק זה	אין
פרויקט חריש ב' (0)	בשלב זה הקרקע ממומנת ביחד עם פרויקט חריש א'. החברה פועלת לממן את הפרויקט באמצעות מוסד בנקאי	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
פרויקט חריש ג' (7.4.7.11)	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.11 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.11 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 30.11.2017	מרווח מהפריים	2.85%	2.85%		הסכם למימון הקרקע	אין
פרויקט כפר תבור (0)	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.7 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.7 לחלק זה	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 30.9.2018	מרווח מהפריים	2.7%	2.7%		לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4.7.7 לחלק זה	אין

הפרויקט	היקף המימון וניצול ליום 31.12.15 (אלפי ש"ח)	הגוף המממן	תנאים עקרוניים	שיטת המימון	תקופת המימון	בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	בטוחות וערבויות	מגבלות החלות על התאגיד	אמות מידה פיננסיות
פרויקט מודיעין (0)	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.9 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.7.9 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד 31.12.2016	מרווח מהפריים	2.6%	2.6%		לפרטים ראה סעיף 7.4.7.9 לחלק זה	אין
מגרש 420 (8.7.1)	לפרטים ראה סעיף 8.7.1 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 8.7.1 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד 10.07.2017	מרווח מהפריים	2.8%	2.8%		לפרטים ראה סעיף 8.7.1 לחלק זה	אין
מגרש 421 (0)	- האשראי נפרע המלווא	-	לפרטים ראה סעיף 8.7.2 לחלק זה	-	-	-	-	-		לפרטים נוספים ראה סעיף 8.7.2 לחלק זה	אין
מרכז מסחרי באריאל	לפרטים, ראה פרויקט אריאל שלב ג' בטבלה זו לעיל	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מרכז מסחרי במודיעין	לפרטים, ראה פרויקט מודיעין בטבלה זו לעיל	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
אג"ח קונצרני (סדרות ד', ה' ו-ו)	186,319	שוק ההון	לפרטים אודות הפרטים העיקריים של אגרות החוב, ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.	-		לפרטים אודות תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב, בסיס ההצמדה ושיעורי הריבית, ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.	8.3%	8.3%		לפרטים אודות הבטחונות אשר הועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב, ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון ; לפרטים אודות המגבלות החלות על החברה בהתאם לתנאי אגרות החוב, ראה ביאור ב19 לדוחות הכספיים.	אין

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 ולמועד הדוח, החברה והחברות הבנות שלה, עומדות בכל המגבלות החלות עליהן כמפורט בסעיף זה לעיל.

13.5 לא נתקבלו סכומי אשראי לאחר תאריך הדוח.

13.6 ערבויות שהעמידו החברה וחברות הבנות שלה

13.6.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2015, לא העמידה החברה ערבויות בנקאיות במסגרת השתתפות במכרזים לרכישת קרקעות. כאמור בסעיף 7.4.7.8 לחלק זה, בחודש דצמבר 2014, זכתה חברה בת של החברה במכרז במסגרת פרויקט אריאל ג', וערבות אשר הועמדה במסגרת המכרז בסך 700 אלפי ש"ח חולטה ביום 4 בינואר 2015. במסגרת הסכמי הליווי ערבה החברה לטובת החברות הבנות שלה ללא הגבלה בסכום. כמו-כן, העמידו החברות הבנות של החברה, ערבות כתנאי לקבלת מענק של חברה הבונה בבנייה ירוקה. לפרטים ראה גם סעיפים 7.4.7.1 עד 7.4.7.11 לחלק זה וביאור 26 לדוחות הכספיים.

13.6.2 החברה וחברות הבנות שלה, העמידו ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות לפי חוק המכר, ערבויות ביצוע וערבויות אחרות (כגון לטובת המינהל) אשר הסתכמו נכון ליום 31 בדצמבר של השנים 2015, 2014 ו-2013 בסך של כ-737,141 אלפי ש"ח, כ-511,888 אלפי ש"ח וכ-547,580 אלפי ש"ח, בהתאמה.

13.7 שעבודים

13.7.1 החברות הבנות משעבדות בשעבודים קבועים ושוטפים, כולם או חלקם, את נכסי המקרקעין שלהן ואת ההכנסות והזכויות מהפרויקט לרבות במקרקעין, חשבון הפרויקט וחשבון ההוצאות והכספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, לרבות זכויות ביטוח וסכומים שיגיעו מרשויות המס בקשר עם הפרויקט, זכויות על-פי הסכמי הרכישה והסכמים מתכננים, קבלני משנה וספקים ושעבוד על הציוד לביצוע העבודות שבבעלות החברות הבנות, לטובת הבנקים המלווים של הפרויקטים השונים. לפרטים ראה גם סעיפים 7.4.7.1 עד 7.4.7.11 לחלק זה וביאור 26 לדוחות הכספיים.

13.8 הלוואת בעלים לחברה כלולה של החברה

מור פיתוח העמידה ל-MOMO, הלוואה אשר נכון למועד הדוח, כולל הריבית שנצברה, הינה בסך של 18,573 אלפי ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של 8%.

13.9 אגרות חוב

13.10 לפרטים אודות אגרות חוב של החברה שבמחזור, ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.

13.10.1 ביום 24 בנובמבר 2015 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ושל הריבית והצמדה שנצברו בגין בסך כולל של 6,484,980 ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים של החברה מיום 24 בנובמבר 2015, מיום 30 בנובמבר 2015, מיום 3 בדצמבר 2015 ומיום 5 בינואר 2016 (אסמכתאות מספר: 2015-01-162645, 2015-01-168942, 2015-01-172761 ו-2016-01-003685, בהתאמה), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

13.11 תשקיף מדף והקצאות של ניירות ערך

13.11.1 ביום 25 באוגוסט 2015 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 26 באוגוסט 2015, במסגרתו תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין ובכללם: מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב וניירות ערך מסחריים; וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף המדף במועד הרלוונטי.

13.11.2 להלן פרטים אודות הקצאות ניירות הערך של החברה בשנת 2015:

נייר הערך	מועד ההקצאה	ערך נקוב (בש"ח)	תמורה כוללת ברוטו (בש"ח)
הנפקה של אגרות חוב (סדרה ו') מכוח דוח הצעת מדף	31.3.2015	45,000,000	45,000,000
הנפקה של אגרות חוב (סדרה ו') על דרך של הרחבת סדרה מכוח דוח הצעת מדף	9.9.2015	15,227,000	15,257,454

14. **מיסוי**
לפרטים ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים.
15. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**
15.1 **סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה**
במהלך הקמתם של הפרויקטים מחויבת החברה לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לניהול סביבתי של אתרי הבניה, לפינוי העפר ופסולת הבניה. בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך הערכות הולמת לבעיות אפשריות.
- 15.2 **מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים**
ככלל, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים אשר להם השפעה מהותית.
16. **הליכים משפטיים**
לפרטים בדבר הליכים משפטיים כנגד חברות הבת של החברה - ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים. למעט האמור לעיל למועד הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.
17. **צפי להתפתחות לשנה הקרובה, יעדים ואסטרטגיה עסקית**
נכון למועד הדוח, החברה רואה את מקום מושבה ואת המשך עיקר פעילותה בישראל, תוך המשך חתירתה להפוך לחברת יזמות בניה למגורים הטובה ביותר ללקוח בישראל. כמו-כן, בכוונת החברה לאתר הזדמנויות לייזום והקמת נכסים מניבים.
- המידע המפורט לעיל בדבר תוכניות החברה ויעדיה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח וכולל הערכות והנחות שלה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מתוכניות החברה ויעדיה המוערכות או המשתמעות ממידע זה, כתוצאה מהערכות שאינן נכונות ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן.
18. **מידע כספי לגבי אזורי גיאוגרפיים**
מגזרים הגיאוגרפיים שבהם פועלת החברה בתחום יזום הנדל"ן הינם ישראל ומזרח אירופה. לפרטים נוספים בדבר מגזרים גיאוגרפיים – ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים.
19. **דיון בגורמי סיכון**
גורמי סיכון מקרו
[א] הרעה או האטה במצב הכלכלה עולמית והמשק בישראל – ראה בסעיף 6.1 לחלק זה.
- [ב] **זמינות ועלות אשראי** – לעליה בשיעור הריבית השפעה על הגדלת הוצאות המימון של החברה, מחירי הנדל"ן, יכולת השיווק, מחירי המשכנתאות ופניה של משקיעים מהשקעות בנדל"ן להשקעה בנכסים פיננסיים. כמו-כן, נודעת חשיבות להיקפי ולזמינות האשראי העומד לרשות החברה למימון פעילותה. אם התשואות בגין יתרות הנזילות של החברה תהיינה נמוכות מעלויות האשראי של החברה, תיפגע הרווחיות השוטפת של החברה. ראה גם ביאורים 27 ו-27ה לדוחות הכספיים.
- [ג] **מצב ביטחוני בישראל** – להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל עשויה להיות השפעה על פעילות החברה, אשר לרוב מתבטאת, בין היתר, בירידה בביקושים, במחסור בכוח אדם ובהתייכרות עלות עבודות הבניה.

[ד] שינויים פוליטיים – תוצאות בחירות בישראל והרכב הממשלה עשויים לגרום לשינויים בענף המגורים. שינויים כאמור עשויים לגרום להאטה בביקושים וכן לירידת המחירים בענף.

[ה] שינויים בשערי הריבית לזמן קצר ולזמן ארוך בשווקים בינלאומיים – לפרטים, ראה ביאור 127 לדוחות הכספיים. כמו-כן, שינויים בשערי הריבית לזמן קצר וארוך בשווקים הבינלאומיים בהם החברה פועלת, עלולים להשפיע על הוצאות המימון של הפרויקטים השונים ועל רווחיותם ועל התוצאות העסקיות של החברה.

[ו] פעילות באירופה – פעילות בחו"ל עלולה לחשוף את החברה לסיכונים המדינות שבהן פועלת החברה. חשיפה זו יכול שתנבע, בין השאר, מהשינויים הפוליטיים והמדיניים העלולים להשפיע על המצב הכלכלי במדינות אלו.

גורמי סיכון ענפיים

[ז] כוח עבודה – מדיניות הממשלה להפחתת כמות העובדים הזרים בארץ, לצד חוסר בעובדים מיומנים בענף, גורמים לעלויות מחירים בצד הביצוע.

[ח] מדיניות הממשלה והרשויות בנושאי בניה – מדיניות הממשלה בנושא בניה, שיווק קרקעות שבבעלות המינהל וכן קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים וכן, הברוקרטיה מול המינהל ורשויות מקומיות, משפיעים על ההיצע וזמינות קרקעות ולוחות זמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. כמו-כן, מושפעים עסקי החברה, בין היתר, ממדיניות הפשרת קרקעות לבניה, המשפיעה על היצע הקרקעות הפנויות במדינה.

[ט] שינוי במדד תשומות הבניה, במדד המחירים לצרכן וחשיפה לשינוי במטבע חוץ – לפרטים ראה ביאורים 27ג ו-27ד לדוחות הכספיים.

[י] מחירי דירות יד שניה – ירידה במחירי הדירות בשוק המשני עלולה להביא להקטנת הביקושים לדירות חדשות, בעיקר בקבוצת משפרי הדיור ולירידה במחירי הדירות החדשות.

[יא] מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים – בישראל, מדיניות הממשלה בנושאים אלה משפיעה בעיקר על היקף הביקוש לדירות למגורים. שינוי מדיניות הממשלה בנושאים אלה, לרבות ביטול חלקי ו/או מלא של הטבות אלו בנושאי משכנתאות, מענקי מקום ו/או התנאים בהם ניתנות ההטבות, עלול לגרום לירידה בביקושים לדירות.

[יב] חוקי התכנון והבניה ושינויים רגולטוריים – שוק הנדל"ן כמו גם ענפי פעילות נוספים במשק הישראלי, נתון בשנים האחרונות למעורבות רגולטורית רחבה ולקידומן של רפורמות שונות. החמרה בדרישות רגולטוריות לרבות קידומן של רפורמות שונות, עלולים להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. בכלל זה, פעילות הייזום של החברה מושפעת וכפופה לדרישות החוק בתחום התכנון והבניה. בנוסף, הבניה בישראל כפופה לתקני בניה רבים ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. שינוי בהוראות דיני התכנון והבניה ו/או החמרה ו/או הוספת תקני בניה ותווי תקן, עלולים להטיל על החברה הוצאות נוספות ולהשפיע לרעה על תוצאותיה.

[יג] דיני המס – פעילות החברה כפופה לדיני המס השונים. בין היתר, עסקאות מכירת שטחים על-ידי החברה חייבות במע"מ. עליה בשיעור המע"מ, עלולה להשפיע לרעה על ביקוש ליחידות דיור. בנוסף חייבת החברה בהיטלים ותשלומי חובה שונים, מכוח דיני התכנון והבניה ודיני מיסוי מקרקעין.

[יד] איכות הסביבה ועתיקות – החברה כפופה בפעילותה לתקני איכות הסביבה ועתיקות החלים על המקרקעין שלה זכויות בהם. שינויים בתקנים אלה עלולים לגרום לחברה, לצורך עמידתה בתקנים כאמור, לחוב בהוצאות לצורך ביצוע התאמות דרושות בנכסים אלה.

גורמי סיכון ייחודיים לחברה

[טו] תלות במנהלי החברה – פעילות החברה השוטפת והעתיידית תלויה, בין היתר, בזמינותם, קשריהם ויכולתם של בעלי השליטה בחברה לבצעה. היה ולא יתאפשר לבעלי השליטה להמשיך ולעסוק בפעילויות החברה, עלולה להיגרם הרעה בתוצאות העסקיות של החברה.

להלן סיכום של גורמי הסיכון, מדורגים בקטגוריות לפי השפעתם, לדעת הנהלת החברה, על עסקי החברה:

תחום הפעילות	גורם הסיכון	הערכת ההשפעה על עסקי החברה
סיכוני מקרו		
תחום הנדל"ן בישראל ובחו"ל	הרעה או האטה במצב הכלכלה עולמית והמשק בישראל	בינונית
	זמינות ועלות אשראי	בינונית
	מצב ביטחוני בישראל	נמוכה
	שינויים פוליטיים	נמוכה
	שינויים בשערי הריבית לזמן קצר ולזמן ארוך בשווקים בינלאומיים	בינונית
	פעילות באירופה	נמוכה
סיכונים ענפיים		
תחום הנדל"ן בישראל ובחו"ל	כוח עבודה	בינונית
	מדיניות הממשלה והרשויות בנושאי בניה	בינונית
	שינוי במדד תשומות הבניה, במדד תשומות הבנייה וחשיפה לשינוי במטבע חוץ	בינונית
	מחירי דירות יד שניה	בינונית
	מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים	בינונית
	חוקי התכנון והבניה ושינויים רגולטוריים	בינונית
	דיני המס	נמוכה
	איכות הסביבה ועתיקות	נמוכה
סיכונים מיוחדים לחברה		
משותף לכלל פעילות החברה	תלות במנהלי החברה	גבוהה



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

ת ו כ ן

עמוד

2	תיאור תמציתי של התאגיד
3	אירועים מהותיים בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2015
3	אירועים לאחר התאריך על הדוח הכספי
4	מצבת הפרויקטים
5	המצב הכספי
6	תוצאות הפעילות
8	נזילות
8	מקורות מימון
9	גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי
11	אומדנים חשבונאיים משמעותיים
11	היבטי ממשל תאגידי
17	פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושנמצאות בידי הציבור
35	רכישה עצמית
35	מצבת התחייבות

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) (תיקון), התשע"ד-2014 ("התיקון"). בהתאם לדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2014 (אסמכתא: 2014-01-010068), המובא כאן על דרך ההפניה, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות לתאגידים קטנים הנכללים בתיקון, ככל שהן (או תהיינה) רלוונטיות לחברה, החל מהדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015**

קבוצת חנן מזור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (להלן: "תקופת הדוח") ובו הסברים לגבי האירועים והשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם על נתוני הדוחות הכספיים ועל הנתונים בתיאור עסקי התאגיד הינה מהותית. הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות מתייחסים לפעילות החברה בדוח המאוחד.

1. תיאור תמציתי של התאגיד

1.1. לפרטים אודות פעילות החברה, ראה סעיף 2 לחלק א' לדוח (תיאור עסקי החברה, התפתחותה ועסקיה).

החברה יוזמת בונה ומשווקת 1,830 יחידות דיור וכ-23,733 מ"ר שטחי מסחר. כ-1,801 יחידות דיור וכ-23,410 מ"ר שטחי מסחר בישראל (ב-15 פרויקטים שונים) וכ-29 יחידות דיור וכ-323 מ"ר מסחר בפולין, ראה סעיפים 7 ו-8 לחלק א' לדוח (תיאור עסקי החברה, התפתחותה ועסקיה). כמו-כן, לחברה השקעות בקרקעות במזרח אירופה, לפרטים ראה סעיף 8.6.10 לחלק א' לדוח (תיאור עסקי החברה, התפתחותה ועסקיה). לאחרונה החלה ליזום פעילות של הקמה וניהול של מרכזים מסחריים בישראל, תוך כוונה לרכז את כל הפעילות המסחרית תחת חברה בת אחת.

במהלך השנה נמסרו 262 יחידות דיור בהיקף כספי של כ-357 מיליון ש"ח, זאת לעומת מסירת 211 יחידות דיור בהיקף כספי של כ-280 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

במהלך השנה מכרה החברה 316 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ-357 מיליון ש"ח, זאת לעומת 168 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ-199 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופת הדוח הסתכם ל-16,580 אלפי ש"ח, לעומת רווח של 8,730 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.



1.2. אירועים מהותיים בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2015¹

לפרטים אודות אירועים מהותיים לרבעונים קודמים בשנת הדוח ראה דיווחים מיידיים מיום 25 בנובמבר 2015, 23 באוגוסט 2015 ו- 20 באוגוסט 2015 (אסמכתאות מספר: 2015-01-163038, 2015-01-101775 ו-2015-01-101301 בהתאמה), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.2.1. ביום 24 בנובמבר 2015 הודיעה החברה על חידוש תכנית רכישה עצמית של מניותיה. התקופה שנקבעה לביצוע התכנית הינה החל מיום 1 בינואר 2016 ועד 31 בדצמבר 2016. היקף תכנית הרכישה הינו עד סך של כ-600 אלפי ש"ח ובלבד שמחיר המניה לרכישה יהיה עד 12.5 ש"ח למניה.

1.2.2. ביום 24 בנובמבר 2015 אישר דירקטוריון החברה פירעון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה בהיקף כספי כולל של כ-6,484 אלפי ש"ח. הפירעון המוקדם החלקי בוצע ביום 15 בדצמבר 2015.

1.3. אירועים לאחר התאריך על הדוח הכספי

לפרטים אודות אירועים שאירעו לאחר תאריך המאזן, ראה באור 30 לדוחות הכספיים.

¹ עדכון זה כולל שינויים או חידושים מהותיים שאירעו בעסקי החברה ושיש לתארם בדוח התקופתי ואינו כולל עדכונים שוטפים.

1.3.1. להלן מצבת הפרויקטים המעודכנת של החברה בישראל למועד פרסום הדוח:

מ"ר מסחר שנמכרו מיום ועד 31.12.15 בסמוך למועד הדוח	יח"ד שנמכרו מיום 31.12.15 ועד בסמוך למועד הדוח	שיעור השלמה 31.12.15	יח"ד שנמסרו	מ"ר מסחר מכור עד 31.12.15	מספר יח"ד מכורות עד 31.12.15	סטטוס שלב	יח"ד	מ"ר מסחר	פרויקט + שלב
	0	100%	26		26	הסתיים	26		1. נס ציונה שלב א'
	0	100%	25		25	הסתיים	26		נס ציונה שלב ב'
	0	100%	25		25	הסתיים	26		נס ציונה שלב ג'
	0	100%	25		25	הסתיים	26		נס ציונה שלב ד'
	0	100%	28		28	הסתיים	28		נס ציונה שלב ה'
	0	66%	-		6	ביצוע	8		נס ציונה שלב ו'
	0	100%	80		80	הסתיים	80		2. רמלה קריית האמנים שלב א'
	0	100%	70		72	הסתיים	72		רמלה קריית האמנים שלב ב'
	0	100%	34		34	הסתיים	34		3. רחובות הירוקה שלב א'
	0	100%	33		33	הסתיים	33		רחובות הירוקה שלב ב'
	0	100%	34		34	הסתיים	34		רחובות הירוקה שלב ג'
	0	100%	55		57	הסתיים	65		4. נתניה עיר ימים שלב א'
	0	96%	-		43	ביצוע	65		נתניה עיר ימים שלב ב'
	0	100%	30		31	הסתיים	31		5. יבנה הירוקה שלב א'
	0	100%	27		28	הסתיים	28		יבנה הירוקה שלב ב'
	0	100%	34		35	הסתיים	35		יבנה הירוקה שלב ג'
	2	100%	31		33	הסתיים	38		6. צור יצחק שלב א'
	0	100%	31		36	הסתיים	38		צור יצחק שלב ב'
	3	100%	14	-	19	הסתיים	30		צור יצחק שלב ג'
	3	92%	53	-	128	ביצוע	136		7. אריאל
217	0	31%	-	1,144	145	ביצוע	149	2,663	8. חריש א- מגורים ומסחר
497	5	0%	-	601	6	תכנון	129	2,032	9. חריש ב- מגורים ומסחר
	1	8%	-	-	30	ביצוע	101		10. כפר תבור
	0	-	-	-	-	תכנון	40	*475	11. אריאל ג'
	3	-	-	-	18	תכנון	92	*1,200	12. מודיעין- מגורים ומסחר
	0	-	-	-	-	תכנון		*8,000	13. חריש- מרכז מסחרי 1
	0	-	-	-	-	תכנון		*7,500	14. חריש- מרכז מסחרי 2
	51	-	-	-	72	תכנון	431	1,540	15. חריש ג'- מגורים ומסחר
714	68	-	655	1,745	1,069		1,801	23,410	סה"כ בישראל

* בכוונת החברה לייעד את החלק המתייחס לשטחי המסחר בפרויקט זה כנדל"ן להשקעה.

2. המצב הכספי

א. הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 :

סך המאזן ליום 31 בדצמבר 2015 עומד על 712,285 אלפי ש"ח לעומת סך של 725,096 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. עיקר השינויים מפורטים להלן :

1. נכסים שוטפים

הנכסים השוטפים הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2015 לסך של 612,355 אלפי ש"ח לעומת סך של 651,321 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014 (קיטון בסך של כ-39 מיליון ש"ח).

קיטון נטו בסך של כ-63 מיליון ש"ח נרשם בסעיף מלאי מבנים בהקמה וקרקעות ומלאי דירות, אשר נובע מגידול במלאי של כ-244 מיליון ש"ח ומקיטון של כ-307 מיליון ש"ח ממלאי שנמסר השנה. מנגד גידול במזומנים ושווה מזומנים, כולל פיקדונות משועבדים בסך של כ-28 מיליון ש"ח וקיטון של כ-4 מיליון ש"ח בסעיף נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

2. נכסים בלתי שוטפים

הנכסים הבלתי שוטפים הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2015 לסך של 99,930 אלפי ש"ח, לעומת 73,775 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014.

עיקר הגידול נובע מקיטון בסעיף השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-2 מיליון ש"ח ומנגד גידול בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-29 מיליון ש"ח וזאת לאור רכישת נכסים במהלך השנה והשקעה בנכסים קיימים.

3. התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2015 הסתכמו לסך של 573,925 אלפי ש"ח, לעומת סך של 629,046 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. ההתחייבויות השוטפות כוללות התחייבויות אשר צפויות להיפרע בטווח של 3 שנים, טווח המשקף את מחזור הפעילות של החברה.

קיטון נטו של כ-48 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשים, נובע מגידול של כ-309 מיליון ש"ח ממכירות וגבית הכספים בפרויקטים השונים, מנגד קיטון של כ-357 מיליון ש"ח בעקבות מסירת הדירות וההכרה בהכנסה שהייתה במהלך השנה.

בסעיף אגרות החוב נטו חל גידול של כ-23 מיליון ש"ח, עיקר הגידול נובע מהנפקות בסך כולל של כ-59 מיליון ש"ח, ומנגד פירעונות בסך כולל של כ-36 מיליון ש"ח.

4. התחייבויות לזמן ארוך

ההתחייבויות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2015 הסתכמו לסך של 74,722 אלפי ש"ח לעומת סך של 45,510 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. הגידול נובע בעיקר מהנפקות של אגרות חוב במהלך תקופת הדוח וממיון אגרות חוב מזמן ארוך לזמן קצר.

5. הון עצמי

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 הסתכם ההון העצמי לסך של 63,638 אלפי ש"ח לעומת הון עצמי של כ-50,540 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהון העצמי נובע בעיקר מרווח הנקי בתקופת הדוח בסך של כ-16 מיליון ש"ח, מחלוקת דיבידנד בסך של כ-2 מיליון ש"ח ובנוסף קיטון של כ-1 מיליון ש"ח מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ.

3. תוצאות הפעילות

3.1. להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2015 על בסיס רבעוני (אלפי ש"ח):

סה"כ 2015	רבעון IV	רבעון III	רבעון II	רבעון I	
356,588	81,584	100,209	134,577	40,218	הכנסות ממכירת דירות
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת קרקעות
-	-	-	-	-	הכנסות משכירות ואחרות
<u>356,588</u>	<u>81,584</u>	<u>100,209</u>	<u>134,577</u>	<u>40,218</u>	סה"כ הכנסות
306,807	67,975	89,247	118,134	31,451	עלות מכירת דירות
-	-	-	-	-	עלות קרקעות שנמכרו
<u>306,807</u>	<u>67,975</u>	<u>89,247</u>	<u>118,134</u>	<u>31,451</u>	סה"כ עלות ההכנסות
49,781	13,609	10,962	16,443	8,767	רווח גולמי
(3,246)	(1,118)	(421)	(1,053)	(654)	הוצאות מכירה ושיווק
(13,404)	(2,977)	(3,927)	(3,333)	(3,167)	הוצאות הנהלה וכלליות
33,131	9,514	6,614	12,057	4,946	רווח מפעולות רגילות
(9,238)	(5,983)	(418)	(557)	(2,280)	הוצאות מימון, נטו
<u>(1,663)</u>	<u>(482)</u>	<u>(504)</u>	<u>(636)</u>	<u>(41)</u>	חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת
22,230	3,049	5,692	10,864	2,625	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>(5,650)</u>	<u>(983)</u>	<u>(1,984)</u>	<u>(3,030)</u>	<u>347</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>16,580</u>	<u>2,066</u>	<u>3,708</u>	<u>7,834</u>	<u>2,972</u>	מסים על ההכנסה
					רווח נקי

3.2. להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2014 על בסיס רבעוני (אלפי ש"ח):

סה"כ 2014	רבעון IV	רבעון III	רבעון II	רבעון I	
280,314	30,111	153,628	43,918	52,657	הכנסות ממכירת דירות
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת קרקעות
-	-	-	-	-	הכנסות משכירות ואחרות
<u>280,314</u>	<u>30,111</u>	<u>153,628</u>	<u>43,918</u>	<u>52,657</u>	סה"כ הכנסות
244,126	24,015	143,041	32,649	44,421	עלות מכירת דירות
-	-	-	-	-	עלות קרקעות שנמכרו
<u>244,126</u>	<u>24,015</u>	<u>143,041</u>	<u>32,649</u>	<u>44,421</u>	סה"כ עלות ההכנסות
36,188	6,096	10,587	11,269	8,236	רווח (הפסד) גולמי
(3,529)	(1,188)	(869)	(929)	(543)	הוצאות מכירה ושיווק
(12,525)	(3,313)	(3,375)	(3,062)	(2,775)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>2,685</u>	<u>2,685</u>	-	-	-	הכנסות אחרות
22,819	4,280	6,343	7,278	4,918	רווח מפעולות רגילות
660	(822)	661	379	442	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(12,222)</u>	<u>(3,012)</u>	<u>(4,920)</u>	<u>(1,243)</u>	<u>(3,047)</u>	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
11,257	446	2,084	6,414	2,313	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>(2,527)</u>	<u>2,781</u>	<u>(1,944)</u>	<u>(1,815)</u>	<u>(1,549)</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>8,730</u>	<u>3,227</u>	<u>140</u>	<u>4,599</u>	<u>764</u>	מסים על ההכנסה
					רווח נקי

3.3. להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2013 על בסיס רבעוני (אלפי ש"ח):

סה"כ 2013	רבעון IV	רבעון III	רבעון II	רבעון I	
194,857	84,560	81,039	29,258	-	הכנסות ממכירת דירות
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת קרקעות
-	-	-	-	-	הכנסות משכירות ואחרות
<u>194,857</u>	<u>84,560</u>	<u>81,039</u>	<u>29,258</u>	<u>-</u>	סה"כ הכנסות
155,045	66,064	65,408	23,555	18	עלות מכירת דירות
2,487	-	-	-	2,487	עלות קרקעות שנמכרו
<u>157,532</u>	<u>66,064</u>	<u>65,408</u>	<u>23,555</u>	<u>5,620</u>	סה"כ עלות ההכנסות
37,325	18,496	15,631	5,703	(2,505)	רווח (הפסד) גולמי
38	38	-	-	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	סה"כ 2013
(587)	(467)	(435)	(555)	(2,044)
(2,864)	(3,004)	(3,054)	(3,634)	(12,556)
-	-	-	-	-
(5,956)	2,232	12,142	14,345	22,763
(1,026)	(95)	300	(392)	(1,213)
(862)	(1,137)	(661)	(2,186)	(4,846)
(7,844)	1,000	11,781	11,767	16,704
2,581	(771)	(2,739)	(3,599)	(4,528)
(5,263)	229	9,042	8,168	12,176

3.4. הכנסות ורווח גולמי

סך ההכנסות בתקופת הדוח מסתכמות ל-356,588 אלפי ש"ח לעומת סך של 280,314 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מגידול במספר יח"ד שנמסרו בתקופה, 262 יחידות בתקופת הדוח לעומת 211 יחידות שנמסרו בתקופה המקבילה. הרווח הגולמי בתקופת הדוח עומד על 49,781 אלפי ש"ח לעומת 36,188 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדוח עומד על כ-14% לעומת שיעור של כ-13% בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מגידול במספר יח"ד שנמסרו בתקופה.

3.5. הוצאות מכירה ושווק

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה ושווק לסך של 3,246 אלפי ש"ח לעומת 3,529 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.6. הוצאות הנהלה וכלליות

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של 13,404 אלפי ש"ח לעומת 12,525 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מסעיף דמי הניהול וזאת בשל הרווחיות בתקופה.

3.7. הוצאות והכנסות מימון

בתקופת הדוח נוצרו לחברה הוצאות מימון נטו בסך 9,238 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מימון נטו בסך 660 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מהפרשי שער בסך של כ-2 מיליון ש"ח, מהפחתת נכס פיננסי בסך של כ-3 מיליון ש"ח ומקיטון בהיוון מימון לפרויקטים בקבוצה בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

3.8. מסים על ההכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 5,650 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מסים בסך של 2,527 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרשי עיתויי שממושם צפוי עם ההכרה ברווחים בגין הפרויקטים בביצוע של החברה.

4. נזילות

יתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 עומדת על סך של כ-25 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב בסך של כ-59 מיליון ש"ח וביצעה פירעון אגרות חוב בסך של כ-36 מיליון ש"ח מתוכן סך של כ-6 מיליון ש"ח בפירעון מוקדם חלקי של אגרות חוב סדרה ד'.

א. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-27 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החיובי בתקופה זו נובע בעיקר מרווח בסך של כ-16.6 מיליון ש"ח, מקיטון בסעיף מקדמות מרוכשי דירות נטו בסך של כ-48 מיליון ש"ח, קיטון בזכאים בסך של כ-8 מיליון ש"ח וירידה במלאי מבנים בהקמה בסך של כ-63 מיליון ש"ח.

ב. תזרים המזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ-66 מיליון ש"ח לעומת תזרים חיובי של כ-16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים השלילי בתקופה זו נובע בעיקר מתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-29 מיליון ומעליה במזומנים ופיקדונות משועבדים בסך של כ-41 מיליון.

ג. תזרים המזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים חיובי מפעילות מימון בסך של כ-27 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי של כ-12.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ-36 מיליון ש"ח, ביצעה הנפקת אגרות חוב בסך של כ-59 מיליון ש"ח, חילקה דיבידנד בסך של כ-2 מיליון ש"ח והשתמשה באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-6 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ-54 מיליון ש"ח, ביצעה הנפקת אגרות חוב בסך של כ-43 מיליון ש"ח וחילקה דיבידנד בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. לתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה ל-63.6 מיליוני ש"ח, בנוסף קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ-186 מיליוני ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברות הבנות של החברה למימון הפרויקטים בסך של 193 מיליוני ש"ח. ממוצע האשראי מתאגידים בנקאיים בשנת 2015 עומד על כ-170 מיליון ש"ח.

החברה אינה נשענת על אשראי ספקים באופן אשר מממן את פעילותה, וממוצע האשראי מספקים לתאריך הדוח עמד על כ-6 מיליון ש"ח. החברה אינה מעניקה אשראי ללקוחותיה, שכן הנכס הנמכר, אינו נמסר ללקוח עד אשר הלקוח מסיים את מלוא תמורת הרכישה (מופיע בדוחות החברה כהתחייבות ולא כנכס).

6. גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי

דירקטוריון החברה בחן את הקריטריונים בנוגע לסימני אזהרה בחברה, כמפורט בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"), ומצא כי במידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9' לתקנות, קיים לחברה גרעון בהון החוזר. אולם דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע, שאין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ובפרט כאשר מדובר במידע הכספי הנפרד בלבד.

לאור האמור לעיל, מובהר, כי סימני האזהרה קיימים לאור אופייה של החברה כחברת אחזקות במסגרתה מוצגת ההשקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואות בעלים כנכס לזמן ארוך בעוד שאגרות החוב של החברה שזמן פירעונן הינו שלוש שנים מוצגות בהתחייבויות לזמן קצר עקב המחזור העסקי הממוצע של שלוש שנים ולכן נוצר גירעון בהון החוזר. בהתאם, בדוח הכספי המאוחד של החברה לא מתקיימים סימני אזהרה המחייבים פרסום תזרים חזוי כאמור לדוח המאוחד.

להלן גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי ליום 31 בדצמבר 2015, הכולל את ההתחייבויות הקיימות והצפויות שעל החברה לפרוע במהלך השנתיים מתום שנת הדיווח, וכן פירוט המקורות הכספיים שמהם צופה החברה לפרוע את ההתחייבויות האמורות, **בהיעדר הנחת גיוס הון וחוב וכן השקעות נוספות, למעט השקעות ומימוש נכסים להם התחייבה החברה עד למועד אישור הדוחות הכספיים:**

אלפי ש"ח		
31.12.2017 עד 1.1.2017	31.12.2016 עד 1.1.2016	
24,159	20,643	יתרת פתיחה:
		מקורות סולו:
(11,000)	(11,000)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (1)
		תזרים מזומנים מפעילות מימון:
(23,063)	(34,051)	פירעון אג"ח ד' (קרן וריבית)
(22,128)	(18,574)	פירעון אג"ח ה' (קרן וריבית)
(3,975)	(3,975)	פירעון אג"ח ו' (ריבית)
(2,572)	(3,858)	תשלום דיבידנד (2)
		תזרים מזומנים מפעילות השקעה:
(42,067)	18,000	ירידה (עלייה) במזומנים ובפיקדונות משועבדים (3)
-	-	שינוי בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(80)	(18,330)	השקעות הון עצמי בפרויקטים (הלוואות לחברות הקבוצה) (4)
-	4,688	משיכת הלוואות / דיבידנד מחברות הקבוצה (5)
		מקורות מחברה מוחזקת:
130,048	70,616	משיכת עודפים בפרויקטים בנטרול תשלומי מיסים (6)
49,322	24,159	יתרת סגירה:

הנחות עבודה עיקריות ששימשו את החברה בהצגת תזרים המזומנים החזוי:

(1) תזרים מזומנים מפעילות שוטפת - הינו סך הוצאות הנהלה וכלליות של החברה.

- (2) תשלום דיבידנד - מביא בחשבון חלוקת דיבידנד צפויה בהתאם למדיניות הדיבידנד שאושרה בדירקטוריון החברה ביום 20 באוגוסט 2014 על-פיה, תחלק החברה 25% מהרווח הנקי בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים לשנה הקודמת.
- (3) ירידה (עלייה) במזומנים ופיקדונות משועבדים - שימוש בכספים המוחזקים בחשבונות העודפים מחד ומנגד הפקדת משיכות העודפים מהפרויקטים של החברות הבנות, לחשבונות העודפים אשר משמשים לפירעון אגרות החוב של החברה.
- (4) השקעות הון עצמי בפרויקטים (הלוואות לחברות הקבוצה) - הסכומים המפורטים בטבלה, חושבו בהתאם לתחזיות החברה בנוגע להתחלת הביצוע בפרויקטים (מודיעין, אריאל (שלב ג'), חריש ג' (המגף)).
- (5) משיכת הלוואות / דיבידנד מחברות הקבוצה - כספים במזומן אשר נמצאים בחברות הבנות ואין עליהם מגבלה למשיכתם לחברה.
- (6) משיכת עודפים בפרויקטים השונים בנטרול תשלומי מיסים שוטפים בחברות הבנות - הינם לפי הערכת החברה בדבר שיעור המכירות והביצוע הנוכחי וצפי עתידי בדבר קצב מכירות והתקדמות שיעורי הביצוע. בהתאם להנחות החברה האמורות, עודפי הפרויקטים צפויים להתקבל במועדם כך שהם ישמשו לפירעונות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה.

בין התחזית שפרסמה החברה בדוח הרבעוני ליום 30/9/2015 לבין התוצאות בפועל קיימת ירידה של כ-6 מיליון ש"ח אשר נבעה ממשיכת עודפים נמוכה יותר. המשיכה בפועל צפויה להיות בשנת 2016. כמו-כן, קיים גידול בתחזית משיכת העודפים בשנת 2016 עקב מימון מחדש ופיצול פרויקט חריש לשני פרויקטים, דבר המאפשר לחברה להנזיל את הפרויקטים ולהקדים משיכת עודפים מהם.

ההנחות ותזרים המזומנים החזוי כמפורט לעיל, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח וכולל כוונות ו/או הערכות של החברה ביחס לגורמי מקרו המשפיעים על פעילותה של החברה, לרבות ביחס למצב השוק בכלל והתקיימות ההנחות עליהן מתבססת החברה כמפורט לעיל, כפי שהן במועד הדוח.

התוצאות בפועל עשויות להיות שונות, לרבות באופן מהותי, מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, בין היתר, כתוצאה משינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים ו/או קרות שינוי מהותי במקורות המימון ו/או עלות המימון של החברה ו/או תשלומי המס שיחולו על החברה, לרבות שינוי בפרמטרים שפורטו לעיל, כפי שהם במועד הדוח ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

7. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים.

8. היבטי ממשל תאגידי

8.1. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות ואחריות חברתית

כחלק בלתי נפרד מתפיסת ה- Well-Being והבניה הסביבתית שהחברה אימצה, החברה, מנהלי ועובדיה מעורבים ותורמים למען טיפוח חיי המשפחה והקהילה בסביבה, בעיקר באזורי הפעילות שלה.

החברה לוקחת חלק בפרויקטים של התנדבות אישית וביניהם: פיתוח מיומנויות אצל בני נוער באמצעות עמותת יעלים צהלה, במסגרתה מלמדים תלמידים ממוצא אתיופי את עקרונות התעופה ובנוסף מגייסים כספים למתן מלגות לימודים. החברה מאמצת את פנימיית הנוער נווה יהודה בנס ציונה לילדים יתומים במהלך החגים מארחת הקבוצה את ילדי יישובי שדרות ועוטף עזה בהצגות ילדים שונות ולבילוי משותף עם לקוחות החברה, תמיכה בבית הקשיש בנס ציונה, ותורמת לעמותות רווחה נוספות באזורי הפעילות שלה.

כחלק ממדיניות האחריות החברתית והקוד האתי שהתוותה הקבוצה, החליטה להקצות סכום בשיעור של כ- 2% מהרווח השנתי לאחר מס של שנת 2015 לטובת תרומה וטיפול חיי הקהילה, זאת בנוסף לפעילויות ההתנדבותיות בה מעורבים מנהלי החברה ועובדיה במהלך השנה. סך התרומות בשנת הדוח עמד על סך של כ- 284 אלפי ש"ח.

8.2. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הראוי לכהן בחברה הינו דירקטור אחד. קביעה זו נעשתה בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות והכנת דוחותיה הכספיים של החברה וכן בהתחשב בהרכב הדירקטוריון בעלי נסיון עסקי, ניהולי ומקצועי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה לרבות מטרות הדיווח. לדעת החברה, המספר המזערי הראוי שנקבע כאמור, יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות של החברה, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה, לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם. הדירקטורים בהם החברה רואה כבעלי מומחיות פיננסית הינם מר טל כרמלי, הגב' ענת וינר (דח"צ) ומר זאב זאבי (דח"צ). תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

לפרטים נוספים אודות דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה תקנה 26 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (פרק ד' לדוח).

8.3. המבקר הפנימי בחברה

פרטי מבקר הפנים

המבקר הפנימי של החברה הוא מר **רון ארצי**, אשר הינו בעל תואר M.A בביקורת פנימית וחיצונית, וכן הינו חבר לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. להערכת החברה, הכישורים המכשירים את מר רון ארצי לתפקידו כמבקר הפנים של החברה הם השכלתו וניסיונו העשיר כמבקר פנימי בחברות ציבוריות ואחרות.

המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנים כמינוי אישי, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רו"ח – שיף הזנפרץ ושות', אשר לה מחלקת ביקורת פנימית הכוללת עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם. מר רונן ארצי עומד בראש מחלקה זו.

המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב – 1992 ("חוק הביקורת הפנימית"). למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית.

למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף הקשור אליה, וכן אין לו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או גוף קשור אליה. המבקר הפנימי אינו עובד החברה או נותן שירותים חיצוניים נוספים לחברה.

דרך המינוי

מר רונן ארצי מונה כמבקר הפנים של החברה החל משנת 2006, על-ידי דירקטוריון החברה לפי הצעת ועדת הביקורת, וזאת לאחר שנמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר, בשל ניסיונו הרב וכישוריו המקצועיים והאישיים ובהתחשב בהיקף פעילותה של החברה ומורכבות פעילותה.

תוכנית הביקורת

תוכנית הביקורת של החברה הינה תקופתית למשך ארבע שנים אשר מתייחסת לכלל הקבוצה לרבות חברות הבת של החברה בישראל.

תוכנית הביקורת נקבעה על סמך הגורמים הבאים: (1) ממצאי סקר סיכונים שערך מבקר הפנים; (2) מחזוריות הביקורת בחברה; (3) פיזור נושאים שונים (מקצועיים, כספיים, כ"א, משילות תאגידים, לוגיסטיקה וכו'); (4) מהותיות לפעולות החברה; (5) פיזור על פני היחידות / מחלקות השונות; (5) עמדת הנהלת החברה.

הנהלת החברה, מבקר הפנים של החברה וועדת הביקורת הינם הגורמים המעורבים בקביעת תוכנית ביקורת הפנים.

תוכנית הביקורת התקופתית כפי שנקבעה, מהווה בסיס לתוכנית ביקורת רב שנתית מומלצת. עם זאת היא תתעדכן בהתאם לצורכי החברה ונושאים שיועלו על הפרק במרוצת הזמן ובכפוף לאישור ולהנחיות של דירקטוריון וועדת הביקורת.

למבקר הפנימי יש שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה בהתייעצות עם חברי ועדת הביקורת ובאישורם.

היקף העסקת מבקר הפנים

היקף העסקת המבקר הפנימי הינו פונקציה של תוכנית הביקורת אשר אושרה על-ידי ועדת הביקורת, כאשר לכל דוח מוקצית כמות שעות המאושרת גם היא בוועדת הביקורת. אופן התגמול והיקפו נגזר משעות הביקורת.

להלן פירוט מספר השעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה ובחברות הבת לגבי פעילות בישראל:

שנה	שירותי ביקורת פנים אלפי ש"ח	היקף שעות בביקורת
2015	55	310
2014	51	320

לדעת דירקטוריון החברה תגמול מבקר הפנים הינו סביר ואין בו בכדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

הומצאו למבקר הפנימי מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, וניתנה לו גישה למידע כאמור באותו סעיף, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות מידע של התאגיד וחברות הבת שלו, לרבות נתונים כספיים.

בהתאם להחלטת ועדת הביקורת, על-פי המלצת הנהלת החברה והמבקר הפנימי במהלך שנת 2015 התמקדה תכנית הביקורת הפנימית בנושאים הבאים²:

1. נושאי משרה.
2. בקרה על חברות הפיקוח.

להלן פירוט המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי ליו"ר הדירקטוריון, לחברי ועדת הביקורת בשנת הדיווח, והמועדים בהם התקיים דיון בממצאים האמורים:

נושא הדוח	המועד בו הוגש הדוח לגורמים המפורטים לעיל	מועד הדיון בוועדת הביקורת
נושאי משרה	11/08/2015	18/08/2015
בקרה על חברות הפיקוח	טרם הועבר	טרם התקיים דיון

תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת

על פי הודעתו, עורך המבקר הפנימי את ביקורתו בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

דירקטוריון החברה על-פי הודעתו של המבקר הפנימי הניח את דעתו כי המבקר הפנימי מבצע את הביקורת הפנימית בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים המתפרסמים והמתעדכנים על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

בנוסף, דוחות הביקורת המוגשים לוועדת הביקורת בכתב, נדונו בישיבת ועדת הביקורת, כשבמסגרת הדיון מדווח המבקר על דרך פעולתו, הנהלים שיישם וממצאים שעלו.

זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי של החברה הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה, מר חנן מזר.

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר פנים

לדעת הדירקטוריון היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי נמצאו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה.

² יצוין, כי בחודש מרץ 2016 אושרה תכנית הביקורת הפנימית לשנת 2016.

8.4. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

שכר טרחה רואה חשבון

משרד רואה חשבון המבקר של החברה, החל מחודש נובמבר 2008, הינו פאהן קנה ושות' רואי חשבון. בחודש יוני 2015 אושר חידוש מינויו של רואה החשבון המבקר של החברה על-ידי האסיפה הכללית, ובחודש מרס 2015 שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר עבור שנת 2015 אושר על-ידי דירקטוריון החברה, זאת על סמך שעות עבודה אשר נדרשות לצורך ביצוע הביקורת בחברה, ובהתאם להמלצת מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים במסגרת הסכם ייעוץ שנחתם עם החברה. שכר הטרחה לרואה החשבון ניתן בקשר עם שירותי הביקורת והמיסוי יחדיו ולא קיימת הפרדה כלשהי. לדעת דירקטוריון החברה שכר הטרחה לרואה החשבון המבקר הינו סביר ובהתאם למקובל בהתאם לאופי והיקף פעילות החברה. במהלך שנת הדיווח לא חל שינוי מהותי בעקרונות לקביעת שכר הטרחה של המבקר ו/או בגורמים המאשרים את שכר הטרחה של המבקר ו/או בהפחתת שכר הטרחה הפחתת ו/או בשעות העבודה, ביחס לתקופה מקבילה אשתקד. השכר ששולם למשרד רואה החשבון המבקר בגין שירותי מס במהלך שנת 2015 לא עלה על 45% מסך השכר ששולם לו כאמור. למעט כמפורט לעיל, רואה החשבון המבקר לא העניק לחברה שירותים אחרים בגינם היה זכאי לשכר כלשהו.

להלן נתוני שכר הטרחה אשר שולמו לרואה חשבון המבקר

שנה	שירותי ביקורת ומיסוי באלפי ש"ח	היקף שעות	שירותים נלווים באלפי ש"ח	היקף שעות
2015	250	2,015	-	-
2014	250	1,900	-	-

8.5. תגמול לנושאי משרה בתאגיד

בהתאם להוראות תיקון 20 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ביום 2 בינואר 2014, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר המלצות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אימוץ מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה ("מדיניות תגמול") שפרטיה נכללו בדיווח בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת אשר על סדר יומה, בין היתר, אישור מדיניות תגמול לפי סעיף 267א לחוק החברות, שפרסמה החברה ביום 10 בדצמבר 2013 (אסמכתא מספר: 01-093523-2013), הנכלל בדוח זה בדרך ההפניה. דירקטוריון החברה בדק ומצא כי רכיבי השכר של נושאי המשרה ובעלי העניין המפורטים בתקנה 21 לחלק ד' (הפרטים הנוספים) לדוח זה תואמים את מדיניות התגמול.

8.6. תוכנית אכיפה מנהלית

החברה אימצה תוכנית אכיפה פנימית, אשר אושרה על-ידי דירקטוריון, בחודש מרס 2013, במסגרתה הוכנו נהלים שונים, בהתאם לחוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א-2011. בתקופת הדוח החברה יישמה את

תכנית האכיפה הפנימית האמורה ופעלה לפיה ועדכנה אותה בהתאם לשינויי חקיקה שונים ועמדות רשות ניירות ערך.

8.7. הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה הינו האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, בין היתר, בהתאם להמלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים. חברי הדירקטוריון למועד הדוח הינם ה"ה חנן מור, אבי מאור, טל כרמלי, ענת וינר (דח"צית), זאב זאבי (דח"צ).

על חברי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("ועדת המאזן") נמנים הדירקטורים הבאים: הגב' ענת וינר (דח"צית), מר זאב זאבי (דח"צ) ומר טל כרמלי (דירקטור). חברי ועדת המאזן הנם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ואף אושרו ככאלה על-ידי הדירקטוריון. לפירוט ניסיונם, השכלתם וכישוריהם של חברי ועדת המאזן, ראה תקנה 26 לחלק ד' לדוח התקופתי.

בהתאם לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010 ("תקנות אישור הדוחות"), הליך אישורם של הדוחות הכספיים לשנת 2015 נעשה במסגרת שתי ישיבות כדלקמן:

1. ישיבת ועדת מאזן שהתקיימה ביום 17 במרס 2016, בה נדונו, בין היתר, העניינים הבאים: התוצאות הכספיות והמצב הכספי לתקופה השוטפת ועדכון בדבר האומדנים המהותיים.

הישיבה התקיימה מספר ימים לאחר שטיטוט הדוחות הכספיים הומצאה לחברי הוועדה. בתום הישיבה, לאחר קבלת התייחסות רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו, גובשו המלצות ועדת המאזן לדירקטוריון לעניין אישור הדוחות הכספיים.

בישיבה נכחו חברי הוועדה הגב' ענת וינר (דח"צית), מר זאב זאבי (דח"צ) ומר טל כרמלי (דירקטור) ונוכחים נוספים: יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, סמנכ"ל לקוחות והתקשרויות, נציגי משרד רואי החשבון המבקר של החברה, המבקר הפנימי של החברה ונציגי יועציה המשפטים של החברה.

2. ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים, התקיימה ביום 29 במרס 2016.

בישיבה זו דן הדירקטוריון בדוחות הכספיים האמורים ובהמלצות ועדת המאזן מיום 17 במרס 2016, לאחר שקיבל את טיטוט הדוחות הכספיים לעיון זמן סביר קודם לכן, ואת המלצות הוועדה, להנחת דעתו, זמן סביר מראש לפני הדיון בדירקטוריון, בהתחשב בהיקף ומורכבות ההמלצות.

בישיבת הדירקטוריון נכחו הדירקטורים הבאים: ה"ה חנן מור, אבי מאור, טל כרמלי, ענת וינר וזאב זאבי ונוכחים נוספים: סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, נציגי משרד רואי החשבון המבקר של החברה, המבקר הפנימי ונציגי יועציה המשפטים של החברה.

במהלך הישיבה, סקר סמנכ"ל הכספים, רו"ח עמי בשירי, את המצב הכספי של החברה בהשוואה לתקופות קודמות והציג נתונים על פעילות החברה בחתכים שונים, לרבות לפי מגזרי הפעילות. וכן, התקיים דיון במהלכו השיבה הנהלת החברה לשאלות הדירקטורים ונציגי רואי החשבון המבקר אשר הוסיפו את התייחסותם, ככל שנדרשה, באשר לדוחות הכספיים.



קבוצת חנן מזר

עוד במהלך הישיבה סקר סמנכ"ל הכספים של החברה, את התוצאות הכספיות והמצב הכספי כמפורט לעיל, וכן, נערך דיון בסימני האזהרה על-פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, במסגרתו הוצגו לדירקטוריון החברה תזרים המזומנים הצפוי לשנתיים הקרובות ומקורות הפירעון להתחייבויותיה הקיימות והצפויות של החברה לתקופה האמורה.

בתום הדיון, משהובהר כי הדוחות הכספיים משקפים באופן נאות את מצב עסקי החברה ואת תוצאות פעולותיה, ולאחר בחינת המלצות ועדת המאזן, אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים.

9. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושנמצאות בידי הציבור (באלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2015

- למועד הדוח החברה עומדת בכל התנאים מכוח שטרי הנאמנות.
- כמו כן לא התקיימו תנאים לפירעון מידי לאף אחת מהסדרות הבאות.

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב			סכום הריבית שנצברה ליום 31/12/15	שווי בורסאי למועד הדוח	שיעור ריבית	מועדי תשלום (ראה הערה)		הצמדה			נאמן	האם אגרות החוב ניתנות להמרה	דירוג	סדרה מהותית
		ההנפקה במועד	ליום 31/12/15	משוערך למועד הדוח לפי תנאי ההצמדה למועד הדוח				קרי	ריבית	קרן	ריבית	בסיס				
ד'*	פברואר 2011; פברואר 2013; יולי ואוגוסט 2014	89,216	50,880	53,206	1,665	54,720	5.45%	(1)	(1)	צמוד מדד	צמוד מדד	117.8	ש.א. נאמנויות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ה (2)	אוגוסט 2013; יולי 2014; אוגוסט 2014	75,503	75,503	75,503	2,877	79,354	7.6%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ו'***	מרס 2015; ספטמבר 2015	60,227	60,227	60,227	1,318	62,612	6.6%	(3)	(3)	לא צמוד	לא צמוד	-	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
סה"כ	-	224,946	186,610	188,936	5,860	196,686	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* ביום 24 בנובמבר 2015 החליט דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של 6,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה אשר בוצע ביום 15 בדצמבר 2015 והמועד הקובע בגינו היה ביום 3 בדצמבר 2015, לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 24 בנובמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-162645), המובא כאן על דרך ההפניה.

** ביום 8 בספטמבר 2015 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (אסמכתא: 2015-01-116991), המובא כאן על דרך ההפניה, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור סך של 15,227,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, אשר נרשמו למסחר ביום 11 בספטמבר 2015.

הערות:

1. **אגרות החוב (סדרה ד')** - קרן אגרות החוב (סדרה ד') עומדת לפירעון (או הועמדה לפירעון, לפי העניין) בארבעה תשלומים שנתיים בלתי שווים, לפי החלוקה כדלקמן: ביום 1 ביוני 2014 בוצע פירעון של 5% מהקרן, ביום 1 ביוני 2015 בוצע פירעון של 32% מהקרן, ביום 1 ביוני 2016 יבוצע פירעון של 40% וביום 1 ביוני 2017 יבוצע פירעון של 23% מהקרן. אגרות החוב (סדרה ד') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.45% אשר תשולם (או שולמה, לפי העניין) ביום 1 ביוני של כל שנה קלנדארית, כאשר התשלום הראשון חל ב-1 ביוני 2012 והתשלום האחרון יחול ביום 1 ביוני 2017 ביחד עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ד'). היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') (קרן וריבית) נושאת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כאשר המדד היסודי הוא המדד אשר פורסם ביום 14 בינואר 2011 בגין חודש דצמבר 2010. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ד' עד יג') מיום 20 במאי 2010, על התוספות לו מחודש פברואר 2011 ואפריל 2014 ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')"), החברה תהא רשאית לבצע, בכל עת, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של קרן אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם בכל רבעון קלנדארי, וככל שפדיון מוקדם יבוצע ברבעון בו מבוצעים תשלומי קרן ו/או ריבית, יבוצע הפדיון המוקדם במועד בו מבוצע התשלום האמור, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, כמפורט להלן: הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במקרה של פדיון מוקדם כאמור, יהיה מורכב מהגבוה מבין: (1) הערך ההתחייבתי של יתרת אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (2) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ד'), דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')) בתוספת 2%. היוון אגרות החוב (סדרה ד') יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ד'), בהתחשב במועדי הפירעון הקבועים של אגרות החוב (סדרה ד'), כמפורט לעיל. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום הריבית לבין תשלומה בפועל. לא יבוצע פדיון מוקדם לחלק מאגרות החוב (סדרה ד') אם סכום הפירעון האחרון יפחת מסך של 3.2 מיליון ש"ח.
2. **אגרות החוב (סדרה ה')** - קרן אגרות החוב (סדרה ה') תעמוד לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים שאינם שווים לפי החלוקה כדלקמן: ביום 1 ביולי 2016 יבוצע פירעון של 17% מהקרן, ביום 1 ביולי 2017 יבוצע פירעון של 23% מהקרן, ביום 1 ביולי 2018 יבוצע פירעון של 40% מהקרן, ביום 1 ביולי 2019 יבוצע פירעון של 20% מהקרן. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ה'), תישא ריבית שנתית בשיעור של 7.6%, אשר תשולם (או שולמה, לפי העניין) בתשלומים חצי שנתיים ביום 1 בינואר וביום 1 ביולי של כל שנה קלנדארית החל מיום 1 בינואר 2014 ועד ליום 1 ביולי 2019 (כולל). תשלום הריבית האחרון ייעשה ביחד עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ה'). קרן אגרות החוב (סדרה ה') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה או מטבע כלשהו. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') מיום 8 באוגוסט 2013 על התוספות לו מהחודשים יולי ואוגוסט 2014 ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')"), החברה רשאית לבצע, בכל עת ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה'), ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדארי וכי התשלומים שישולמו במסגרת פדיון חלקי יחושבו כמבוצעים ראשית על חשבון תשלומי הריבית ולאחר מכן על חשבון תשלומי הקרן הקרובים ביותר למועד הפדיון החלקי כאמור, ויהיו חייבים לפרוע את תשלומי הקרן כאמור (אחד או יותר, לפי בחירת החברה), במלואם. בכל מקרה, ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מסך של 1 מיליון ש"ח, למעט במקרה של פדיון מוקדם סופי. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ה') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי הגבוה מבין: (א) מחיר אגרות החוב (סדרה ה') בבורסה בסוף יום המסחר הקודם למועד בו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לביצוע הפדיון המוקדם; או (ב) מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ה')

העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית שנצברה בגינה וטרם שולמה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 2%. היוון אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם בפועל ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם.

3. **אגרות החוב (סדרה ו')** - קרן אגרות החוב (סדרה ו') תעמוד לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים שאינם שווים אשר ישולמו ביום 1 במרס של כל אחת מהשנים 2019 עד 2022 (כולל) כדלקמן: התשלום הראשון (אשר ישולם ביום 1 במרס 2019) בשיעור של עשרים אחוזים (20%), מהערך הנקוב של הקרן המקורית; התשלום השני (אשר ישולם ביום 1 במרס 2020) בשיעור של שלושים אחוזים (30%) מהערך הנקוב של הקרן המקורית; התשלום השלישי (אשר ישולם ביום 1 במרס 2021) בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהערך הנקוב של הקרן המקורית; והתשלום הרביעי (אשר ישולם ביום 1 במרס 2022) בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהערך הנקוב של הקרן המקורית. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ו'), תישא ריבית שנתית בשיעור של 6.6%, אשר תשולם פעמיים בשנה, ביום 1 במרס וביום 1 בספטמבר של כל שנה קלנדרית, החל מיום 1 בספטמבר 2015 ועד ליום 1 במרס 2022 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 במרס 2022, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ו'). קרן אגרות החוב (סדרה ו') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה או מטבע כלשהו.

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') מיום 29 במרס 2015 והתוספת לו מחודש ספטמבר 2015 ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')") החברה תהא רשאית לבצע, בכל עת ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו'), ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדארי וכי התשלומים ששולמו במסגרת פדיון חלקי יחושבו כמבוצעים ראשית על חשבון תשלומי הריבית ולאחר מכן על חשבון תשלומי הקרן הקרובים ביותר למועד הפדיון החלקי כאמור, ויהיו חייבים לפרוע את תשלומי הקרן כאמור (אחד או יותר, לפי בחירת החברה), במלואם. בכל מקרה, ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מסך של 1 מליון ש"ח, למעט במקרה של פדיון מוקדם סופי, שאז לא תחול המגבלה האמורה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ו') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי הגבוה מבין: (א) מחיר אגרות החוב (סדרה ו') בבורסה בסוף עשרה (10) ימי המסחר הקודמים למועד בו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לביצוע הפדיון המוקדם; או (ב) מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ו') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית שנצברה בגינה וטרם שולמה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 2%. היוון אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם בפועל ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם.

4. פרטי הנאמנים לסדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור

סדרה ד': ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ
שם האחראי על הסדרה: שמעון אבנעים.
דרכי התקשרות:

- א. טלפון - 03-6884343.
ב. פקס - 03-6884285.
ג. דוא"ל - shimon@astax.co.il
ד. כתובת למשלוח דואר – נירים 1 תל אביב 67060, תל אביב.

סדרה ה': ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ
שם האחראי על הסדרה: שמעון אבנעים.
דרכי התקשרות:

- א. טלפון - 03-6884343.
ב. פקס - 03-6884285.
ג. דוא"ל - shimon@astax.co.il
ד. כתובת למשלוח דואר – נירים 1 תל אביב 67060, תל אביב.

סדרה ו': שטראוס לזר חברה לנאמנויות (1992) בע"מ
שם האחראי על הסדרה: רו"ח ועו"ד אורי לזר.
דרכי התקשרות:

- א. טלפון - 03-6237777.
ב. פקס - 03-5613824.
ג. דוא"ל - Ori@slcpa.co.il
ד. כתובת למשלוח דואר - יצחק שדה 17, תל אביב-יפו.

5. פרטים נוספים:

(א) אגרות החוב (סדרה ד'):

בטחונות- בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), מובטחות אגרות החוב בבטחונות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ושוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על הזכויות והכספים בחשבון בנק שתפתח החברה על שמה במוסד בנקאי בישראל (בס"ק (א) זה: "חשבון העודפים")

ואליו תעביר 100% מהעודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'))³ שינבעו לחברה מהפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') המפורטים להלן, וזאת עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור בכל עת; ו-(2) המחאת זכות בלתי מותנית ובלתי חוזרת על דרך השעבוד את העודפים ו/או הרווחים על חשבון העודפים המגיעים לחברה, מתוך חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או על חשבון עודפים שישוחררו מתוך חשבונות הליווי של הפרויקטים בגין מכירת איזו מקרקעות הפרויקטים, וזאת עד לסכום יתרת התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה ד') ובניכוי הכספים המופקדים בחשבון העודפים במועד מימוש השעבוד כאמור. החברה התחייבה כי עד למועד פירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ד'), יהיו מופקדים בחשבון העודפים כספים ו/או עודפים (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')), בסכום השווה למחצית (1/2) מגובה התשלום של הריבית הבאה בגין אגרות החוב (סדרה ד').

הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'): (א) עד ליום 1 בספטמבר 2014- היו משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') 100% מהרווחים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')) משלושה מבנים בפרויקט ארגמן של החברה בנס ציונה, הכולל חמישה מבנים בסך הכל (למעט שני המבנים ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')) (לפרטים ראה סעיף 7.4.7.1 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). אגרות החוב (סדרה ב') נפרעו במלואן ביום 28 בפברואר 2014). ביום 1 בספטמבר 2014, נתקבל אישור הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד'), בהתאם להוראות סעיף 3ב' לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), להחלפת הבטוחות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כך שחלף שעבוד העודפים בגין פרויקט ארגמן כאמור לעיל, שועבדו 100% מעודפי פרויקט צור יצחק; (ב) 100% מהעודפים בפרויקט יבנה של החברה; (ג) במסגרת הרחבת אגרות החוב (סדרה ד') שביצעה החברה בחודש פברואר 2013, נוספו גם 100% מהעודפים שינבעו לחברה מפרויקט אריאל א'; (ד) במסגרת הקצאה פרטית על דרך של הרחבת סדרת סדרה שבצעה החברה בחודש אפריל 2014, נוספו גם 100% מהעודפים שינבעו לחברה מפרויקט אריאל ב'. כאמור, נכון למועד הדוח, משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') 100% מהעודפים מפרויקט יבנה, פרויקט צור יצחק ופרויקט אריאל א' ו-ב'. לפרטים אודות הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), ראה סעיפים 7.4.7.3, 7.4.7.4 ו-7.4.7.5, בהתאמה לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). הביטחונות אשר ניתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') תקפים על-פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), נקבע כי למעט בקשר עם ליווי הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), על-ידי הבנקים המלווים, החברה לא תהיה רשאית לעשות כל שימוש בחשבון העודפים ו/או בכספים שיופקדו בחשבון העודפים כבטוחה או כערבות להתחייבויות החברה כלפי מוסדות בנקאיים ו/או תאגידים חוץ בנקאיים, אשר יעמידו לטובת החברה מסגרות אשראי. אין באמור כדי למנוע מהחברה לרשום בטחונות כלשהם כלפי צדדים שלישיים, ובכלל זה החברה תהא רשאית לרשום ו/או להתחייב לרשום שעבדים, מכל סוג שהוא, על

³ כספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך ואשר הבנק המלווה את הפרויקטים המשועבדים יתיר את משיכתם בפועל במהלך ו/או בסיום הבנייה והאכלוס של כל אחד מהפרויקטים המשועבדים, הכוללים הון עצמי ו/או הלוואות בעלים (כפי שאלו נקבעו על-פי דוח אפס של הפרויקטים המשועבדים), אשר החברה עמידה לטובת בניית המבנים בפרויקטים המשועבדים, וכן רווחים שינבעו לחברה מהפרויקטים המשועבדים, אך למעט כספים המיועדים לתשלומי חובה, לרבות תשלומי מיסים והיטלים, דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות הפרויקט, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה, אשר יתנו לחברה שירותים בקשר עם הפרויקטים המשועבדים, ואשר ישולמו על-ידי החברה לאחר משיכתם מחשבון הליווי של הפרויקטים המשועבדים.

הקרקעות ו/או המבנים ו/או הזכויות הקשורות בפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או על מניות חברת הבת בה מנוהל איזה מהפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). במסגרת אגרת החוב התחייבה החברה, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') יהיו במחזור, היא לא תהא רשאית למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, וכן לא תרשה לאחר להשתמש ו/או לעשות בו פעולה מהפעולות המנויות לעיל בכל דרך שהיא.

שחרור בטחונות - במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') נקבע מנגנון המסדיר את אחוזי העודפים שיועברו לחשבון העודפים בהתאם לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') והכספים המופקדים בחשבון העודפים: לאחר פירעון 1/4 מקרן אגרות החוב (סדרה ד') ולאחר שיימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור רואה החשבון המבקר של החברה על-פי דוח שמאי מאת הבנק המלווה כי באותו מועד הסך הכולל של הכספים המופקדים בחשבון העודפים בתוספת סכום העודפים הצפויים לנבוע לחברה מהפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שווה ל-110% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, החל מאותו מועד תחול חובה להעביר לחשבון העודפים רק 70% מהעודפים; לאחר פירעון 1/2 מקרן אגרות החוב (סדרה ד') ועמידה בשיעור הכספים המופקדים בחשבון העודפים בתוספת הסכומים הצפויים מהפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ביחס ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') כאמור לעיל, תחול חובה להעביר לחשבון העודפים רק 50% מהעודפים; לאחר פירעון 3/4 מקרן אגרות החוב ולאחר שיימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור רואה החשבון המבקר של החברה על-פי דוח שמאי מאת הבנק המלווה כי באותו מועד הסך הכולל של הכספים המופקדים בחשבון העודפים בתוספת סכום העודפים הצפויים לנבוע לחברה מהפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שווה ל-100% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, החל מאותו מועד תחול חובה להעביר לחשבון העודפים רק 30% מהעודפים; לאחר שיימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור רואה החשבון המבקר של החברה על-פי דוח שמאי מאת הבנק המלווה כי באותו מועד הסך הכולל של הכספים המופקדים בחשבון שווה ל-100% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, החל מאותו מועד לא תחול חובה להעביר כספים נוספים לחשבון העודפים.

החלפת בטחונות - החברה תהיה רשאית, מעת לעת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע לנאמן על החלפת איזה מהפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') (להלן: "**הפרויקט המשועבד הקיים**") באיזה מהפרויקטים האחרים של החברה בישראל, שלחברה זכויות בו (להלן: "**הפרויקט המחליף**") מבלי לקבל את אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') להחלפה, ובלבד כי הנאמן אישר לחברה מראש ובכתב, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, כי אין בהחלפת הפרויקטים כאמור כדי לפגוע במחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ובכפוף לכך שקודם לביצוע ההחלפה יתקיימו כל התנאים המצטברים שלהלן: (א) החברה התקשרה בהסכם מימון עם מוסד בנקאי בקשר לפרויקט המחליף (להלן: "**הבנק המלווה**") ; וכן (ב) ששווי העודפים הצפויים מהפרויקט המחליף, על פי דוח אפס עדכני המצוי בידי החברה של שמאי שימונה על ידי הבנק המלווה, לא יפחת מיתרת העודפים הצפויים לנבוע לחברה מהפרויקט המשועבד הקיים במועד דוח הצעת המדף, זאת בניכוי עודפים אשר הועברו מהפרויקט המשועבד הקיים לחשבון העודפים. מובהר, כי החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה, להחליף את הפרויקט המשועבד הקיים בפרויקט אחד או במספר פרויקטים אחרים של החברה, והוראות אלה יחולו על כל אחד מהפרויקטים האמורים, כאמור. היה ותתקבל החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') למנוע

את החלפת הבטחונות כמפורט לעיל, למרות אישור הנאמן מראש ובכתב ואישורו בפני מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כי אין בכך כדי לפגוע במחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), אזי תהיה החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה ד') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, בערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד').

מגבלות על הרחבת סדרה - החברה תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ד') עד ל-90,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'), על-פי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לקבלת אישור הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') מראש ובכתב לחברה, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, כי לאור הוספת הבטחות על-ידי החברה, כאמור להלן, אין בהרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') כאמור כדי לפגוע במחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') תעשה בכפוף לכך שהחברה תבטיח את יתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כפי שתהיה מעת לעת, כולל הסדרה המורחבת, בפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ובחשבון העודפים כמפורט לעיל, באופן בו יישמר יחס העודפים הצפויים מהפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לקרן אגרות החוב (סדרה ד') כולל הסדרה המורחבת.

לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 19ב' לדוחות הכספיים.

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), נכללו התחייבויות נוספות, כגון, התחייבויות הנוגעות להתקשרות בהסכם למכירת הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') והוראות בנוגע להעברת שליטה. לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד'), ראה שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד').

(ב) אגרות חוב (סדרה ה) :

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ה') מובטחות בביטחונות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד ושוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שתפתח החברה על שמה במוסד בנקאי בישראל (בס"ק (ב) זה: "**חשבון העודפים**"); (2) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום והמחאת זכות על דרך השעבוד, יחיד ראשון בדרגה שיירשמו לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ה'), על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'))⁴ שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנקים המלווים (בס"ק (ב) זה: "**השעבוד על כספי העודפים**") וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנקים המלווים, מלוא הכספים המגיעים להם ו/או המובטחים להם בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה (או חברת בת של החברה) לטובת הבנקים המלווים בקשר עם מימון וליווי הפרויקטים המפורטים להלן. שעבוד זה יהיה

⁴ כספים אשר החברה תהא רשאית למשוך ואשר הבנק המלווה יתיר את משיכתם בפועל על-ידי החברה במהלך הקמת הפרויקט המשועבד ו/או בסיום הבניה והאכלוס של הפרויקט המשועבד, הכוללים הון עצמי (כמתחייב על-פי הסכם הליווי עם הבנק המלווה) ו/או הלוואות בעלים (כפי שאלה נקבעו על פי דוח אפס של הפרויקט המשועבד), אשר החברה העמידה ו/או תעמיד בעתיד לטובת בניית הפרויקט המשועבד וכן רווחים שינבעו לחברה מהמכירות בפרויקט המשועבד, אך למעט כספים המיועדים לתשלומי חובה לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה אשר יתנו לחברה שירותים ביחס לפרויקט המשועבד, דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות הפרויקט המשועבד וכיו"ב. למען הסר ספק יצוין, כי "העודפים" יכללו גם את כל הכספים שינבעו במקרה של מכירת קרקעות בפרויקט המשועבד ו/או מכירת הפרויקט המשועבד, כולו או חלקו.

נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנקים המלווים בקשר עם הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), לרבות השעבוד על חשבונות הליווי, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכמי הליווי ו/או הסכמי מימון אחרים אשר נחתמו ו/או ייחתמו עם הבנקים המלווים בקשר עם הפרויקט המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'). החברה התחייבה כי עד למועד פירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ה'), יהיו מופקדים בחשבון העודפים כספים ו/או עודפים (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')), בסכום השווה למחצית (1/2) מגובה התשלום של הריבית הבאה בגין אגרות החוב (סדרה ה').

הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') : (1) 100% מהעודפים אשר ינבעו לחברה מפרויקט חריש א' (להלן - "חריש") וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור בכל עת; ביום 12 בנובמבר 2015 הודיעה החברה כי בהתאם לסעיף 5.2.18 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), ביום 2 בנובמבר 2015, הפקידה החברה לחשבון העודפים המשועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), סך של 15,000 אלפי ש"ח (המהווה יחד עם יתרת חשבון העודפים טרם ההפקדה כאמור סך של כ-16,436 אלפי ש"ח, אשר הינם כ-21.2% מהערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ה')). כמו-כן ועל-פי סעיף 5.2.18 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), הודיעה החברה לנאמן, כי בהתאם לדוחות ביצוע ליום 30 בספטמבר 2015 ביחס לפרויקטים בחריש ובנתניה "עיר ימים" ("הפרויקטים"), שווי העודפים הצפויים מהפרויקטים המשועבדים עולה על יחס הביטחונות המירבי (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')), ולפיכך מחריגה החברה מכספי העודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')) את הכספים אשר ינבעו ממתחם 12 בגוש 8704 בפרויקט חריש לבניית 129 יחיד וכ-2,000 מ"ר מסחר (בשטח כולל של 12,645 מ"ר), כך שאלו יועברו לחשבונה של החברה ולשימושיה. לאחר ההחרגה כאמור, תעמוד החברה ביחס הביטחונות הבסיסי (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')) – והכול בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'). (2) במסגרת הקצאה פרטית על דרך של הרחבת סדרה שבצעה החברה בחודש יולי 2014, נוספו גם 58% מהעודפים שינבעו לחברה מפרויקט עיר ימים של החברה בנתניה; (3) במסגרת הקצאה פרטית על דרך של הרחבת סדרה שביצעה החברה בחודש אוגוסט 2014, נוספו 29% (אשר יהוו לא יותר מ-15.7 מיליון ש"ח) נוספים מהעודפים שינבעו לחברה מפרויקט עיר ימים בנתניה.⁵

כאמור, נכון למועד הדוח, משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') 87% מהעודפים מפרויקט עיר ימים בנתניה ו-100% מהעודפים מפרויקט חריש א'. לפרטים אודות הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ראה סעיפים 7.4.7.2 ו-7.4.7.6, בהתאמה לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). הביטחונות אשר ניתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') תקפים על-פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

⁵ יצוין, כי עודפי פרויקט החברה בעיר ימים היו משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). ביום 18 ביוני 2014, לאחר פירעון 2/3 מקרן אגרות החוב (סדרה ג') ולאחר שנמסר לנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') אישור נושא משרה בכיר בתחום הכספים כי סך הכספים המופקדים בחשבון העודפים בתוספת סכום העודפים הצפויים לנבוע מהפרויקט המשועבד על-פי דוח שמאי שווה ל-100% מיתרת אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור, חלה על החברה החובה להעביר לחשבון העודפים רק 40% מהעודפים מהפרויקט. בהתאם, 58% מהעודפים ששוחררו, שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') אשר בוצעה בחודש יולי 2014 (ראה גם דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בספטמבר 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-149103)), המובא כאן על דרך ההפניה; כמו-כן, ביום 31 ביולי 2014, הפקידה החברה סך של 13,625 אלפי ש"ח בחשבון העודפים, אשר באותו מועד היה שווה ל-100% מיתרת אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור, כך שבהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), כספי עודפים שינבעו לחברה מהפרויקט, מעבר לכספים שהופקדו כאמור, יועברו לחשבון עליו תורה החברה והחברה תוכל לעשות בהם שימוש לפי שיקול דעתה. בהתאם, 29% מהעודפים (אשר יהוו לא יותר מ-15.7 מיליון ש"ח), שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במסגרת הרחבת סדרה אשר בוצעה בחודש אוגוסט 2014 (ראה גם דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 באוגוסט 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-125322)), המובא כאן על דרך ההפניה. כאמור, ביום 30 בנובמבר 2014, בוצע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ג').

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), נקבע כי למעט בקשר עם ליווי הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), על-ידי הבנקים המלווים, החברה לא תהיה רשאית לעשות כל שימוש בחשבון העודפים ו/או בכספים שיופקדו בחשבון העודפים כבטוחה או כערבות להתחייבויות החברה כלפי מוסדות בנקאיים ו/או תאגידים חוץ בנקאיים, אשר יעמידו לטובת החברה מסגרות אשראי. אין באמור כדי למנוע מהחברה לרשום בטחונות כלשהם כלפי צדדים שלישיים, ובכלל זה החברה תהא רשאית לרשום ו/או להתחייב לרשום שעבודים, מכל סוג שהוא, על הקרקעות ו/או המבנים ו/או הזכויות הקשורות בפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ו/או על מניות חברת הבת בה מנוהל איזה מהפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'). במסגרת אגרת החוב התחייבה החברה, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') יהיה במחזור, היא לא תהא רשאית למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, וכן לא תרשה לאחר להשתמש ו/או לעשות בו פעולה מהפעולות המנויות לעיל בכל דרך שהיא.

שחרור בטחונות - במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') נקבע מנגנון הנוגע לשחרור בטחונות בהתאם לסכום אשר ייפרע ו/או יופקד לחשבון העודפים וכתלות בעמידה ביחס בטחונות כפי שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'): עד פירעון ו/או הפקדת סך מצטבר השווה ל-17% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') החברה לא תהיה רשאית (מכל סיבה שהיא) לשחרר בטחונות, אלא לאחר קבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'); לאחר פירעון ו/או הפקדה לחשבון העודפים סך כאמור, ובתנאי שיחס הבטחונות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')) יהיה שווה ליחס הבטחונות המירבי או יעלה עליו (יחס בטחונות השווה ל-1.5 (150%)), יתאפשר שחרור של עודף הבטחונות מעל יחס הבטחונות הבסיסי (יחס בטחונות השווה ל-1.3 (130%)); לאחר פירעון ו/או הפקדה לחשבון העודפים סך מצטבר השווה ל-40% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), ובתנאי שיחס הבטחונות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')) יהיה שווה ליחס הבטחונות ביניים או יעלה עליו (יחס בטחונות השווה ל-1.4 (140%)), יתאפשר שחרור של עודף הבטחונות מעל יחס הבטחונות הבסיסי (יחס בטחונות השווה ל-1.3 (130%)). להערכת החברה יחס הבטחונות ליום 31 בדצמבר 2014, הינו 208%.

החלפת בטחונות - בטוחה שניתנה להבטחת אגרות החוב (סדרה ה') לא תהיה ניתנת להחלפה, אלא בכפוף לקבלת החלטה מיוחדת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

מגבלות על הרחבת סדרה - החברה עשויה להנפיקה על-פי שיקול דעתה הבלעדי, אגרות חוב (סדרה ה'), בערך נקוב כולל של עד 90,000,000 ש"ח. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') תעשה בכפוף לכך שהחברה תבטיח את יתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כפי שתהיה מעת לעת, כולל אגרות החוב (סדרה ה') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ובחשבון העודפים כמפורט לעיל, באופן בו יישמר יחס הביטחונות הבסיסי (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), קרי: 130%).

לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 19' לדוחות הכספיים.

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') נכללו התחייבויות נוספות, כגון, התחייבויות הנוגעות להתקשרות בהסכם למכירת הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') והוראות בנוגע להעברת שליטה. לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה'), ראה שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה').

(ג) אגרות חוב (סדרה ו'):

א. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ו') מובטחות בביטחונות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד ושוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שתפתח החברה על שמה במוסד בנקאי הנמנה על אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל (בס"ק (ג) זה: "**חשבון העודפים**"); (2) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום עד לסך של 40,000,000 ש"ח, שיירשמו על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), על כל זכויות חברת הנכס⁶ לקבלת 100% מ"הכספים הפנויים"⁷ (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי של החברה בחריש המצוי בגוש 8704 חלק מחלקות 5 ו-10 במגרש 421 ("**הנכס המסחרי**"), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי הנכס המסחרי. חברת הנכס תעביר לחשבון העודפים 100% מהכספים הפנויים כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור בכל עת; (3) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום של 40,000,000 ש"ח, שיירשמו על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), על כל זכויות קחם לקבלת 100% מ"העודפים"⁸ (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), אשר ינבעו לקחם מפרויקט כפר תבור, ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי פרויקט כפר תבור. קחם תעביר לחשבון העודפים 100% מהעודפים כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור בכל עת; (4) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום

⁶ קחם מרכזים מסחריים בע"מ, חברה נכדה של החברה בבעלות ובשליטה מלאות של קחם חברה להשקעות בע"מ ("**קחם**"), שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.

⁷ כספים אשר חברת הנכס תהא רשאית למשוך ואשר הגוף המממן את הקמת הנכס המסחרי ו/או פעילותו השוטפת, יתיר את משיכתם בפועל, הכוללים הון עצמי ו/או החזר הלוואות בעלים (כפי שאלה נקבעו על-פי דוח אפס), אשר החברה ו/או חברה מוחזקת של החברה ו/או חברת הנכס העמידה ו/או תעמיד בעתיד לטובת בניית הנכס המסחרי, וכן הכנסות בניכוי הוצאות אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי, ובניכוי כספים המיועדים לתשלומי חובה לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה אשר יתנו לחברת הנכס שירותים ביחס לפרויקט המשועבד, דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות הקמת או ניהול הנכס המסחרי (דמי הניהול לא יעלו על שני מיליון ש"ח). האמור לעיל יחול גם על "הכספים הפנויים" שינבעו לחברת הנכס במקרה של מימון מחדש (refinance) של הנכס המסחרי.

⁸ "**העודפים**" - כספים אשר קחם תהא רשאית למשוך ואשר בנק דיסקונט לישראל בע"מ המלווה את פרויקט כפר תבור יתיר את משיכתם בפועל על-ידי קחם במהלך הקמת פרויקט כפר תבור ו/או בסיום הבניה והאכלוס שלו, הכוללים הון עצמי ו/או הלוואות בעלים (כפי שאלה נקבעו על-פי דוח אפס של פרויקט כפר תבור), אשר החברה ו/או חברה מוחזקת של החברה ו/או קחם העמידו ו/או יעמידו בעתיד לטובת בניית פרויקט כפר תבור וכן רווחים שינבעו לקחם מהמכירות בפרויקט כפר תבור, ובניכוי כספים המיועדים לתשלומי חובה לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה אשר יתנו לקחם שירותים ביחס לפרויקט כפר תבור, דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות פרויקט כפר תבור (דמי הניהול לא יעלו על שני מיליון שקלים) וכיו"ב. למען הסר ספק יצוין, כי "העודפים" יכללו גם את כל הכספים שינבעו במקרה של מכירת קרקעות בפרויקט כפר תבור ו/או מכירת פרויקט כפר תבור, כולו או חלקו.

עד לסך של 25,000,000 ש"ח, שיירשמו על-שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על זכויות חברת הנכס לקבלת "הכספים הפנויים"⁹, אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי 420 על-פי תכנית מפורטת חריש/11א ("הנכס המסחרי 420"), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי הנכס המסחרי 420. יובהר, כי השעבוד יחול רק עד לסך של 25,000,000 ש"ח, באופן שככל שסכום "הכספים הפנויים" שינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי 420 יעלה על סך של 25,000,000 ש"ח, אזי כל הסכום העודף מעל 25,000,000 ש"ח יועמד לשימושה הבלעדי של החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לא תהיה כל זכות בסכום עודף זה.

לפרטים אודות הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיפים 7.4.7.7, 8.7.1 ו-8.7.2, בהתאמה לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). הביטחונות אשר ניתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') תקפים על-פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה. **הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'):** פרויקט כפר תבור, הנכס המסחרי (מגרש 421) והנכס המסחרי 420 (מגרש 420), אשר העודפים או הכספים הפנויים, לפי העניין, אשר ינבעו לחברה מהם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על-פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').

ב. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), נקבע כי (1) בכל עת החברה תהא רשאית לממן מחדש את הפרויקטים המשועבדים מבלי שיידרש אישור כלשהו מאת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ובלבד שזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לא תיגרענה במקרה של מימון מחדש כאמור; (2) כל עוד לא נפרעו התחייבויות קדם וחברת הנכס כלפי הבנקים המלווים, בקשר עם הפרויקטים המשועבדים, אין על הבנקים המלווים חובה להעביר את כספי העודפים ו/או הכספים הפנויים, לפי העניין, כולם או מקצתם; (3) השעבודים על-פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') יהיו נדחים ונחותים בפני כל שעבוד לטובת הבנקים המלווים בקשר עם הפרויקטים המשועבדים, לרבות השעבודים על חשבוניות הליווי, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכמי הליווי ו/או הסכמי מימון אחרים אשר נחתמו ו/או יחתמו עם הבנקים המלווים בקשר עם הפרויקטים המשועבדים. הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לא יהיו רשאים לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד על כספי העודפים אלא לאחר קבלת הסכמת הבנקים המלווים בכתב ומראש; (4) החברה או קדם או חברת הנכס, לא תתקשרנה בהסכם מחייב למכירת איזה מהפרויקטים המשועבדים (בשלמותם או כל חלק מהם), אלא אם באותו הסכם תכללנה הוראות בדבר העברת התמורה כאמור לחשבון העודפים וזאת עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') באותו מועד ובכפוף לכך שקודם לכן תמורת המכירה תשמש לפירעון חובות החברה לבנק המממן של הפרויקט המשועבד הרלוונטי באופן שהם יהיו קודמים לחובות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2.20.5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'); (5) החברה לא תהא רשאית לרשום שעבודים על מניות או נכסי

⁹ כספים אשר חברת הנכס תהא רשאית למשוך ואשר הגוף המממן את הקמת הנכס המסחרי 420 ו/או פעילותו השוטפת, יתיר את משיכתם בפועל, הכוללים הון עצמי ו/או החזר הלוואות בעלים (כפי שאלה נקבעו על-פי דוח אפס), אשר החברה ו/או חברה מוחזקת של החברה ו/או חברת הנכס העמידה ו/או תעמיד בעתיד לטובת בניית הנכס המסחרי 420, וכן הכנסות בניכוי הוצאות אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי 420, ובניכוי כספים המיועדים לתשלומי חובה לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה אשר יתנו לחברת הנכס שירותים ביחס לפרויקט המשועבד, דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות הקמת או ניהול הנכס המסחרי 420 (דמי הניהול לא יעלו על שני מיליון ש"ח). האמור לעיל יחול גם על "הכספים הפנויים" שינבעו לחברת הנכס במקרה של מימון מחדש (refinance) של הנכס המסחרי 420.

חברת הנכס לטובת צדדים שלישיים, למעט לטובת הגופים אשר יממנו את הקמת ו/או תפעול שוטף של איזה מהפרויקטים המשועבדים באופן שכלפיהם יהיה ניתן לרשום כל שעבוד שיידרש. למען הסר ספק, אין ולא יהיה בשעבודים האמורים, כדי להגביל את זכויותיהן של קחס ו/או חברת הנכס ו/או החברה לפעול בפרויקטים המשועבדים ובחשבונות הליווי המנוהלים בקשר אליהם.

ג. שחרור בטחונות - במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') נקבע מנגנון הנוגע לשחרור בטחונות כדלקמן: (i) במועד בו תמציא החברה לנאמן (במצטבר): (1) היתר בניה להקמת הנכס המסחרי; (2) חוזי שכירות חתומים על-ידי חברת הנכס ושוכר/ים, ביחס להשכרת 2,000 מ"ר מהשטחים המסחריים בנכס המסחרי; (3) דוח שמאי או דוח אפס ממנו עולה כי הושלם שיעור של 10% לפחות מביצוע הנכס המסחרי; ו-(4) הערכת שווי או דוח שמאי חיצוני או דוח אפס, על-פיו יחס "הכספים הפנויים" שינבעו מהנכס המסחרי לחוב נטו שווה או עולה על יחס הביטחונות הבסיסי של אגרות החוב (סדרה ו') אזי, תהינה חברת הנכס והחברה משוחררות מההתחייבות האמורה בס"ק א. (3) לעיל; (ii) ככל יחס "הכספים הפנויים" הצפויים לחוב נטו יהיה נמוך מיחס הביטחונות הבסיסי של אגרות החוב (סדרה ו'), אזי יושלם הפער מכספי העודפים של פרויקט כפר תבור, באופן בו החל מאותו מועד החברה תהיה מחויבת להעביר לחשבון העודפים רק את הסכום הנדרש לעמידה ביחס הביטחונות הבסיסי, פארי-פאסו, כך שיתרת העודפים מפרויקט כפר תבור תשמש את החברה לכל שימוש אחר, על-פי שיקול דעתה של החברה ומבלי שיידרש לכך אישור כלשהו; (iii) מבלי לגרוע מהאמור בס"ק ג. (i) ו-(ii) לעיל, לאחר שיימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור רואה חשבון של החברה על-פי דוח השמאי, כי באותו מועד הסך הכולל של הכספים המופקדים בחשבון העודפים שווה ל-100% מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור באותה עת, כפי שיחושב על-פי דוחות ביצוע מעודכנים המצויים בידי החברה של הפרויקטים המשועבדים, אזי החל מאותו מועד לא תחול על החברה ו/או קחס ו/או חברת הנכס, החובה להעביר כספי עודפים ו/או כספים פנויים, לפי העניין, נוספים לחשבון העודפים; (v) החברה או קחס או חברת הנכס, לא תתקשרנה בהסכם מחייב למכירת איזה מהפרויקטים המשועבדים (בשלמותם או כל חלק מהם), אלא אם באותו הסכם תכללנה הוראות בדבר העברת התמורה כאמור לחשבון העודפים וזאת עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') באותו מועד ובכפוף לכך שקודם לכן תמורת המכירה תשמש לפירעון חובות החברה לבנק המממן של הפרויקט המשועבד הרלוונטי באופן שהם יהיו קודמים לחובות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). יתרת התמורה מעבר לסכומים המפורטים לעיל, תועבר לחשבון החברה ותשמש לשימושיה. מרגע שתועבר מלוא התמורה כאמור, לחשבון העודפים ויוצג לנאמן אישור החברה חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים אודות כך, ישוחררו החברה וקחס מההתחייבותיהן להעביר לחשבון העודפים סכומים נוספים בגין ו/או בקשר עם אותו פרויקט משועבד.

ד. מגבלות על הרחבת סדרה - החברה תהיה רשאית, בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו/או הנאמן, להנפיק, לרבות למחזיק קשור, אגרות חוב (סדרה ו') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף, בין בהצעת רכש חליפין ובין בכל דרך אחרת), בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה המקורית של הסדרה, וזאת עד להיקף סדרה כולל של 90 מיליון ש"ח ערך נקוב. החברה מתחייבת, כי הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') תיעשה בכפוף לכך שהחברה תבטיח את יתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כפי שתהיה מעת לעת, כולל אגרות החוב (סדרה ו').

הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בבטוחות נוספות אשר יחולו לגביהן ההוראות הבאות: (1) פרויקטים נוספים יהיו כאלה שכבר קיים בגינם מימון בנקאי. החברה תמציא לנאמן מכתב התחייבות חתום על ידי מנכל החברה על פיו אם בעתיד תבקש החברה למממן עם אותו הבנק פרויקט עתידי, אזי היא תעשה זאת רק בכפוף ולאחר קבלת מכתב מאת הבנק המממן לפיו כל עוד אגרות החוב תהיינה במחזור, לבנק לא תהיה זכות קיזוז בין חשבונות המימון או הליווי של הפרויקט הנוסף ו/או החשבונות השוטפים של החברה הקיימים אותה עת בבנק לבין חשבונות המימון או הליווי של פרויקט עתידי של החברה ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המממן בהסכם מימון; (2) נכסים או כספי עודפים או כספים פנויים או שעבוד נכסים בקשר עם נכסים בחו"ל ישמשו כבטוחה נוספת בתנאי שיתקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מראש; או (3) בפרויקטים המשועבדים ובחשבון העודפים. הרחבת סדרה תיעשה בכפוף לכך שישמר יחס הביטחונות הבסיסי.

ה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 19ב' לדוחות הכספיים. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), נכללו התחייבויות נוספות, כגון, התחייבויות הנוגעות להתקשרות בהסכם למכירת הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') והוראות בנוגע להעברת שליטה. לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו'), ראה שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').

(ד) להלן פרטים נוספים בנוגע לחשבונות העודפים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו') :

הנכס המסחרי 420 (אגרות החוב סדרה ו'))	הנכס המסחרי 421 (אגרות החוב סדרה ו'))	כפר תבור (אגרות החוב סדרה ו'))	חריש (פרויקט חריש א' (אגרות החוב סדרה ה'))	אריאל א'+ב' (אגרות החוב סדרה ד'))	צור יצחק (אגרות החוב סדרה ד'))	יבנה (אגרות החוב סדרה ד'))	עיר ימים נתניה (אגרות החוב סדרה ה'))	
25,171	20,834	34,569	61,291	11,438	23,920	15,677	46,251	העודפים הצפויים בהתאם לדוח אפס עדכני (באלפי ש"ח)
ראה סעיף 8.7.1 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 8.7.2 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 7.4.7.7 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 7.4.7.6 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 7.4.7.5 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 7.4.7.4 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 7.4.7.3 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 7.4.7.2 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	מועד תחילת וסיום הפרויקט ; סה"כ היחידות בפרויקט וכמות היחידות שנמכרו בשנת 2015 לפי רבעונים ; עלויות והכנסות שהתהוו ; עלויות והכנסות צפויות ; שיעור רווחיות של הפרויקט ; התנאים העיקריים של הסכם המימון של הפרויקט
2020	2018	2016	2018	2015	2015	2015	2015	מועדים צפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים
-	-	16,684	69,709	111,339	98,695	119,470	161,672	מקדמות שהתקבלו (באלפי ש"ח)
ראה סעיף 9(3) לעיל.	ראה סעיף 9(3) לעיל.	ראה סעיף 9(3) לעיל.	ראה סעיף 9(2) לעיל.	ראה סעיף 9(1) לעיל.	ראה סעיף 9(1) לעיל.	ראה סעיף 9(1) לעיל.	ראה סעיף 9(2) לעיל.	מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב
ראה סעיף 9(5)(ג) לעיל.	ראה סעיף 9(5)(ג) לעיל.	ראה סעיף 9(5)(ג) לעיל.	ראה הפירוט ביחס לעיר ימים.	רק לשם פדיון מוקדם או פירעון מידי.	רק לשם פדיון מוקדם או פירעון מידי.	רק לשם פדיון מוקדם או פירעון מידי.	החברה לעשות בכספי חשבון העודפים לביצוע הפעולות כדלקמן : (1) החזר כספים אשר למחזיקי החוב ממקורות	יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים

הנכס המסחרי 420 (אגרות החוב סדרה ו')	הנכס המסחרי 421 (אגרות החוב סדרה ו')	כפר תבור (אגרות החוב סדרה ו')	חריש (פרויקט חריש א' (אגרות החוב סדרה ה'))	אריאל א'+ב' (אגרות החוב סדרה ד'))	צור יצחק (אגרות החוב סדרה ד'))	יבנה (אגרות החוב סדרה ד'))	עיר ימים נתניה (אגרות החוב סדרה ה'))	
							<p>החברה ולא מחשבון העודפים; (2) ביצוע פדיון מוקדם (מלא או חלקי או כפוי); (3) ביצוע רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ה'); (4) לבקשת החברה מראש ובכתב, יאפשר הנאמן לחברה ו/או לחברות בשליטת החברה או חברות בשליטתן להשתמש בכספים המופקדים בחשבון העודפים לצורך רכישה מצד שלישי בלתי קשור לחברה של זכויות מקרקעין או חכירתם בישראל כנגד קבלה בידי הנאמן של התחייבות החברה הרלוונטית וכתב ייפוי כוח בלתי חוזר ממנה, מאת המוכר ו/או מינהל מקרקעי ישראל לנאמן לרישום משכנתא לטובת הנאמן, ראשונה בדרגה, עם הגבלה</p>	

הנכס המסחרי 420 (אגרות החוב סדרה ו')	הנכס המסחרי 421 (אגרות החוב סדרה ו')	כפר תבור (אגרות החוב סדרה ו')	חריש (פרויקט חריש א') (אגרות החוב סדרה ה')	אריאל א'+ב' (אגרות החוב סדרה ד')	צור יצחק (אגרות החוב סדרה ד')	יבנה (אגרות החוב סדרה ד')	עיר ימים נתניה (אגרות החוב סדרה ה')	
							בפני יצירת משכנתא נוספת ללא קבלת אישור בכתב ומראש מאת הנאמן על המקרקעין או לרישום התחייבות לרישום משכנתא על זכויות החברה כחוכרת של המקרקעין ושעבוד הזכויות ברשם המשכונות ובנוסף, רישום שעבוד קבוע ראשון בדרגה עם הגבלה בפני יצירת שעבודים נוספים ללא קבלת אישור מראש מאת הנאמן אצל רשם החברות על כל זכויות החברה בקשר למקרקעין.	
ראה סעיף 9(5)(ג) לעיל.	ראה סעיף 9(5)(ג) לעיל.	ראה סעיף 9(5)(ג) לעיל.	דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות הפרויקט אינם נכללים בחישוב העודפים.					אפשרות השתתפות עלויות נוספות על הפרויקט בידי התאגיד, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה
- הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור, לבנק	- הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור, לבנק	- הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור, לבנק	הבנק המלווה התחייב כלפי רשויות המס שכל עוד החברה לא תשלם את מיסי החובה בגין	- הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה במחזור,	- הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה במחזור,	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה במחזור,	- הבנק המלווה התחייב כלפי רשויות המס שכל עוד החברה לא תשלם את מיסי החובה בגין	זכויות הבנק המלווה לשחרר, לקזז או לעכב כספים מחשבון הלווי, חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים

	עיר ימים נתניה (אגרות החוב ה') (סדרה ה')	יבנה (אגרות החוב ד') (סדרה ד')	צור יצחק (אגרות החוב ד') (סדרה ד')	אריאל א' + ב' (אגרות החוב ד') (סדרה ד')	חריש (פרויקט חריש א') (אגרות החוב ה') (סדרה ה')	כפר תבור (אגרות החוב ו') (סדרה ו')	הנכס המסחרי 421 (אגרות החוב ו') (סדרה ו')	הנכס המסחרי 420 (אגרות החוב ו') (סדרה ו')
	הפרויקט, הבנק לא יאפשר לחברה למשוך את יתרת העודפים הסופית בפרויקט ולשמור עודף בסכום של עד 4 מיליון ש"ח עד לסיומו של הפרויקט.	ד') תהיינה במחזור, לבנק תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבונות ליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המלווה בהסכם באותה עת בבנק המלווה לבין חשבונות ליווי של פרויקטים אחרים של החברה ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנקים המלווים בהסכם ליווי בנקאי.	לבנק המלווה לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבונות ליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.	לבנק המלווה לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבונות ליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.	הפרויקט, הבנק לא יאפשר לחברה למשוך את יתרת העודפים הסופית בפרויקט ולשמור עודף בסכום של עד 6.7 מיליון ש"ח עד לסיומו של הפרויקט.	המלווה לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבונות ליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.	המלווה לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבונות ליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.	המלווה לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבונות ליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.

הנכס המסחרי 420 (אגרות החוב סדרה ו')	הנכס המסחרי 421 (אגרות החוב סדרה ו')	כפר תבור (אגרות החוב סדרה ו')	חריש (פרויקט חריש א') (אגרות החוב סדרה ה')	אריאל א'+ב' (אגרות החוב סדרה ד')	צור יצחק (אגרות החוב סדרה ד')	יבנה (אגרות החוב סדרה ד')	עיר ימים נתניה (אגרות החוב סדרה ה')	
2,000	2,000	2,000	13,563	5,625	5,625	5,625	13,563	יתרת הכספים המשוועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים (באלפי ש"ח)

(ד) תיקונים לשטרי הנאמנות בתקופת הדוח – ביום 8 בספטמבר 2015 במסגרת הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ו'), נחתמה תוספת לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'). לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי אשר פרסמה החברה ביום 8 בספטמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-116991), המובא כאן על דרך ההפניה.



10. רכישה עצמית

בתקופת הדוח החברה רכשה ניירות ערך שלה מכח אישור הנהלת החברה ו/או דירקטוריון החברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 19' לדוחות הכספיים.

11. מצבת התחייבויות

פרטים בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועד פרעון נכללים כאן על דרך ההפניה לדיווח מיידי כאמור של החברה מיום 31 במרס 2016.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם לפעילות החברה.

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר דירקטוריון

29 במרס, 2016

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2015**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2015

ת ו כ ן

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-79	ביאורים לדוחות הכספיים

פאהן קנה ושות'

משרד ראשי:

בית פאהן קנה

רחוב המסגר 32

תל-אביב 6721118

ת"ד 36172, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666

פקס' 03-7106660

www.gtfk.co.il

מספר : 2412

תאריך : י"ט באדר ב' תשע"ו

29 במרס 2016

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביקרנו את המאזנים המאוחדים המצורפים של **קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 2.64% וכ- 2.9% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שנכללה על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של 12,527 אלפי ש"ח ו- 14,218 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014, בהתאמה ואשר חלק החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 1,663 אלפי ש"ח, 8,683 אלפי ש"ח ו- 2,737 אלפי ש"ח בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015, 2014 ו- 2013, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

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

פאהן קנה ושות'

רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

מאזנים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2014	2015		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
37,713	25,331	5	מזומנים ושווי מזומנים
13,203	53,918	6	מזומנים ופקדונות משועבדים
3,778	-	7	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לקוחות
96	1,938		
15,271	13,041	8	חייבים ויתרות חובה
510,238	401,365	9	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
71,022	116,762	9	מלאי דירות
<u>651,321</u>	<u>612,355</u>		
נכסים בלתי שוטפים			
18,016	16,231	10	קרקעות
22,980	51,533	11	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
5,374	4,527	12	רכוש קבוע, נטו
13,187	15,112	24	מסים נדחים
14,218	12,527	4	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>73,775</u>	<u>99,930</u>		
<u>725,096</u>	<u>712,285</u>		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

מאזנים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2014	2015		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
187,305	193,400	13	אשראי מתאגידים בנקאיים
117,688	111,941	14	אגרות חוב
5,498	5,787	15	ספקים ונותני שירותים
50,950	42,839	16	זכאים ויתרות זכות
267,605	219,958		מקדמות מרוכשים
629,046	573,925		
התחייבויות שאינן שוטפות			
7	-	17	הלוואה מתאגיד בנקאי
45,160	74,378	14	אגרות חוב
343	344	18	הטבות לעובדים, נטו
45,510	74,722		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה			
4,865	4,865	19	הון מניות
36,364	36,364		פרמיה על מניות
201	241		קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
1,019	1,019		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(3,869)	(4,969)		הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
13,225	27,704		יתרת רווח
(134)	(490)		מניות באוצר
(1,131)	(1,096)		זכויות שאינן מקנות שליטה
50,540	63,638		
725,096	712,285		סה"כ התחייבויות והון

עמי בשירי, רו"ח (MBA)
סמנכ"ל כספים

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במרס 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
194,857	280,314	356,588	הכנסות ממכירת דירות
עלות ההכנסות			
155,045	244,126	306,807	20 עלות מכירת דירות
2,487	-	-	(2)ד'26 עלות קרקעות שנמכרו
157,532	244,126	306,807	סה"כ עלות ההכנסות
37,325	36,188	49,781	רווח גולמי
38	-	-	11 שערך נכסי נדל"ן להשקעה
-	2,685	-	רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת
(2,044)	(3,529)	(3,246)	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(12,556)	(12,525)	(13,404)	הוצאות מכירה ושיווק
			הוצאות הנהלה וכלליות
22,763	22,819	33,131	רווח מפעולות רגילות
1,912	3,885	1,179	22 הכנסות מימון
(3,125)	(3,225)	(10,417)	23 הוצאות מימון
(4,846)	(12,222)	(1,663)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
			המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
16,704	11,257	22,230	רווח לפני מסים על ההכנסה
(4,528)	(2,527)	(5,650)	24 מיסים על ההכנסה
12,176	8,730	16,580	רווח נקי לשנה
מיוחס ל:			
12,258	8,780	16,674	בעלי המניות של החברה
(82)	(50)	(94)	זכויות שאינן מקנות שליטה
12,176	8,730	16,580	
0.95	0.68	1.3	28 רווח בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
12,176	8,730	16,580	רווח נקי לשנה
מרכיבי רווח כולל אחר:			
פריטי רווח כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד:			
(56)	(3,184)	(971)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
-	2,992	-	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנוקפו לרווח או הפסד
<u>12,120</u>	<u>8,538</u>	<u>15,609</u>	סך הכל רווח כולל לשנה
סך הכל רווח כולל לשנה מיוחס ל:			
12,166	8,573	15,574	בעלי המניות של החברה
(46)	(35)	35	זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה
<u>12,120</u>	<u>8,538</u>	<u>15,609</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	תקבולים בגין כתבי אופציה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
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
4,861	-	36,311	31	26	1,019	(3,570)	(4,745)	33,933	(1,050)	32,883
יתרה ליום 1 בינואר 2013										
שינויים בשנת 2013:										
-	-	-	-	-	-	-	12,258	12,258	(82)	12,176
-	-	-	-	-	-	(92)	-	(92)	36	(56)
-	-	-	-	-	-	(92)	12,258	12,166	(46)	12,120
-	-	-	-	124	-	-	-	124	-	124
4,861	-	36,311	31	150	1,019	(3,662)	7,513	46,223	(1,096)	45,127
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013										
שינויים בשנת 2014:										
-	-	-	-	-	-	-	8,780	8,780	(50)	8,730
-	-	-	-	-	-	(207)	-	(207)	15	(192)
-	-	-	-	-	-	(207)	8,780	8,573	(35)	8,538
-	-	-	-	-	-	-	(3,068)	(3,068)	-	(3,068)
-	-	-	-	77	-	-	-	77	-	77
-	-	31	(31)	-	-	-	-	-	-	-
-	(134)	-	-	-	-	-	-	(134)	-	(134)
4	-	22	-	(26)	-	-	-	-	-	-
4,865	(134)	36,364	-	201	1,019	(3,869)	13,225	51,671	(1,131)	50,540
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014										
שינויים בשנת 2015:										
-	-	-	-	-	-	-	16,674	16,674	(94)	16,580
-	-	-	-	-	-	(1,100)	-	(1,100)	129	(971)
-	-	-	-	-	-	(1,100)	16,674	15,574	35	15,609
-	-	-	-	-	-	-	(2,195)	(2,195)	-	(2,195)
-	-	-	-	40	-	-	-	40	-	40
-	(356)	-	-	-	-	-	-	(356)	-	(356)
4,865	(490)	36,364	-	241	1,019	(4,969)	27,704	64,734	(1,096)	63,638
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015										

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,176	8,730	16,580	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(61,477)	(27,702)	10,596	רווח נקי לשנה
(49,301)	(18,972)	27,176	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
-	-	71	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(1,374)	(1,709)	(4)	תמורה מממוש רכוש קבוע
(18,845)	(1,151)	(28,892)	רכישת רכוש קבוע
			תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה
13,144	(3,856)	3,778	תמורה מממוש (רכישה) של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(257)	(159)	(382)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(15,244)	22,970	(40,713)	ירידה (עליה) במזומנים ופקדונות משועבדים
(22,576)	16,095	(66,142)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
-	(3,068)	(2,195)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(36,021)	(53,637)	(36,215)	תשלום דיבידנד
60,511	43,054	59,265	פרעון אגרות חוב
(53)	(68)	(223)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	(134)	(356)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
85,105	1,428	6,311	רכישה עצמית של מניות באוצר
109,542	(12,425)	26,587	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
-	(1)	(3)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ
37,665	(15,303)	(12,382)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
15,351	53,016	37,713	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
53,016	37,713	25,331	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
632	780	780	פחת
3,837	1,160	421	הפחתת ניכיון ושערוך אגרות חוב
(399)	206	(2)	שחיקת (שערוך) פקדונות בתאגידים בנקאיים
54	(3)	248	התאמות הנובעות מהלוואות לחברות מאוחדות המהוות פעילות חוץ ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,448)	(3,517)	1,122	מסים נדחים, נטו
(3,847)	(667)	(1,925)	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
112	(23)	1	ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(36)	78	-	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
(38)	-	-	תשלום מבוסס מניות
124	77	40	רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	(2,685)	-	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,846	12,222	1,663	ג'4
3,837	7,628	2,348	ג'4
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
195	(96)	(1,842)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(6,563)	728	2,208	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(112,798)	32,643	63,133	9 ירידה (עלייה) במלאי מבנים בהקמה, קרקעות ודירות
485	1,483	289	עלייה בספקים ונותני שירותים
17,022	9,706	(7,893)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
36,345	(79,794)	(47,647)	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
(65,314)	(35,330)	8,248	
(61,477)	(27,702)	10,596	
(ב) פעילות מהותית שלא במזומן			
-	3,118	-	מכירת השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	בתמורה להלוואה לרוכש
(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים			
מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:			
14,680	16,235	16,214	ריבית
6,869	2,799	11,439	מסים על ההכנסה
מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:			
355	270	89	ריבית
24	-	-	מסים על ההכנסה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה ביום 7 בנובמבר 2004 ופועלת באמצעות חברות בנות בייזום, הקמה ושיווק פרויקטים למגורים, משרדים ומסחר בישראל ובמזרח אירופה, וכן ברכישת קרקעות ומבנים להשקעה במזרח אירופה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט נדל"ן להשקעה ומכשירים פיננסיים מסויימים.

הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד מוצגים בהתאם לשיטת מאפיין הפעילות (גישת עלות המכר).

דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS").

כמו כן, הדוחות הכספיים כוללים את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ב. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים דורשת מההנהלה שימוש באומדנים חשבונאיים והערכות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור הקבוצה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

ראה ביאור 3 בדבר פירוט האומדנים ושיקולי הדעת אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

1. כל אחת מחברות הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע המדינה והסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת המהווה את המטבע ממנו בעיקר היא מושפעת (להלן - "מטבע הפעילות").

2. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח המהווה את מטבע הפעילות של החברה ומטבע ההצגה של הקבוצה.

3. בעת תרגום הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהוות פעילות חוץ (מטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה), יישמה הקבוצה את הנהלים הבאים:

א. נכסים והתחייבויות כספיים ולא כספיים, תורגמו על פי שער הסגירה שבתוקף לכל תאריך דיווח.

ב. פריטי הכנסות והוצאות לכל תקופה בגינה מוצג דוח רווח והפסד / על הרווח (הפסד) הכולל תורגמו על פי שער החליפין הממוצע ששרר בתקופה המתייחסת. יחד עם זאת, במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין, פריטי ההכנסות וההוצאות תורגמו לפי שערי החליפין במועד העסקאות.

ג. הון מניות, קרנות הון ותנועות הונות אחרות תורגמו לפי שער החליפין במועד התהוותן.

ד. הפרשי שער שנוצרים מהטיפול לעיל, נזקפו לרווח כולל אחר ומוצגים בהון במסגרת "הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ" עד למימוש ההשקעה.

ה. כאשר פעילות חוץ הינה חברה בת שאינה בבעלות מלאה, מוקצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה חלקם היחסי בהפרשי השער בגין פעילות החוץ. במימוש ההשקעה בפעילות חוץ, המביא לאובדן שליטה או אובדן שליטה משותפת הסכום המצטבר שנוסף לרווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש. בנוסף, הסכום המצטבר המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה נגרע, אך לא מסווג מחדש לרווח או הפסד.

ו. יתרות כספיות בין חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ. בהתאם, הפרשי שער הנובעים בגינם נזקפים לרווח כולל אחר ולא לתו סעיף בהון, כאמור בסעיף ה' לעיל.

ז. לצורך יישום הנהלים לעיל החברה עשתה שימוש בשער החליפין היציג.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים או במטבע חוץ

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי שער החליפין היציג ליום הדיווח.
2. נכסים והתחייבויות לא כספיים במטבע חוץ שנמדדים בשווי הוגן מוצגים לפי שער החליפין היציג למועד קביעת השווי ההוגן.
3. עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין היציג במועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מסילוק פריטים כספיים, לפי שערי חליפין שונים מאלה ששימשו לרישום הראשוני במהלך התקופה, או מאלה שדווחו בדוחות כספיים קודמים, נזקפו לרווח או הפסד.
4. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, מותאמים בכל תקופה לשיעור עליית המדד בפועל בתקופה המתייחסת לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה. יתרות שעל פי הסדרי ההצמדה לגביהן המדד הקובע הוא "המדד הידוע" נכללו על בסיס "המדד הידוע" לתאריך הדיווח (המדד בגין חודש נובמבר).
5. הפרשי הצמדה ושער מוכרים בעת התהוותם, במסגרת הסעיף הוצאות מימון או הכנסות מימון, לפי העניין.
6. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד:

שער החליפין של 1:							ממד (בסיס של שנת 1993)
לב בולגרי	זלוטי פולני	רוון רומני	UAH אוקראיני	אירו	דולר		
							ליום 31 בדצמבר:
2.192	1.006	0.942	0.164	4.247	3.902	221.13	2015
2.429	1.105	1.061	0.25	4.724	3.889	223.35	2014
2.455	1.158	1.076	0.426	4.782	3.471	223.79	2013
							שיעור השינוי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר:
%	%	%	%	%	%	%	
(9.76)	(8.96)	(11.22)	(34.4)	(10.09)	0.33	(1)	2015
(1.05)	(4.57)	(1.39)	(41.31)	(1.21)	12.04	(0.19)	2014
(2.81)	(4.61)	(3.32)	(8.39)	(2.85)	(7.02)	1.82	2013

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. דוחות כספיים מאוחדים

דוחות כספיים מאוחדים הם דוחות כספיים של קבוצה, בהם הנכסים, ההתחייבויות, ההון, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים של החברה ושל חברות הבנות מוצגים כשל ישות כלכלית אחת. "שליטה", מתקיימת כאשר למשקיע יש כוח השפעה (power) וחשיפה או זכויות לתשואות משתנות (variable returns) הנובעות מההחזקה בחברה המושקעת. כוח השפעה הינו יכולת נוכחית להתוות את הפעילויות של החברה המושקעת, אשר משפיעות באופן משמעותי על התשואה של המשקיע (הפעילויות הרלוונטיות). בבחינת קיומה של שליטה מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, המוחזקות על ידי החברה ו/או על ידי צדדים אחרים רק באם הן ממשיות (substantive). כמו כן, בבחינת קיומה של שליטה נדרשת הבחנה בין זכויות משתתפות ובין זכויות מגינות אשר בידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה. שליטה עשויה להתקיים בנסיבות מסוימות, גם תוך החזקת פחות ממחצית מזכויות ההצבעה בחברה המוחזקת (שליטה אפקטיבית). אם עובדות ונסיבות מצביעות שחלו שינויים באחד או יותר ממרכיבי השליטה, מתבצעת הערכה מחדשת האם מתקיימת שליטה בישות מושקעת.

בקביעת קיומה של שליטה ועיתוי השגת שליטה מפעילה ההנהלה שיקול דעת.

לצורך האיחוד הובאו בחשבון הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים של חברות שאוחדו, לאחר תיאומים המתחייבים מיישום כללי חשבונאות אחידים הנקודים בידי הקבוצה.

יתרות ועסקאות הדדיות שבין החברות שאוחדו, בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים, כמו כן בוטלו רווחים ממכירות בין החברות שטרם מומשו מחוץ לקבוצה.

תוצאות הפעילות של חברות מאוחדות נכללות בדוחות המאוחדים של הקבוצה החל במועד השגת שליטה ועד למועד בו שליטה אינה מתקיימת עוד.

1. הסדרים משותפים

הסדר משותף הוא הסדר שבו לשני צדדים או יותר יש שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

• עסקה משותפת (joint venture)

הסדר משותף, שבו לצדדים אשר מוקנית להם שליטה משותפת על ההסדר, יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. החברה מכירה בזכותה בעסקה משותפת כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

2. זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, בהתעלם ממחויבותם ומיכולתם לביצוע השקעות נוספות בחברה הבת, זאת גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

החברה מכירה בזכותה בעסקה משותפת כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני - ראה סעיף ה'1 לעיל.
בהתאם לשיטת השווי המאזני, ההשקעה מוכרת במועד ההכרה הראשונית לפי עלות הכוללת עלויות עסקה ובתקופות עוקבות, בתוספת שינויים בחלק הקבוצה הנכסים נטו לרבות רווח (הפסד) כולל אחר.
ההשקעה בעסקה משותפת נכללת לפי שיטת השווי המאזני בהתבסס על דוחותיה הכספיים המבוקרים לכל תאריך דיווח.
עודף עלות ההשקעה בעסקה משותפת על חלק החברה בשווי המאזני במועד הרכישה הניתן לייחוס לנכסים מזוהים, מופחת בהתאם לתקופת ההפחתה של הנכסים להם הוא יוחס.

כאשר חלק החברה בהפסדים של חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני עולה על הזכויות בה (לרבות זכויות כלשהן מכוח השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה נטו בעסקה המשותפת), הערך בספרים של הזכויות מופחת לאפס והחברה אינה רושמת הפסדים נוספים בגין החברה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

חלק החברה ברווחים או בהפסדים של העסקה המשותפת מוצג ברווח או הפסד במסגרת הסעיף "חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני". סכום זה כאמור, הינו לאחר מס.

המדיניות החשבונאית בדוחותיהן הכספיים של החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

הדוחות הכספיים של החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ערוכים לתקופת דיווח זהה לתקופת הדיווח של הקבוצה.

בעת מכירת ההחזקה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, הקבוצה מממשת את מלואה ההשקעה ומכירה ברווח או הפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בגין ההשקעה מסווגים מחדש לרווח או הפסד באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה המוחזקת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו החברה המוחזקת מפסיקה להיות עסקה משותפת. הטיפול ביתרת ההשקעה ממועד זה הינו כנכס פיננסי הכפוף ל- IAS 39. במועד הפסקת התקיימות שליטה משותפת בעסקה משותפת ובלבד שההשקעה בעסקה המשותפת אינה הופכת להשקעה בחברה כלולה, הקבוצה מודדת ומכירה ביתרת ההשקעה לפי שוויה ההוגן. הפרש כלשהו בין הערך בספרים של ההשקעה במועד אובדן ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת לבין סך השווי ההוגן של ההשקעה שנותרה והתמורה מהמימוש מוכרים ברווח או הפסד. הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בגין ההשקעה מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים באותו אופן שהיה נדרש אילו העסקה המשותפת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים. ראה גם ביאור 4'ג3.

ז. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנילותן גבוהה, כולל פיקדונות לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש.

ח. מזומנים ופקדונות משועבדים

מזומנים ופקדונות משועבדים (בעיקר בגין מקדמות מלקוחות המופקדים במסגרת חוק המכר דירות) מוצגים במאזן כנכס לזמן קצר ואינם נכללים במסגרת מזומנים ושווי מזומנים כל עוד השעבוד לא הוסר.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. 1. מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ומלאי דירות

א. מלאי מבנים בהקמה מוצגים לפי העלות, או לפי אומדן שווי המימוש נטו כנמוך שבהם. העלות כוללת עלויות ישירות מזוהות (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש ומסי רכישה, הוצאות פיתוח והכשרה), עלויות קבלני משנה, עלויות עקיפות משותפות ועלויות אשראי שהונו. עלויות עקיפות משותפות הוקצו לעבודות שבביצוע על בסיס מפתחות העמסה שונים (בד"כ לפי מ"ר). שווי מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל של פרויקט המגורים הצפוי להיות מוקם על הקרקע בניכוי אומדן עלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה.

ב. מלאי דירות מוצג לפי העלות, או לפי אומדן שווי המימוש נטו כנמוך שבהם. העלות כוללת עלויות ישירות מזוהות, עלויות קבלני משנה, עלויות עקיפות משותפות ועלויות אשראי שהונו. שווי מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה.

2. קרקעות לזמן ארוך

מלאי קרקעות לזמן ארוך מוצגות לפי העלות או לפי אומדן שווי המימוש נטו, כנמוך שבהם (ראה גם ביאור 10 להלן).

פריטי מלאי מוצגים במסגרת נכסים בלתי שוטפים בגין מלאי קרקעות לזמן ארוך, כאשר מימושם אינו חזוי במהלך המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה.

3. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות, מלאי דירות ומקרקעין מניב מיועד

הקבוצה בוחנת את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, דירות, קרקעות לזמן ארוך ומקרקעין מניב מיועד באופן שוטף ולצורך זה מבצעת הערכה שוטפת של שווי המימוש נטו תוך שימת דגש על מחיר המכירה, אומדן העלויות הדרושות להשלמה ואומדן העלויות שיתהוו להשלים את המכירה.

בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בהנחות ותחשיבים פנימיים ומתבססת בעיקר על מחיר המכירה של פריטים דומים בפרויקטים שבבעלותה ובמידת הצורך מקבלת החברה הערכת שווי מגורם בלתי תלוי בחברה.

י. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי ספציפיות ושאינן ספציפיות המיוחסות ישירות לרכישה או הקמה של נכסים כשירים (מלאי מבנים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה), נזקפות לעלות נכסים אלה על פני תקופת ההקמה (התקופה בה מתבצעות פעולות להכנת הנכס ועד למועד בו הוא מוכן לשימוש המיועד). נכס כשיר הינו נכס בהקמה או בהכנה, אשר הכנתו לשימוש המיועד לו מצריכה פרק זמן ניכר. לצורך חישוב עלויות אשראי שאינן ספציפיות נעשה שקלול של שיעור עלות האשראי של מקורות האשראי שאינם ספציפיים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מכשירים פיננסיים

(א) נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים לראשונה בשוויים ההוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הקבוצה מסווגת את השקעותיה בנכסים פיננסיים לקטגוריות הבאות:

1. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד -
קבוצה זאת כוללת נכסים פיננסיים המוחזקים לצורכי מסחר. תיק ניירות הערך בו מחזיקה החברה סווג כנכסים מוחזקים למסחר ובהתאם טופל כנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן בכל תאריך דיווח והרווחים או הפסדים מהשקעות המוחזקות למסחר נזקפים במועד התהוותם לרווח או הפסד.

2. הלוואות וחייבים -
הלוואות וחייבים הינם מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או ניתנים לקביעה, שאינם מצוטטים בשוק פעיל. הלוואות וחייבים מוצגים כנכסים שאינם שוטפים, למעט הלוואות וחייבים שתאריך הפדיון שלהם אינו עולה על המחזור התפעולי המוצגים במסגרת הנכסים השוטפים. הלוואות וחייבים מוצגים לפי העלות המופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית תוך התחשבות בעלויות עסקה. רווחים או הפסדים נזקפים לרווח או הפסד במועד גריעת הנכס, במקרה של הפרשה לירידת ערך וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

(ב) התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת -
הלוואות ואשראי נושאי ריבית (לרבות אגרות חוב) מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן (התמורה שהתקבלה בהנפקתם) בניכוי עלויות עסקה מיוחסות ישירות (לדוגמה, עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות ואשראי נושאי ריבית מוצגים על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. הריבית האפקטיבית נזקפת לדוחות רווח והפסד במסגרת סעיף מימון. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי מבנקים, ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי ללא היוון. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד בעת גריעת התחייבות פיננסית וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

(ג) גריעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר:

- פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי; או
- הקבוצה מעבירה את הנכס הפיננסי והעברה כשירה לגריעה.

אם הקבוצה לא העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות של הנכס המועבר, אך כל הסיכונים וההטבות גם לא נותרו בידיה והקבוצה שומרת את השליטה על הנכס המועבר, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס המועבר לפי מידת המעורבות הנמשכת שלה.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר ההתחייבות מסולקת, דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבטלת או פוקעת.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מכשירים פיננסיים (המשך)

(ד) רכישה חזרה ופרעון מוקדם של אגרות חוב -

אגרות חוב אשר הונפקו על ידי חברה מחברות הקבוצה ונרכשו על ידי חברה אחרת בקבוצה או נפרעו בפרעון מוקדם מבוטלות בדוחות הכספיים המאוחדים. רווח או הפסד הנובעים מרכישה מפרעון קודם כאמור ו/או נזקף בסעיף הכנסות/הוצאות מימון.

(ה) קיזוז מכשירים פיננסיים -

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזנים בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית ברת אכיפה לקיזוז וקיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או בו זמנית.

יב. הסכמי חכירה

במועד הכניסה להתקשרות או בעת בחינה מחודשת, בוחנת החברה האם התקשרות כוללת במסגרתה הסכם החכירה. המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות העסקה והם נבחנים במועד ההתקשרות.

1. חכירה תפעולית

הקבוצה מסווגת הסכמי חכירה שבמסגרתם עיקר הסיכונים והתשואות הנובעים מהבעלות על הנכס החכור נשמרים בידי המחכיר, כהסכמי חכירה תפעולית. תשלומים בגין הסכמי חכירה שסווגו כחכירה תפעולית נזקפים לרווח או הפסד על בסיס שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה.

2. חכירה מימונית

הקבוצה מסווגת הסכמי חכירה במסגרתם עיקר הסיכונים והתשואות הנובעים מהבעלות על הנכס החכור עוברים לידי החברה, כהסכמי חכירה מימונית וזאת, לרבות בהתייחס לחכירה של מקרקעין לדורות ממינהל מקרקעי ישראל. במועד ההכרה הראשונית בהסכם חכירה שסווג כחכירה מימונית, הקבוצה מכירה בנכס החכור ובהתחייבות לפי השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של דמי החכירה המינימליים אם הוא נמוך יותר. תשלומים עתידיים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול מינהל מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס וכהתחייבות מאחר ותשלומים אלו מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משווי ההוגן של הקרקע במועד המימוש העתידי של האופציה.

יג. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות ועלויות אשראי (כאשר הנכס מהווה נכס כשיר). בתקופות העוקבות נכסי נדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן. שינויים בשווי הוגן לאחר ההכרה לראשונה, מוכרים ברווח או הפסד. נדל"ן כאמור אינו מופחת.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

עלות נדל"ן המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, לרבות עלויות אשראי. נדל"ן כאמור מטופל בתקופת ההקמה כנדל"ן להשקעה. במקרים בהם לא ניתן לקבוע באופן מהימן את השווי ההוגן של פריט נדל"ן להשקעה בהקמה, כגון בשלבים הראשונים של ההקמה, הפריט יטופל בשיטת העלות עד למועד סיום ההקמה או המועד שבו ניתן לקבוע את השווי ההוגן באופן מהימן, כמוקדם שבהם.

קרקע עליה מוקם נכס נדל"ן בהקמה עצמית מטופלת כנדל"ן להשקעה מיום רכישתו ומוצג בשווי הוגן ממועד זה.

התחייבות לתשלום היטל השבחה מוכרת במועד האירוע המחייב (obligating-event) בגינו נוצרה המחויבות בהתאם לחקיקה ממנה הישות אינה יכולה להימנע. בנסיבות בהן המחויבות לתשלום היטל נצמחת לאורך זמן, כגון כתוצאה מהפקת הכנסות הנובעות לאורך זמן, אזי ההתחייבות בגין ההיטל תוכר אף היא לאורך התקופה בה נצמחו ההכנסות כאמור. ראה גם ביאור 11.

יד. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת בנוסף למחיר הרכישה, את כל העלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הפריט למיקום ולמצב הדרושים לכך שהפריט יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. רכוש קבוע של חברות מאוחדות נכלל לפי שווי ההוגן במועד רכישתן של חברות אלו.

הוצאות בגין שיפורים ושכלולים נזקפו לעלות הנכסים ואילו הוצאות תחזוקה ותיקונים נזקפות כהוצאה עם התהוותן.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של נכסי רכוש קבוע נבחנים לפחות בכל סוף שנת כספים, שינויים כלשהם מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי.

רכוש קבוע נגרע מהספרים בעת מימוש או כאשר לא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מהשימוש בו או ממימושו. רווח או הפסד הנובעים מגריעת רכוש קבוע נזקפים לרווח או הפסד.

הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של פריטי הרכוש הקבוע או של רכיב בר הבחנה.

שיעורי הפחת השנתיים הם:

%		
15		כלי רכב
7-33	(בעיקר 15%)	ציוד, ריהוט משרדי ומחשבים
10		מבנה משרדים
לאורך תקופת השכירות או		שיפורים במושכר
אורך החיים, לפי הקצר		
שבהם (בעיקר 10%)		

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. ירידת ערך נכסים שאינם כספיים

נכסים ברי פחת נבחנים לבדיקת האפשרות שחלה ירידה בערכם כאשר קיימים אירועים ונסיבות העשויים להצביע על כך שערכו המאזני של נכס כאמור אינו בר השבה.

כאשר ערכו של נכס במאזן המאוחד עולה על סכום בר-ההשבה שלו, הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו שהינו הגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימוש). הפסד בגין ירידת ערך שהוכר כאמור, מבוטל, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד.

בהתייחס לעסקאות משותפות, הקבוצה בוחנת לאחר יישום שיטת השווי המאזני באם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך ההשקעה. לצורך זה, החברה קובעת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך ההשקעה בעסקאות משותפות. במידה וקיימת ראייה כאמור מתבצעת בדיקת ירידת ערך על ידי השוואה בין הסכום בר ההשבה של ההשקעה (הגבוה מבין שווי השימוש ובין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש) לבין ערך ההשקעה בספרים.

במידת הצורך מוכר הפסד מירידת ערך בגובה ההפרש בין הסכום בר ההשבה של ההשקעה בעסקה המשותפת לבין ערכה בספרים. אומדן סכום בר ההשבה נקבע לפי חלקה של החברה בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מפעילויות החברה המוחזקות ומימושה, תוך התחשבות בסדר הקדימות של סכומים כאמור בין המחזיקים בחברה המוחזקת. ההפסד מירידת ערך נזקף לרווח או הפסד בסעיף חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

הפסד מירידת ערך של השקעה בחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, אינו מוקצה למוניטין הגלום ביתרת ההשקעה אלא להשקעה בכללותה. במידה ובתקופות דיווח עוקבות חלה עלייה בסכום בר ההשבה של השקעה כאמור, בגינה נרשמה בעבר הפרשה לירידת ערך, ההפסד מירידת הערך מבוטל, במגבלת סכום ההפסד שהוכר כך שלאחר הביטול ערך הספרים של ההשקעה לא יעלה על הערך שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילולא הוכר הפסד מירידת ערך.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מסים על ההכנסה

מסים שוטפים

חבות המס בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס אשר היו בתוקף לרבות חוקי מס שנחקקו למעשה עד תאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים בשל הפרשים בין הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס הכנסה.

המסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר יתרות מסים אלה יזקפו לרווח או הפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים הכלול בדוחות רווח והפסד נובע משינויים שחלו ביתרות הנ"ל בשנה השוטפת. מסים נדחים בחובה מוכרים במגבלת הסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה יהיה ניתן לנצלם.

בחשוב המסים הנדחים לא הובאו בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, זאת מאחר שבכוונת החברה להחזיק בהשקעות אלה ולא לממשן בעתיד הנראה לעין.

החברה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנד מחברות מוחזקות מסוימות. תוספת מס זו לא נכללה בחשבוניות לאור מדיניות החברה שלא ליוזם חלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס כאמור בעתיד הנראה לעין.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים במאזן כנכסים שאינם שוטפים והתחייבויות שאינן שוטפות, בהתאמה.

מסים נדחים מקוויזים אם קיימת זכות חוזית ברת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה יישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. הטבות לעובדים

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של הקבוצה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם ביוזמתם. התחייבות הקבוצה לתשלום פיצויי פרישה מטופלות כתוכנית הטבה לאחר סיום העסקה (ראה גם ביאור 18 להלן).

1. הטבות לעובדים לטווח קצר

הטבות לעובדים לטווח קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי אם הן חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. שינוי זמני לגבי העיתוי של הסילוק אינו מביא לסיווג מחדש של הטבות עובד לטווח קצר. הטבות כאמור מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי עבודה. הפרשות בגין מחויבויות כאמור שטרם נפרעו נמדדות על בסיס שאינו מהוון.

2. מענקים ובונוסים

החברה מכירה בהתחייבות בגין מענקים ובונוסים לעובדים ולנושאי משרה בהתבסס על אומדן הסכום הצפוי להיות משולם אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לבצע תשלומים כאמור.

3. הטבות לאחר סיום העסקה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל חובת החברה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם ביוזמתם.

בגין חלק מעובדי החברה בישראל לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין בישראל שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת נרשמות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

כמו כן, הקבוצה מפעילה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית).

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים אשר אינה מכוסה באמצעות תכנית להפקדה מוגדרת המוצגת במאזן מיושמת באמצעות שיטת ה-Shut Down דהיינו, נמדדת על פי השכר האחרון של העובד לתאריך המאזן ולא באמצעות הערכה אקטוארית עקב מספרם המצומצם של העובדים והותק הנמוך שלהם ואשר בשל כך ההפרש בין השיטה כאמור לבין טכניקות הערכה אקטואריות אינו משנה מהותית את עלות תשלום הפיצויים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו כשלוש שנים. בהתייחס לנדל"ן להשקעה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך שתי תקופות המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתאם לסוג הפעילות.

יט. הכרה בהכנסות

ההכנסות מוכרות בדוחות הכספיים באם סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן וכל עוד צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה. ההכנסות נמדדות לפי שווי הוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות.

להלן תנאי ההכרה בהכנסות:

הכנסות ממכירת מקרקעין ודירות מגורים

הכנסות ממכירת מקרקעין ודירות מגורים מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש (בדרך כלל במועד העברת הבעלות המשפטית, אך בכל מקרה לא לפני המסירה). הכנסות מוכרות רק במועד שבו לא קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות ידועות, וכאשר לא קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לקרקע או לדירת המגורים שנמסרה. בדרך כלל, האמור מתקיים עם סיום הבנייה, מסירת דירת המגורים לרוכש ותשלום מלוא מחיר הדירה על ידי הרוכש.

הכנסות ריבית

הכנסות ריבית בגין מכשירים פיננסיים מוכרות על פני תקופת חיי המכשיר הפיננסי המתייחס בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

כ. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום קידום מכירות ושוק נזקפות לדוח רווח או הפסד במועד בו קיימת לחברה גישה למוצרי הפרסום או כאשר השירות ניתן לחברה.

כא. עמלות שיווק

עמלות שיווק ספציפיות לאנשי מכירות, בגין מכירת יחידות דיור, נדחות ומוכרות ברווח והפסד עם ההכרה בהכנסה ממכירת הדירה המתייחסת.

כב. רווח (הפסד) למניה

הרווח (ההפסד) הבסיסי למניה, מחושב על ידי חלוקת הרווח הראוי לחלוקה לבעלי המניות הרגילות בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה במידת הצורך, לאחר ניטרול מניות המוחזקות בידי הקבוצה.

לצורך חישוב הרווח (ההפסד) המדולל למניה, הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות והממוצע המשוקלל של המניות הרגילות הקיימות מותאמים בגין ההשפעות האפשריות של המניות הרגילות הפוטנציאליות, העשויות לנבוע ממימושם של מכשירים פיננסיים המירים (כתבי אופציה), אשר יש בגינם השפעה מדללת.

לצורך חישוב הרווח למניה, חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב על בסיס מכפלת הרווח למניה של החברות המוחזקות במספר המניות המוחזק בידי החברה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הפרשות

תביעות משפטיות

הקבוצה כוללת בדוחות הכספיים הפרשות בגין תביעות משפטיות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשאת במשאבים כלכליים כתוצאה מאירועי העבר; צפוי (יותר סביר מאשר לא) שיידרש שימוש במשאבים כלכליים לסילוק המחויבות וסכום המחויבות ניתן להערכה באופן מהימן.

הפרשה המקיימת את התנאים להכרה, נמדדת לפי האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי תזרימי המזומנים הצפויים שיידרשו לסילוק המחויבות, נכון לתאריך הדיווח.

הפרשה לבדק ואחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה לבדק בגין הליקויים בתקופת הבדק ואחריות. במקום שבו הקבלן המבצע אינו נושא באחריות שכזו, החברה כוללת בדוחותיה הכספיים הפרשה לאחריות ולבדק בהתאם לאומדני ההנהלה ועל פי נסיון העבר. במקום שבו הקבלן המבצע נושא באחריות שכזו, מוכרת התחייבות לדייר בגין עלות התיקונים הצפויה ומנגד, השיפוי שמתקבל מהקבלן בגין אותה התחייבות מוכר כנכס.

כד. תשלום מבוסס מניות

עסקאות המסולקות באמצעות מכשירים הוניים:

עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות באמצעות מכשירים הוניים שהתבצעו עם עובדים נמדדות במועד ההענקה, בהתבסס על השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים. סכום זה נזקף כהוצאה כנגד רישום מקביל בהון על פני התקופה בה מבשילה זכות העובדים לממש או לקבל את המכשירים ההוניים.

סכומים שהוכרו בגין שירותים שהתקבלו אינם מבוטלים אף אם המכשירים ההוניים שהבשילו, פקעו ללא מימוש.

כה. דיבידנד

התחייבות לתשלום דיבידנד בגין חלוקת דיבידנד מוכרת במועד בו הדיבידנד אושר לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

כו. פעולות בין חברה לבין בעל שליטה בה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי השווי ההוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן נזקף בסעיף נפרד בהון.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מענקים ממשלתיים

מענקים ממשלתיים מוכרים כאשר קיים בטחון סביר שהמענקים יתקבלו והקבוצה תעמוד בכל התנאים הרלוונטיים הנלווים למענק וכי המענק יתקבל. לצורך כך, מענקים ממשלתיים כוללים גם מחילת התחייבות כלפי המדינה בגין תשלום נוסף עתידי עבור רכישת נכסים קבועים או מלאי מהמדינה ואשר מותנה בהתקיימות תנאים עתידיים שהוסכמו בין הצדדים.

הקבוצה רכשה מהמדינה מלאי קרקעות לבנייה למגורים כאשר הסכם הרכישה כולל התחייבות לתשלום נוסף במזומן המותנה בעמידה בתנאים מסוימים (בעיקר, שיעור איכלוס ופרק זמן מוגדרים להשלמת הבניה) כפי שנקבעו בהסכם, כך שבמקרה של עמידה כאמור, התחייבות לתשלום נוסף תימחל על ידי המדינה והקבוצה תשחרר מכל תשלום בגינה, ובמקרה של אי עמידה תחויב הקבוצה בתשלום הנוסף כשהוא נושא ריבית ממועד הרכישה.

התחייבות זו מטופלת כהתחייבות הניתנת למחילה ולפיכך בכל מועד דיווח בוחנת הקבוצה אם קיים ביטחון סביר להתקיימות התנאים המזכים למחילה בהתבסס על האומדן הטוב ביותר ועל הנחות והערכות שוטפות בהתחשב בניסיון העבר עם פרויקטים דומים, בפרק הזמן שנותר לתקופת ההסכם ובתנאי הסביבה הרלבנטיים בהתאם לנקבע בחוזה הרכישה. אם קיים ביטחון סביר כאמור, נגרעת ההתחייבות כנגד קיטון במלאי ואם האומדן והערכות מראים כי בטחון סביר כאמור אינו קיים, מוכרת ההתחייבות כנגד המלאי המשקפת את מחויבות הקבוצה בגין התשלום הנוסף, לרבות הריבית הנצברת אשר מהווה למלאי במסגרת היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים. השפעת השינויים ביתרת ההתחייבות מוכרת ברווח והפסד במועד ההכרה בהכנסה ממכירת הדירות או במקרה של ירידת ערך, במידה וקיימת.

ח. מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת

מניות אלה מוצגות על בסיס סכום עלותן לחברה מאוחדת, כהפחתה מההון של החברה, בסעיף "מניות באוצר".

ט. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטיים לפעילות החברה

1. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

ביולי 2014 פורסמה גרסה סופית לתקן (IFRS 9 (2014)). להלן עיקרי קביעות התקן:

נכסים פיננסיים

בהתאם לתקן, ישנן שלוש קטגוריות למדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח והפסד ושווי הוגן דרך רווח כולל אחר. סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של הישות לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. כל יתר הנכסים הפיננסיים אשר לא משתייכים למודל העסקי או אשר יועדו על ידי ההנהלה כאשר ייעוד כאמור אפשרי כמפורט בתקן, יימדדו בשווי הוגן.

התקן מאפשר חלופת סיווג הניתנת לבחירה במועד ההכרה לראשונה, לפיה רווחים והפסדים בגין השקעה במכשירי הון שאינם מוחזקים למסחר ייזקפו לרווח כולל אחר (OCI). בחירה כאמור הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי בתקופות עוקבות.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטיים לפעילות החברה (המשך)

1. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים (המשך)

התחייבויות פיננסיות

התקן מאמץ את מרבית הדרישות הקיימות ב- IAS 39 לעניין סיווג ומדידה של התחייבויות פיננסיות למעט בנושאים המפורטים להלן: (א) שינויים בשווי הוגן של התחייבויות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בגין החלק המגלם סיכון אשראי עצמי ייזקפו לרווח כולל אחר (OCI) והיתרה תיזקף לרווח או הפסד, למעט כאשר טיפול כאמור יגרום לאי התאמה חשבונאית (mismatch) ברווח או הפסד כי אז יוכרו כל השינויים בשווי ההוגן ברווח או הפסד. (ב) נגזרים המהווים התחייבויות פיננסיות, יימדדו בשווי ההוגן גם כאשר ההתחייבות קשורה למכשיר הוגי לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

גריעה

התקן מאמץ את הדרישות הקיימות ב- IAS 39 לעניין גריעה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018. התקן ייושם, למפרע, למעט מספר הקלות.

יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לעובדה זו.

הקבוצה בוחנת את ההשפעה האפשרית של יישום התקן על הדוחות הכספיים.

2. IFRS 15 - הכנסה מחוזים עם לקוחות

בחודש מאי 2014 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסה מחוזים עם לקוחות (IFRS 15, להלן - "התקן"). התקן חל על חוזים עם לקוחות שעניינם:

- אספקה של סחורות או שירותים;
- ביצוע עבודות הקשורות לחוזי הקמה;
- הקניית זכות שימוש בקניין רוחני (intellectual property licensing).

עם כניסתו לתוקף התקן יחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 18, הכנסות (IAS 18), את תקן חשבונאות בינלאומי 11, חוזי הקמה (IAS 11) ופרשנויות נלוות לתקנים אלו.

התקן מציג מודל יחיד וכוללני להכרה בהכנסה וקובע שתי גישות עיקריות להכרה בהכנסה לפיהן ההכנסה תוכר על פני תקופת החוזה או בנקודת זמן ספציפית וכולל חמישה שלבים לניתוח עסקאות על מנת לקבוע את עיתוי ההכרה בהכנסה ואת סכומה (זיהוי חוזה עם לקוח; זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה; קביעת מחיר העסקה; הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות והכרה בהכנסה עם קיומה של מחויבות ביצוע).

התקן יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018, או אחריו, בדרך של יישום למפרע (למעט הקלות מסוימות כמפורט בתקן) או בדרך של השפעה מצטברת. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

הקבוצה החלה להיערך ליישום מוקדם של התקן על הדוחות הכספיים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים

האומדנים וההנחות החשבונאיים המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים נבחנים באופן שוטף ומתבססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים, לרבות אירועים עתידיים אשר התרחשותם צפויה במידה סבירה לאור הנסיבות הקיימות. הקבוצה מבצעת אומדנים והנחות לגבי התרחשויות עתידיות. מעצם טבעם, נדיר שאומדנים חשבונאיים אלה יהיו זהים לתוצאות בפועל. האומדנים וההנחות אשר מגלמים את החשיפה הגבוהה ביותר לשינויים מהותיים בסכום של נכסים והתחייבויות בשנת הכספים העוקבת, מפורטים להלן:

א. מדידת שווי הוגן -

שווי הוגן לצרכי מדידה וגילוי בדוחות הכספיים מבוסס על המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה (דהיינו, 'מחיר יציאה' (exit price)). מדידת שווי הוגן הינה מדידה מבוססת שוק, ומביאה בחשבון מאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה, ובכלל זאת, את המצב והמיקום של נכס וכן מגבלות (אם קיימות) על מכירת נכס או על שימוש בו. מדידת שווי הוגן מניחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות (השוק בעל נפח ורמת הפעילות הגדולים ביותר) ובהיעדרו, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

טכניקות ההערכה המיושמות כאמור כוללות גישות מקובלות שונות לרבות גישת השוק (market approach), גישת ההכנסה (Income approach) ו/או גישת העלות (Cost approach) בהתאם לאופי הפריט הנמדד וזמינות הנתונים.

טכניקת ההערכה אשר יושמה למדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה ברומניה הינה גישת השוק (market approach), אשר עושה שימוש במחירים ובמידע הרלוונטי אשר נוצר על ידי עסקאות בשוק הניתנות להשוואה ולהן מבוצעות התאמות (שיטת ההשוואה). ראה ביאור 11.

מדידת שווי ההוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן וזאת תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות;
- רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);
- רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

במקרים בהם הנתונים המשמשים במדידה עשויים להיות מסווגים בתוך רמות שונות של מדרג השווי ההוגן, אזי מדידת השווי ההוגן מסווגת בכללותה באותה רמה של מדרג השווי ההוגן כרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. מדיניות הקבוצה היא להכיר בהעברות כלשהן בין רמות מדרג השווי ההוגן בתום תקופת הדיווח בה אירע שינוי.

באמידת שווי הוגן מניחה ההנהלה הנחות שונות ומפעילה שיקול דעת, בין היתר, בבחירת טכניקת הערכת השווי, קביעת ההנחות אשר משתתפי שוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור נכס או התחייבות ובסיווג מדידת השווי ההוגן במדרג השווי ההוגן.

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן ראה גם ביאור 11 - נדל"ן להשקעה וביאור 27 בדבר שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה -

נכסי נדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, נמדדים בשווי הוגן בהתאם להערכות שווי הכוללות שימוש בטכניקות הערכה ובהנחות מתאימות. במדידת השווי ההוגן כאמור מובאת בחשבון היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שינויים אפשריים בנכס מבחינה פיזית, המותרים מבחינה משפטית וברי ביצוע מבחינה פיננסית וכל זאת מנקודת ראות משתתפים בשוק.

ג. מסים נדחים -

הקבוצה רושמת נכסי מס נדחים והתחייבויות מס נדחות על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבוניותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס, ותוך הבאה בחשבון של דיני המס שבתוקף.

ד. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות, מלאי דירות וקרקעות לזמן ארוך -

המלאי בבעלות הקבוצה כולל, בין היתר, מבנים בהקמה, קרקעות ומלאי דירות. פריטי המלאי מוצגים לפי העלות או אומדן שווי המימוש נטו, כנמוך שבהם.

הקבוצה בוחנת את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך פריטי מלאי אלו אשר לצורך זה מבצעת הערכה שוטפת של שווי המימוש נטו, תוך שימת דגש על בחינת מחיר המכירה, אומדן העלויות הדרושות להשלמה ואומדן העלויות שיתהוו על מנת להשלים את המכירה.

בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בהנחות ותחשיבים פנימיים ולצורך קביעת מחיר המכירה הינה מתבססת בעיקר על מחיר המכירה של פריטים דומים בפריקטים שבבעלותה או בפריקטים דומים.

ראה גם ביאורים 9 ו-10.

ה. בחינת ירידת ערך השקעת החברה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני -

הקבוצה בוחנת, לגבי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, את הצורך בהפרשה לירידת ערך בגין השקעת החברה (הן באמצעות מניות והן באמצעות הלוואות בעלים) בכל עת בה מתקיימות נסיבות המצביעות על כך שיתכן וחלה ירידת ערך השקעה.

הצורך בהפרשה לירידת ערך נבחן בהתייחס לסכום בר ההשבה של ההשקעה. סכום בר ההשבה כאמור מבוסס על הסכום הגבוה מבין שווי השימוש ובין השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה, בהתאם להנחות ותחשיבים שנקבעו על ידי ההנהלה, בהתייחס לתזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מההשקעה.

בקביעת הסכום בר ההשבה כאמור מניחה ההנהלה הנחות ומפעילה שיקול דעת, בין היתר, בקביעת טכניקת האמידה הנאותה בנסיבות העניין וההנחות בהן נעשה שימוש במסגרתה.

ראה גם ביאורים 12 ו-13 לעיל ו-14 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות בנות:

להלן רשימת חברות בנות המוחזקות במישרין על ידי החברה והמהותיות לפעילות הקבוצה:

שם החברה	מדינת ההתאגדות	ליום 31 בדצמבר 2015			ליום 31 בדצמבר 2014		
		מניות שהעמידה החברה באמצעות זכויות בעלות	סך היקף ההשקעה במוחזקת	אלפי ש"ח	מניות שהעמידה החברה באמצעות זכויות בעלות	סך היקף ההשקעה במוחזקת	אלפי ש"ח
		%			%		
חברות מאוחדות:							
רום ארד הנדסה בע"מ	ישראל	100	-	2,726	100	-	2,482
קחס חברה להשקעות בע"מ	ישראל	100	-	11,999	100	-	8,537
חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ	ישראל	100	200,439	155,262	100	176,646	136,152
קרן פז חברה לבניין בע"מ	ישראל	100	-	29,636	100	-	14,162
קחס מרכזים מסחריים (***)	ישראל	100	-	(165)	100	-	(72)

(*) באשר לערבויות שניתנו לחברות בנות ראה ביאור 26א' להלן.

(**) שטרי ההון, בסך של 94,312 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015 וליום 31 בדצמבר 2014, אינם צמודים ולא נושאים ריבית. שטרי ההון יעמדו לפירעון לפי דרישה, אך לא לפני 5 שנים ממועד הנפקתם (חודש אוקטובר 2012). ההלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית של 10%. ליום 31 בדצמבר 2015 ההלוואות מסתכמות לסך של 106,127 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2014 מסתכמות לסך של 82,334 אלפי ש"ח). טרם נקבע מועד פרעון של ההלוואות.

(***) מוחזקת בשרשור באמצעות קחס חברה להשקעות בע"מ.

ב. זכויות בהסדרים משותפים - מידע כללי

להלן עסקה משותפת שהינה מהותית לקבוצה:

שם החברה	מדינת ההתאגדות	מהות היחסים	שיעור זכויות בעלות	סכומי הלוואות שניתנו לחברות המוחזקות(*)	סך היקף ההשקעה במוחזקת
			%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2015:					
MOMO Development Sp. z.o.o	פולין	חברה הפועלת בתחום ייזום והשכרת נדל"ן. הקבוצה אינה רואה בעסקה משותפת כהשקעה אסטרטגית	50	18,583	12,527
ליום 31 בדצמבר 2014:					
MOMO Development Sp. z.o.o			50	21,760	14,218

(*) ראה גם סעיף 5.ג4 להלן.

(**) ראה גם ביאור 30ב' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. עסקאות משותפות

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של עסקה משותפת (המוחזקת בשיעור של 50%) המהותית לקבוצה ומטופלת בשיטת השווי המאזני:

1. מידע פיננסי מתומצת מאזני:

MOMO Development Sp. z.o.o
(להלן - "Momo")

31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
55,114	49,837	נכסים שוטפים
176	-	מתוכם: מזומנים ושווי מזומנים
9,006	8,611	נכסים שאינם שוטפים
(79,204)	(73,435)	התחייבויות שוטפות
(77,053)	(72,051)	מתוכם: התחייבויות פיננסיות שוטפות
(15,084)	(14,987)	גרעון בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(7,542)	(6,056)	חלק החברה בעודף התחייבויות על נכסים, נטו
21,760	18,583	הלוואות לחברות מוחזקות
14,218	12,527	ערך בספרים של חשבון ההשקעה

(*) חלק החברה חושב בהתבסס על סדר קדימות החזר ההשקעה לבעלי המניות בהתחשב בסכומים ובמועדים שהשקיעו הצדדים בעסקה המשותפת.

(**) ביום 31 בדצמבר 2015 סכום של 2,438 אלפי ש"ח מההלוואות שהעניקה החברה לעסקה המשותפת נמחל משיקולי ניצול הפסדים להעברה של העסקה המשותפת בפולין, מבלי שהפעולה תביא לפגיעה בזכויות הקבוצה להחזר ההשקעה מהעסקה המשותפת.

כאמור בביאור 30' להלן, לאחר מועד הדוחות הכספיים רכשה החברה שיעור של 15% נוספים מההון המונפק של Momo ובהתאם הושגה שליטה בחברת Momo.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. עסקאות משותפות (המשך)

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של עסקאות משותפות מהותיות לקבוצה (המשך):

2. מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות:

ח.מ.ג.סי.פי.אמ.בע"מ(*)	MOMO Development Sp. z.o.o		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח	2015 אלפי ש"ח	
-	715	666	הכנסות
(1,514)	794	883	רווח (הפסד) גולמי
(1,762)	313	298	רווח (הפסד) תפעולי
(2,950)	(6,867)	(1,538)	הוצאות ריבית
-	(1,334)	(233)	מסים על ההכנסה
(13,439)	(6,230)	(1,351)	הפסד מפעולות רגילות
(13,439)	(6,230)	(1,351)	הפסד המיוחס לבעלי המניות (100%)
-	-	(1,975)	תיאומים (***)
(13,439)	(6,230)	(3,326)	סה"כ הפסד המיוחס לבעלי המניות לאחר תיאומים
(9,107) (**)	(3,115)	(1,663)	חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (50%)

(*) תמצית הנתונים בגין חברת ח.מ.ג. אשר הוחזקה בעבר על ידי החברה מתייחסת לשנת 2014 במלואה עד מועד מימוש ההשקעה ביום 31 בדצמבר 2014.

(**) כולל הפרשה לירידת ערך בסך כולל של כ- 2.4 מיליוני ש"ח שנרשמו במהלך שנת 2014.

(***) בגין ביטול מחילה של חלק מהלוואות החברה לעסקה המשותפת שנוקפה בדוחות העסקה המשותפת לרווח או הפסד (נטו ממס בשיעור של 19%).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. עסקאות משותפות (המשך)

3. פעילות באוקראינה

בשנת 2014 מצויה אוקראינה בתקופת אי ודאות פוליטית וכלכלית. התקופה הנוכחית מאופיינת בחוסר מידע אובייקטיבי בנוגע למצב הכלכלי והפוליטי ברחבי המדינה ובפרט באזורי העימות עם רוסיה במזרח המדינה. אירועים כאמור הביאו לפיחות שער המטבע המקומי (גרווונה, המהווה את מטבע הפעילות של העסקה המשותפת) למול הדולר בכ- 97% בשנת 2014. לאור מאפיינים אלה כאמור הוכרה בדוחות העסקה המשותפת, ח.מ.ג.סי.פי.אמ. בע"מ, בשנת 2014, הפרשה לירידת ערך מלאי מבנים בהקמה ויתרות חובה נוספות בסך כ-1.7 מיליוני ש"ח (חלקה של החברה הינו כ-0.8 מיליוני ש"ח). בנוסף, בחנה החברה האם נדרשת הפרשה נוספת לירידת ההשקעה (זאת מעבר לחלקה בהפסדי העסקה המשותפת). בבחינה שבוצעה כאמור הכירה החברה בשנת 2014 בהפסד לירידת ערך בגין ההשקעה בסך נוסף של כ-2.4 מיליוני ש"ח.

כמו כן, ביום 31 בדצמבר 2014, התקשרה קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ (להלן - "פיתוח בינלאומי") חברה בת של החברה, בהסכם למכירת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של ח.מ.ג.סי.פי.אמ. בע"מ (להלן - "חמג") אשר הוחזק על ידה עד לאותו מועד, לצד שלישי שאינו קשור לחברה, אשר החזיק באותו מועד ב-50% הנותרים מהונה המונפק והנפרע של חמג (להלן - "השותף") ובנוסף הסבה והמחתה פיתוח בינלאומי לשותף את כל זכויותיה והתחייבויותיה מכח הלוואת הבעלים אשר העניקה לחמג. התמורה בעבור מכירת המניות וההלוואה כאמור תשולם לחברה באמצעות הלוואה שהועמדה על ידי פיתוח בינלאומי לשותף. קרן ההלוואה האמורה הינה בעלת ערך נקוב של 6,000 אלפי ש"ח ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%. ההלוואה (קרן וריבית) תיפרע בתוך 3 שנים ממועד ההתקשרות כאמור. לשותף הוקנתה זכות לפירעון מוקדם בכל עת. להבטחת ההלוואה, שועבדו המניות הנמכרות כאמור של חמג, לטובת פיתוח בינלאומי (דהיינו, ההלוואה הינה Non-recourse מעבר לבטוחה כאמור) וכמו כן עוגנו לטובת החברה זכויות הקדימות שהתקיימו מכח הלוואת הבעלים שהוענקה בעבר על ידי פיתוח בינלאומי לחמג ושנמכרה בעסקה לשותף, למקרה שהשעבוד יופעל. בהתאם לעקרונות תקן חשבונאות בינלאומי 39, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (IAS 39) הכירה החברה בנכס פיננסי אשר נמדד במועד המכירה בהתאם לאומדן שוויו ההוגן בסך של כ-3,118 אלפי ש"ח. לאחר ההכרה לראשונה נמדד הנכס בהתאם לעלות המופחתת.

אומדן השווי ההוגן של ההלוואה חושב, תוך הסתייעות במעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתבסס על שיטת היוון תזרימי המזומנים במסגרתה הובאו בחשבון הסכומים הנקובים בגין ההלוואה (קרן וריבית) ותוך שימוש בשיעור היוון המשקף להערכת ההנהלה את הסיכונים הגלומים בפעילות החברה באוקראינה אשר מהווה גיבוי להלוואה (שיעור של 31.85%).

ערב העסקה הסתכם חשבון ההשקעה בחמג (לרבות הלוואות הבעלים) בסך של 3.4 מיליוני ש"ח (לאחר התחשבות בירידת ערך ההשקעה במהלך שנת 2014).

במועד המכירה נרשם בגין המימוש רווח הון בסך כולל של 2,685 אלפי ש"ח (לאחר התחשבות בהפרשי שער בגין פעילות חוץ שנזקפו לרווח והפסד). רווח ההון נכלל במסגרת "רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני" לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014.

ליום 31 בדצמבר 2015 בחנה החברה את הצורך בהכרה בירידת ערך בגין הנכס הפיננסי האמור לאור התקיימות סממנים שליליים המבוססים בעיקרם על המצב הכלכלי באוקראינה. בהתבסס על שיחות שקוימו עם השותף לשעבר (בעל החוב) ועל תוכניותיו הנוכחיות בנוגע לנכס והסתברות התממשותו, החליטה החברה לרשום הפרשה לירידת ערך בגובה מלוא סכום השקעתה בנכס הפיננסי בסך של כ-3,118 אלפי ש"ח. ההפרשה נרשמה בסעיף הוצאות מימון בדוח רווח והפסד לשנת 2015.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. עסקאות משותפות (המשך)

4. פעילות בפולין

החל מינואר 2007 חברה בת של החברה (להלן – "פיתוח בינלאומי") מחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה פולנית (להלן – "Momo"). רכשה מגרש בשטח של כ-2,000 מ"ר במרכז העיר פוזנן, פולין, בגינו ישנן זכויות בנייה להקמת מבנה למגורים, בו תיבנינה כ-101 יחידות דיור ו-680 מ"ר שטחי מסחר (להלן – הפרויקט).

הוסכם כי פיתוח בינלאומי תעמיד 70% מההון העצמי שיידרש לצורך קבלת מימון לבניית הפרויקט, עד להון עצמי מקסימלי בסך של 2,293 אלפי אירו. כמו כן, תעמיד פיתוח בינלאומי 50% מההון העצמי שיידרש מעל לסך של 2,293 אלפי אירו. העמדת ההון העצמי תבוצע באמצעות ערבות בנקאית ו/או הלוואות בעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%. בהתאם לכך יעמידו המוכרים את יתרת ההון העצמי בתנאים זהים.

בהסכם בין הצדדים נקבע כי לאחר החזר כל הלוואות הבעלים, הרווחים יחולקו לפי מנגנון כקבוע בהסכם.

ביום 30 בספטמבר 2014 קיבלה Momo מכתב מאת הבנק המלווה את הפרויקט שלה בפולין (להלן – "הפרויקט") על פיו לאור התמשכות המשא ומתן בדבר חידוש ההלוואה מסוג Non-Recourse עם הבנק, נדרשת Momo לפרוע בתוך 14 יום את יתרת ההלוואה, המסתכמת לסך של כ-44 מיליוני ש"ח (חלק החברה הינו כ-22 מיליוני ש"ח) בהתאם למכתב האמור. ככל שלא תשולם יתרת ההלוואה במועד האמור, עשוי הבנק לממש את זכותו בהתאם להסכם ההלוואה ולפתוח בהליכי מימוש של הפרויקט, אשר משמש כנכס המגבה להלוואות Non-Recourse ואשר להערכת החברה שוויו ההוגן של הנכס המגבה גבוה מיתרת ההלוואה כאמור לעיל.

החל מאותו מועד החברה פועלת להסדיר את מצב העניינים מול הבנק ולדחות את הליכי המימוש.

נכון למועד הדוח, הבנק טרם מימש את זכויותיו בקשר לנכס, החברה ממשיכה לנהל משא ומתן מול הבנק ולפיכך הבנק השהה בשלב זה את התהליך.

בנוגע להסכמים מהותיים בהם התקשרה Momo ראה גם ביאור 26ב'3.

בנוגע להסכם לרכישת מלוא החזקות השותפים במניות Momo ראה גם ביאור 30ב'.

5. תנאי הלוואות שניתנו לעסקה המשותפת:

שיעור הריבית ליום		31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2014
		%	אלפי ש"ח
צמוד לאירו (*)		8	21,760
			18,583

(*) ההלוואה ניתנה לעסקה משותפת בפולין. ההלוואה נחותה למימון שנתקבל מבנק מלווה (ראה סעיף 4' לעיל). טרם נקבע מועד פרעון להלוואה האמורה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		במטבע ישראלי:
37,474	24,378	מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
206	923	פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
<u>37,680</u>	<u>25,301</u>	
		במטבע חוץ:
33	30	מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
<u>37,713</u>	<u>25,331</u>	

ב. פרטים נוספים

(1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית משתנה בשיעור של 0.01%-0.02% (בשנת 2014 - ריבית משתנה בשיעור של 0.01%-0.05%).

(2) שעבודים - ראה ביאור 26ג' להלן.

(3) ראה גם ביאור 27 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 6 - מזומנים ופקדונות משועבדים

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>13,203</u>	<u>53,918</u>	פקדונות במטבע ישראלי

ב. במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם בנקים נותני אשראי, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבון ליווי סגור. הסכומים המופקדים בחשבון הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ופקדונות משועבדים.

היתרה כוללת סך של כ- 21 מיליון ש"ח המשועבדים לטובת אגרות חוב סדרות ד', ה' ו- ו' (6 מיליון ש"ח, 13 מיליון ש"ח ו- 2 מיליון ש"ח, בהתאמה) (בשנת 2014 - סך של כ- 5.3 מיליון ש"ח). ראה גם ביאור 26ג' בדבר שעבודים.

ג. ראה גם ביאור 27 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 7 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>3,778</u>	-	תיק ניירות ערך מנוהל

ב. ראה גם ביאור 27 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2014	2015	אלפי ש"ח
169	145	מוסדות
339	312	יתרות בגין חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
8,337	9,369	הוצאות מראש וחייבים אחרים (ראה ביאור 4'ג לעיל)
5,926	1,735	שיפוי בגין אחריות לתיקוני שנת הבדק
500	1,480	הלוואה לספק
15,271	13,041	

ב. פרטים נוספים

- (1) חלק מהיתרות צמודות למטבע חוץ ואינן נושאות ריבית.
- (2) ראה גם ביאור 27 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 9 - מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ודירות

ליום 31 בדצמבר 2015 החברה (באמצעות חברות מאוחדות) מעורבת ביום והקמה של 13 פרויקטים בישראל.

פרויקטים בבניה ושיווק

1. פרויקט "ארגמן" - פרויקט לבניית 140 יחידות דיור ב- 6 בניינים בנס ציונה בשטח בניה כולל של כ- 21,109 מ"ר. נכון למועד הדוחות הכספיים הבנייה ב- 5 בניינים הסתיימה וטרם נמכרו ונמסרו 3 יחיד. הבניין ה- 6 נמצא בשלב הבניה והשיווק. נכון למועד הדוחות הכספיים נחתמו 135 חוזים למכירת דירות, ראה ביאור 1'ב26.
2. פרויקט "נתניה עיר ימים" - פרויקט לבניית 130 יחידות דיור ב- 2 בניינים בנתניה, בשטח בניה של כ- 24,694 מ"ר. נכון למועד הדוחות הכספיים נחתמו 100 חוזים למכירת דירות, ראה ביאור 8'ב26.
3. פרויקט "אריאל ב" - פרויקט לבניית 40 יחידות דיור ב- 3 בניינים בשטח בניה כולל של 5,008 מ"ר. הפרויקט נמצא בשלב הבניה והשיווק. נכון למועד הדוחות הכספיים נחתמו 38 חוזים למכירת דירות. ראה ביאור 13'ב26.
4. פרויקט "חריש" - פרויקט לבניית 278 יחידות דיור ב- 11 בניינים ושטחי מסחר בשטח בניה כולל של כ- 4,711 מ"ר. הפרויקט נמצא בשלב הבניה והשיווק. נכון למועד הדוחות הכספיים נחתמו 151 חוזים למכירת דירות וכ- 1,062 מ"ר שטחי מסחר. ראה ביאור 14'ב26.
5. פרויקט "כפר תבור" - פרויקט לבניית 101 יחידות דיור צמודות קרקע בשטח כולל של 37,793 מ"ר. הפרויקט נמצא בשלב הבניה והשיווק. נכון למועד הדוחות הכספיים נחתמו 30 חוזים למכירת בתים. ראה ביאור 15'ב26.
6. פרויקט "אריאל ג'" - פרויקט לבניית 40 יחידות דיור ב- 2 בניינים ביישוב אריאל. הפרויקט נמצא בשלב התכנון. ראה ביאור 13'ב26.
7. פרויקט "מודיעין" - פרויקט לבניית 92 יחידות דיור ב- 5 בניינים בעיר מודיעין. הפרויקט נמצא בשלב התכנון והשיווק. נכון למועד הדוחות הכספיים נחתמו 18 חוזים למכירת דירות. ראה ביאור 16'ב26.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ודירות (המשך)

פרויקטים בבניה ושיווק (המשך)

8. פרויקט "חריש המגף" - פרויקט לבניית 444 יחידות דיור וכ-1,400 מ"ר שטחי מסחר. הפרויקט נמצא בשלב התכנון והשיווק. נכון למועד הדוחות הכספיים נחתמו 72 חוזים למכירת דירות. ראה ביאור 17'ב26.

פרויקטים שבנייתם הסתיימה בתקופת הדוח

9. פרויקט "רחובות הירוקה" - פרויקט לבניית 101 יחידות דיור ב-3 בניינים, בשטח בניה של כ-14,798 מ"ר. נכון למועד הדוחות הכספיים נמכרו כל יחידות הדיור בפרויקט. ראה ביאור 10'ב26.

10. פרויקט "מושב מצליח" - פרויקט לבניית 152 יחידות דיור ב-12 בניינים ובשני שלבים, בשטח בניה של כ-20,300 מ"ר. נכון למועד הדוחות הכספיים נמכרו כל יחידות הדיור בפרויקט. ראה ביאור 9'ב26.

11. פרויקט "יבנה" - פרויקט לבניית 94 יחידות דיור ב-3 בניינים, בשטח בניה של כ-14,450 מ"ר. נכון למועד הדוחות הכספיים נמכרו כל יחידות הדיור בפרויקט. ראה ביאור 11'ב26.

12. פרויקט "צור יצחק" - פרויקט לבניית 94 יחידות דיור ב-3 בניינים בשטח בניה כולל של 16,542 מ"ר. החברה קיבלה אישור לשינוי תכנון הפרויקט באופן שיאפשר לה לבנות 106 יחידות דיור בפרויקט. נכון למועד הדוחות הכספיים נחתמו 88 חוזים למכירת דירות. ראה ביאור 12'ב26.

13. פרויקט "אריאל א'" - פרויקט לבניית 96 יחידות דיור ב-6 בניינים בשטח בניה כולל של 10,824 מ"ר. נכון למועד הדוחות הכספיים נחתמו 90 חוזים למכירת דירות. ראה ביאור 13'ב26.

להלן פרטים בדבר חוזי המכירה באופן מקובץ בגין הפרויקטים בבניה ושיווק בישראל:

- במהלך תקופת הדיווח נקשרו 316 חוזי מכירה בסכום כולל של כ-357 מיליוני ש"ח.

- סכום חוזי המכירה שנקשרו במצטבר בפרויקטים ליום 31 בדצמבר 2015 היו כ-1,313 מיליוני ש"ח.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ודירות (המשך)

הפרויקטים שתוארו לעיל מוצגים בדוחות הכספיים כדלקמן:

א. מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ודירות - ההרכב:

31 בדצמבר 2014	2015	אלפי ש"ח	
252,030	277,423		קרקע ופיתוח
272,670	196,292		קבלני משנה ואחרות
56,560	44,412		עלויות אשראי שהוונו
<u>581,260</u>	<u>518,127</u>		
			מוצג במאזן (במסגרת נכסים שוטפים):
510,238	401,365		מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
71,022	116,762		מלאי דירות
<u>581,260</u>	<u>518,127</u>		
<u>204,233</u>	<u>249,220</u>		מלאי אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים

(1) שעבודים - ראה ביאור 26ג'.

ב. מלאי מבנים בהקמה ודירות - התנועה:

2014	2015	אלפי ש"ח	
624,579	581,260		יתרה ליום 1 בינואר
200,807	243,674		תוספות השנה (*)
(244,126)	(306,807)		עלויות שהוכרו השנה
<u>581,260</u>	<u>518,127</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) באשר לעלויות מימון שהוונו ראה ביאור 23 להלן.

ביאור 10 - קרקעות

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2014	2015	אלפי ש"ח	
16,601	14,976		קרקע בבולגריה (ראה ביאור 26ב') (*)
1,415	1,255		קרקע ברומניה (ראה ביאור 26ב') (*)
<u>18,016</u>	<u>16,231</u>		

(*) קרקעות בבעלות חברות מוחזקות.

ב. פרטים נוספים

(1) מלאי קרקעות שתחילת הבנייה עליהן לא צפויה בתקופת המחזור התפעולי השוטף של החברה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. ההרכב והתנועה:

31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח		
21,871	22,980	יתרה ליום 1 בינואר
		תוספות:
1,151	28,892	רכישות ותוספות בשנת החשבון
(42)	(339)	הפרשי תרגום
<u>22,980</u>	<u>51,533</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר
		פרטים נוספים בגין הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:
2,984	2,645	נדל"ן להשקעה בחו"ל (1)
19,996	48,888	נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל (2)
<u>22,980</u>	<u>51,533</u>	

(1) נכס הנדל"ן להשקעה ברומניה הינו בבעלות חברה מאוחדת המאוגדת ברומניה (ראה ביאור 26 ב'7 להלן).

(2) נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל הינם:

א) שני מבנים מסחריים בישוב חריש. ראה ביאור 26 ב'18.

ב) שטחי מסחר בעיר מודיעין. ראה ביאור 26 ב'16.

ג) שטחי מסחר בעיר אריאל. ראה ביאור 26 ב'13.

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן בהתייחס לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה שבבעלותה.

השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות שווי שבוצעו במהלך חודשים ינואר עד מרס 2016 על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, אשר הינם בעלי נסיון מקצועי מוכר ונסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מהסוג כאמור וכן על ידי הערכות שווי פנימיות.

(1) מדרג שווי הוגן

הטבלה להלן מפרטת בדבר נכסי נדל"ן להשקעה שנמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן:

רמה 3		
31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח		
2,984	2,645	קרקע ברומניה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)

(2) התנועה

קרקע ברומניה אלפי ש"ח

2,984	יתרה ליום 1 בינואר 2015
(339)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
2,645	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

(3) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח	טכניקות הערכה	נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	רגישות מדידת השווי ההוגן לשינויים בנתונים
נדל"ן להשקעה בהקמה	הנדל"ן להשקעה בהקמה כולל נכסי מקרקעין אשר בהם זכתה החברה החל מחודש אוקטובר 2013 ועד חודש יוני 2015 במכרזים בערים מודיעין, חריש ואריאל. מבין הנכסים האמורים, בגין נכס מקרקעין אחד בוצעה הערכת שווי חיצונית כאשר השווי ההוגן של הנכס נקבע באמצעות שילוב של שתי טכניקות הערכה: גישת השוק (Market approach) בהתבסס על מטריצת השוואה בין מחירי ציטוט בשוק פעיל של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר) בעלי סיכונים ותשואות דומים לנכס המוערך שנערכו בסמוך למועד המדידה וכן גישת החילוץ המתבססת על חילוץ שווי הקרקע לאחר ניכוי מרכיבים שונים כגון עלויות בנייה, רווח יזמי וכיוצא באלה. באשר ליתרת שני נכסי המקרקעין הנוספים כאמור, היתרה ליום 31 בדצמבר 2015 מהווה את עלות הרכישה בתוספת עלויות ישירות הקשורות לרכישה ועלויות אחרות. לפיכך, להערכת החברה היתרה מהווה אומדן מהימן לשווי הוגן.	מחיר למ"ר של נכסים בהתבסס על תוצאות מכרזים למגרשים למסחר בסביבת הנכס	השווי ההוגן גבוה יותר ככל שהמחיר למ"ר גבוה יותר
קרקע ברומניה	השווי ההוגן של הקרקע נקבע באמצעות גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות דומות בנות השוואה, של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר) תוך עריכת התאמות יחודיות למאפייני הנכס ובין היתר: התאמות בגין מרחק, טיב/סוג העסקה והשטח עליו היא בוצעה.	אומדן שווי מחיר למ"ר של נכסים ברי השוואה	אומדן השווי יגדל ככל שהשווי למ"ר יעלה

(4) תהליכי הערכה ששימשו את הקבוצה במדידות שווי הוגן המסווגות במסגרת רמה 3

המדיניות ותהליכי ההערכה במדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה נבחנים אחת לשנה בידי המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים על מנת לקבוע האם חל שינוי מהותי בשווי הנכס. כמו כן, תהליכי ההערכה כוללים ניתוח של מהות שינויים משמעותיים שאירעו בנכסים, בחינת עסקאות דומות ובחינת נאותות מתודולוגיית הערכה. בכך פועלת הקבוצה להבטיח שטכניקות ההערכה משקפות באופן נאות את שוויים של הנכסים למועד המדידה. במידה ולא מתקיים שינוי מהותי כאמור מבוצעות הערכות שווי פנימיות אשר אינן מהוות שומות כהלכתן ומתייחסות בעיקר לשינויים, אם היו, במצב הנכס ובמצב התכנון שלו.

ג. שעבודים - ראה ביאור 26 ג.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - רכוש קבוע, נטו

ההרכב:

סה"כ	מבנה משרדים (*)	שיפורים במושכר	מחשבים	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב	
אלפי ש"ח						
עלות:						
8,729	4,542	965	1,136	1,497	589	יתרה ליום 1 בינואר 2015
4	-	-	4	-	-	רכישות בשנת החשבון
(94)	-	-	-	-	(94)	גריעות בשנת החשבון
<u>8,639</u>	<u>4,542</u>	<u>965</u>	<u>1,140</u>	<u>1,497</u>	<u>495</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
פחת שנצבר:						
3,355	1,003	541	1,035	610	166	יתרה ליום 1 בינואר 2015
780	454	61	60	122	83	תוספות בשנת החשבון
(23)	-	-	-	-	(23)	גריעות בשנת החשבון
<u>4,112</u>	<u>1,457</u>	<u>602</u>	<u>1,095</u>	<u>732</u>	<u>226</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
עלות מופחתת:						
<u>4,527</u>	<u>3,085</u>	<u>363</u>	<u>45</u>	<u>765</u>	<u>269</u>	ליום 31 בדצמבר 2015
אלפי ש"ח						
עלות:						
7,095	3,074	828	1,096	1,491	606	יתרה ליום 1 בינואר 2014
1,709	1,468	137	40	6	58	רכישות בשנת החשבון
(75)	-	-	-	-	(75)	גריעות בשנת החשבון
<u>8,729</u>	<u>4,542</u>	<u>965</u>	<u>1,136</u>	<u>1,497</u>	<u>589</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
פחת שנצבר:						
2,650	579	499	950	478	144	יתרה ליום 1 בינואר 2014
780	424	42	85	132	97	תוספות בשנת החשבון
(75)	-	-	-	-	(75)	גריעות בשנת החשבון
<u>3,355</u>	<u>1,003</u>	<u>541</u>	<u>1,035</u>	<u>610</u>	<u>166</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
עלות מופחתת:						
<u>5,374</u>	<u>3,539</u>	<u>424</u>	<u>101</u>	<u>887</u>	<u>423</u>	ליום 31 בדצמבר 2014

(*) מבנה יביל המוצב באתר מכירות הקבוצה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר	2015	2014
אלפי ש"ח		
משיכת יתר	104	49
אשראי בנקאי לא צמוד בש"ח (1)(2)	193,296	187,040
חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך (3)	-	216
	<u>193,400</u>	<u>187,305</u>

(1) האשראי נכלל במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים, אינו צמוד ונושא ריבית משוקללת בגובה הפריים בתוספת שיעור ממוצע של כ- 1.06% (2014 - פריים בתוספת שיעור ממוצע של 1.01%). ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2015 הינה 1.6% (ליום 31 בדצמבר 2014 - 1.75%).

(2) לפרטים נוספים בדבר הסכמי הליווי המהותיים, ראה ביאור 26 להלן.

(3) ראה גם ביאור 17 להלן.

ב. שעבודים - ראה ביאור 26 ג'.

ג. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים - ראה ביאור 27.

ביאור 14 - אגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2015				
יתרה בניכוי	חלויות	יתרה	ע.ג.	
חלויות	חלויות	בספרים		
שוטפות	שוטפות	אלפי ש"ח		
-	51,958	51,958	50,880	אגרות חוב (סדרה ד') (ג'1)
15,071	59,946	75,017	75,503	אגרות חוב (סדרה ה') (ג'2)
59,344	-	59,344	60,227	אגרות חוב (סדרה ו') (ג'3)
<u>74,415</u>	<u>111,904</u>	<u>186,319</u>	<u>186,610</u>	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2014				
יתרה בניכוי	חלויות	יתרה	ע.ג.	
חלויות	חלויות	בספרים		
שוטפות	שוטפות	אלפי ש"ח		
-	88,071	88,071	85,892	אגרות חוב (סדרה ד') (ג'1)
45,160	29,617	74,777	75,503	אגרות חוב (סדרה ה') (ג'2)
<u>45,160</u>	<u>117,688</u>	<u>162,848</u>	<u>161,395</u>	סה"כ

(*) ראה גם ביאור 27 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - אגרות חוב (המשך)

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן

ליום 31 בדצמבר 2015				
סה"כ	סדרה ו' (ג')((3))	סדרה ה' (ג')((2))	סדרה ד' (ג')((1))	
אלפי ש"ח				
43,880	-	12,836	31,044	שנה ראשונה
38,824	-	17,366	21,458	שנה שנייה
30,201	-	30,201	-	שנה שלישית
27,145	12,045	15,100	-	שנה רביעית
48,182	48,182	-	-	שנה חמישית ואילך
1,913	883	486	544	נכיון
186,319	59,344	75,017	51,958	

ליום 31 בדצמבר 2014				
סה"כ	סדרה ה' (ג')((2))	סדרה ד' (ג')((1))		
אלפי ש"ח				
30,125	-	30,125		שנה ראשונה
50,492	12,836	37,656		שנה שנייה
39,019	17,366	21,653		שנה שלישית
30,201	30,201	-		שנה רביעית
15,100	15,100	-		שנה חמישית ואילך
164,937	75,503	89,434		
(2,089)	(726)	(1,363)		נכיון
162,848	74,777	88,071		

ג. (1) בחודש פברואר 2011 הנפיקה החברה 59,398,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, עומדות לפירעון (קרן) ב-4 תשלומים שנתיים בלתי שווים לפי החלוקה כדלקמן: ביום 1 ביוני 2014 יבוצע פירעון של 2.9 מיליון ש"ח ע.ג. המהווים 5% מהקרן, ביום 1 ביוני 2015 יבוצע פירעון של 19 מיליון ש"ח המהווים 32% מהקרן, ביום 1 ביוני 2016 יבוצע פירעון של 23.7 מיליון ש"ח המהווים 40% וביום 1 ביוני 2017 יבוצע פירעון של 13.6 מיליון ש"ח המהווים 23% מהקרן. היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') תשא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.45%, אשר תשולם פעם בשנה ביום 1 ביוני של כל שנה קלנדארית, החל מיום 1 ביוני 2012 ועד ליום 1 ביוני 2017.

בתאריך 20 בפברואר 2013 בצעה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת סדרה בסך כולל של 23,000 אלפי ש"ח ע.ג. סך התמורה ברוטו (כולל ריבית) שנתקבלה הסתכמה לסך של 23,023 אלפי ש"ח. יתרת אגרות החוב (סדרה ד') לאחר ההרחבה הינה 82,398 אלפי ש"ח ע.ג. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-300 אלפי ש"ח.

ביום 1 ביוני 2013 ביצעה החברה תשלום בגין ריבית והצמדה לבעלי אגרות חוב (סדרה ד') בסך כולל של 4,687 אלפי ש"ח.

ביום 13 באפריל 2014 הודיעה החברה על הרחבת סדרה אג"ח ד' בדרך של הקצאה פרטית. כמות אג"ח סדרה ד' שהונפקה הייתה 6,818,000 ע.ג. תמורת סך של כ-7,534 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה וריבית צבורה הסתכמו לסך של כ-355 אלפי ש"ח.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - אגרות חוב (המשך)

ג. (המשך)

(1) (המשך)

אופן הפירעון בגין הרחבת ההנפקה הינו בהתאם לשיעורים שנקבעו בהנפקה המקורית.

ביום 1 ביוני 2014 פרעה החברה בפירעון חלקי אג"ח סדרה ד' בסכום כולל של קרן וריבית של כ- 9,822 אלפי ש"ח (שיעור המהווה 5% מסך אגרות החוב לרבות ההרחבות).

ביום 1 בספטמבר 2014 הודיעה החברה כי נתקבל אישור מאת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה, להחלפת הבטוחות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). במסגרת החלפת הבטוחות נקבע, כי חלק רווחי פרויקט ארגמן בנס ציונה, יועברו לחשבון העודפים, עודפים מפרויקט צור יצחק, הכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

ביום 1 ביוני 2015 פרעה החברה בפירעון חלקי אג"ח סדרה ד' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ- 34,755 אלפי ש"ח.

ביום 15 בדצמבר 2015 ביצעה החברה פרעון מוקדם חלקי של אג"ח סדרה ד' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ- 6,484 אלפי ש"ח, וזאת על פי אישור הדירקטוריון מיום 24 בנובמבר 2015.

השווי ההוגן של אגרות החוב (סדרה ד') ליום 31 בדצמבר 2015 הינו כ- 54,719 אלפי ש"ח (לגבי כל אגרות החוב שבמחזור) המשקף 108.99 נקודות ל- 1 ש"ח ע.נ. (ליום 31 בדצמבר 2014 - 92,807 אלפי ש"ח).

ראה גם ביאורים 19ב' ו- 27ט' להלן.

(2) בתאריך 15 באוגוסט 2013 הנפיקה החברה לציבור 39,503 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה'). תמורת ההנפקה הסתכמה ב- 38,728 אלפי ש"ח והוצאות ההנפקה בכ- 775 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו או למטבע כלשהו והן עומדות לפירעון (קרן) ב-4 תשלומים שנתיים בלתי שווים לפי החלוקה כדלקמן:

ביום 1 ביולי 2016 יבוצע פירעון של 6.7 מיליון ש"ח ע.נ. המהווים 17% מהקרן, ביום 1 ביולי 2017 יבוצע פירעון של 9 מיליון ש"ח ע.נ. המהווים 23% מהקרן, ביום 1 ביולי 2018 יבוצע פירעון של 15.8 מיליון ש"ח ע.נ. המהווים 40% מהקרן, ביום 1 ביולי 2019 יבוצע פירעון של 7.9 מיליון ש"ח ע.נ. המהווים 20% מהקרן.

היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.6% אשר תשולם פעמיים בשנה, ביום 1 בינואר וביום 1 ביולי של כל שנה קלנדרית החל מיום 1 בינואר 2014.

הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 775 אלפי ש"ח.

ביום 19 ביולי 2014 הודיעה החברה על הרחבת סדרה אג"ח ה' בדרך של הקצאה פרטית. כמות אג"ח סדרה ה' שהונפקה הייתה 24,000,000 ע.נ. תמורת סך של כ- 24,144 אלפי ש"ח. הוצאות הנפקה וריבית צבורה הסתכמו לסך של כ- 210 אלפי ש"ח.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - אגרות חוב (המשך)

ג. (המשך)

(2) (המשך)

ביום 10 באוגוסט 2014 הודיעה החברה על הרחבה נוספת של סדרה ה' בדרך של הקצאה פרטית. כמות אג"ח סדרה ה' שהונפקה הייתה 12,000,000 ע.ג. תמורת סך של כ-12,091 אלפי ש"ח. הוצאות הנפקה וריבית צבורה הסתכמו לסך של כ-150 אלפי ש"ח.

אופן הפירעון בגין הרחבת ההנפקה הינו התאם לשיעורים שנקבעו בהנפקה המקורית.

השווי ההוגן של אגרות החוב (סדרה ה') ליום 31 בדצמבר 2015 הינו כ-79,353 אלפי ש"ח (לגבי כל אגרות החוב שבמחזור) המשקף 105.1 נקודות ל-1 ש"ח ע.ג. (ליום 31 בדצמבר 2014 הינו 77,217 אלפי ש"ח).

ראה גם ביאורים 2' ו-27'.

(3) ביום 31 במרס 2015 בצעה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ו') בסך כולל של 45,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית קבועה של 6.6% ואינן צמודות. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-740 אלפי ש"ח. אגרות החוב ייפרעו ב-4 תשלומים שנתיים לא שווים החל מיום 1 במרס 2019. ריבית אגרות החוב בגין יתרת אגרות החוב שבמחזור תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 בספטמבר 2015.

ביום 9 בספטמבר 2015 הודיעה החברה על הרחבת סדרה אג"ח ו'. כמות אג"ח סדרה ו' שהונפקה הייתה 15,227 אלפי ש"ח ע.ג. תמורת סך של כ-15,257 אלפי ש"ח. הוצאות הנפקה וריבית צבורה הסתכמו לסך של כ-252 אלפי ש"ח.

אופן הפירעון בגין הרחבת ההנפקה הינו התאם לשיעורים שנקבעו בהנפקה המקורית.

השווי ההוגן של אגרות החוב (סדרה ו') ליום 31 בדצמבר 2015 הינו כ-62,612 אלפי ש"ח (לגבי כל אגרות החוב שבמחזור) המשקף 103.96 נקודות ל-1 ש"ח ע.ג.

ראה גם ביאורים 2' ו-27'.

ד. שעבודים - ראה ביאור 26'.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2015	2014	אלפי ש"ח
2,894	1,985	חובות פתוחים
2,893	3,513	המחאות לפרעון
<u>5,787</u>	<u>5,498</u>	

ב. פרטים נוספים

- (1) ההתחייבויות לספקים אינן נושאות ריבית.
- (2) תקופת האשראי הינה 60 ימים בממוצע.
- (3) ראה גם ביאור 27 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 16 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

31 בדצמבר		
2015	2014	אלפי ש"ח
641	931	עובדים והתחייבויות בשל שכר ומשכורת
9,467	13,139	מוסדות
1,185	608	בעלי עניין (1)
1,570	1,740	זכאים בגין רכישת קרקעות (2)
23,214	19,272	הוצאות לשלם
2,040	6,056	הפרשה לאחריות לרוכשי דירות בגין שנת בדק
1,798	1,877	בעלי מניות המיעוט
		התחייבויות בגין קרקע (ראה גם ביאורים 12ב'26,
		14ב'26 ו-17ב'26 להלן)
2,395	7,147	אחרים
529	180	
<u>42,839</u>	<u>50,950</u>	

- (1) היתרה אינה צמודה ואינה נושאת ריבית.
- (2) ראה ביאור 26ב' (6).
- (3) ראה גם ביאור 27 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 17 - הלוואה מתאגיד בנקאי

א. ההרכב:

שיעור הריבית		
ליום		
31 בדצמבר	31 בדצמבר	
2015	2014	אלפי ש"ח
%	אלפי ש"ח	
פריים+1%	223	ללא הצמדה
	(216)	בניכוי - חלויות שוטפות
	<u>7</u>	

ב. פרטים נוספים:

ראה גם ביאור 27 מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 18 - הטבות לעובדים, נטו

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2015	2014	אלפי ש"ח
344	377	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
-	(34)	בניכוי יעודה שהופקדה
344	343	

ב. הטבות לעובדים כוללות הטבות אחרות לטווח קצר והטבות בגין פיטורין. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם לעובדים פיצויים בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתכניות הפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963 (להלן - "סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין").

ג. עקב חוסר מהותיות התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד אשר אינן מכוסות במסגרת תכניות הפקדה מוגדרת מחושבות על בסיס שכרם האחרון של העובדים ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין באמצעות שיטת ה-Shut-Down ולא באמצעות הערכה אקטוארית, וזאת עקב מספר מצומצם של עובדים בחברה והותק שלהם. נכון ליום 31 דצמבר 2015 החברה מעסיקה 29 עובדים אשר הוותק הממוצע שלהם הוא כשנתיים.

ד. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים בגינם חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ההפקדות השוטפות של הקבוצה בקופות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים. החברה מטפלת בהפקדות כאמור בהתאם לעקרונות IAS 19 המתוקן (2011), הטבות עובד, המתחייבות לתוכנית להפקדה מוגדרת. הסכומים ששולמו כאמור אינם כלולים במאזני הקבוצה. ההתחייבות הכלולה במאזן מבטאת את מלוא יתרת ההתחייבות שאינה מכוסה על ידי ההפקדות כאמור לעיל.

ה. בהתאם להסכמות עם בעלי השליטה ונותני שירותי ניהול וייעוץ אחרים, דמי הניהול כוללים את כל ההוצאות הסוציאליות וההתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, ולפיכך לחברה אין התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד לנותני שירותים אלה. ראה ביאור 25ג' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הון וקרנות

א. הון מניות

ההרכב:

מספר מניות

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 בדצמבר 2014	
רשום	רשום	מונפק ונפרע(*)	מונפק ונפרע(*)	
20,000,000	20,000,000	12,781,013	12,836,906	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

מניות רגילות של החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המניות מקנות למחזיק בהן זכות השתתפות והצבעה באסיפת בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנד כפי שיוכרז, זכות השתתפות בחלוקת מניות הטבה וזכות השתתפות בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

(*) ההון המונפק והנפרע הינו בניכוי מניות אשר נרכשו במסגרת תוכנית הרכישה (ראה גם ביאור 19ה').

ב. 1. דיבידנדים

ביום 20 באוגוסט 2014, אישר הדירקטוריון מדיניות דיבידנד לבעלי המניות. המדיניות שנקבעה הינה חלוקה שנתית של דיבידנד בשיעור של עד 25% מהרווח הנקי בהתאם לדוחות השנתיים המבוקרים לשנה הקודמת, בכפוף למבחני החלוקה הרגולטוריים ובכפוף למגבלות חלוקה מכוח שטרי נאמנות, אגרות חוב שהנפיקה החברה כאמור בסעיף 2 להלן. במסגרת האישור הוחלט על חלוקת דיבידנד בשנת 2014 בגין רווחי שנת 2013 בסך כולל של כ- 3,068 אלפי ש"ח. היום הקובע הינו ה- 10 בספטמבר 2014 ויום החלוקה נקבע ליום ה- 22 בספטמבר 2014. ביום 22 בספטמבר 2014 חילקה החברה דיבידנד בסך של כ- 3,068 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה.

ביום 3 במרס 2015, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בשנת 2015 בסך כולל של כ- 1 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו 16 במרס 2015 ויום החלוקה נקבע ליום 29 במרס 2015. ביום 29 במרס 2015 בוצע התשלום כאמור.

ביום 28 במאי 2015 אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 1,195 אלפי ש"ח. היום הקובע הינו 11 ביוני 2015 ויום החלוקה נקבע ליום 24 ביוני 2015. ביום 24 ביוני 2015 בוצע התשלום כאמור.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הון וקרנות (המשך)

ב. (המשך)

2. מגבלות בחלוקת דיבידנד בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה:

החל מיום 1 ביוני 2010 ועד למועד פירעון המלא והסופי של אגרות החוב, תימנע החברה מחלוקת דיבידנד מסך רווחי החברה בשמונה רבעונים האחרונים, הגבוה שבהם, שנצברו בה על-פי דוחותיה הכספיים העדכניים ("הרווחים"), בשיעור העולה על 30% מהרווחים. על אף האיסור כאמור לעיל, מוסכם כי במידה והחברה תעביר לחשבון העודפים, כהגדרתו בשטר הנאמנות, את מלוא יתרת אגרת החוב, תוסר מאליה המגבלה בגין חלוקת הדיבידנד, כאמור לעיל.

סדרה ד':

החברה מתחייבת, כי עד למועד בו תפקיד החברה בחשבון העודפים את מלוא קרן אגרות החוב שתהיינה במחזור באותה עת, תימנע החברה מחלוקת דיבידנד רווחים (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה) בשיעור העולה על 50% מיתרת העודפים הצבורים של החברה, כהגדרתם בחוק החברות, או מסך רווחי החברה במהלך שמונת הרבעונים האחרונים טרם מועד החלוקה, הכל על-פי דוחותיה הכספיים העדכניים לאותו מועד, לפי הגבוה מביניהם, זאת אלא אם קיבלה קודם לכן את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב, שאז תהא רשאית לעשות כן.

סדרה ה':

עד למועד בו תפקיד החברה בחשבון העודפים את מלוא קרן אגרות החוב שתהיינה במחזור באותה עת, תימנע החברה מחלוקת דיבידנד (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה) בשיעור העולה על 50% מיתרת העודפים הצבורים של החברה, כהגדרתם בחוק החברות, התשנ"ט-1999 או מסך רווחי החברה במהלך שמונת הרבעונים האחרונים טרם מועד החלוקה, הכל על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים העדכניים לאותו מועד, לפי הגבוה מביניהם, ואשר יגרום לכך שהונה העצמי של החברה (לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) לאחר החלוקה ובעקבותיה יפחת מסך של 30 מיליון ש"ח, זאת אלא אם קיבלה קודם לכן את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב שאז תהא רשאית לעשות כן.

סדרה ו':

החברה מתחייבת, כי עד למועד בו תפקיד החברה בחשבון העודפים את מלוא יתרת קרן אגרות החוב שתהיינה במחזור באותה עת, תימנע החברה מחלוקת דיבידנד (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה) בשיעור העולה על 50% מיתרת העודפים הצבורים של החברה, כהגדרתם בחוק החברות, התשנ"ט-1999 או מסך רווחי החברה במהלך שמונת הרבעונים האחרונים טרם מועד החלוקה, הכל על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים העדכניים לאותו מועד, לפי הגבוה מביניהם, ותבצע חלוקה רק בתנאי שהונה העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-40 מיליון ש"ח (לאחר החלוקה) בשנת 2015, מ-50 מיליון ש"ח בשנת 2016 והחל משנת 2017 לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח, זאת אלא אם קיבלה קודם לכן את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שאז תהא רשאית לעשות כן.

3. בהתאם לכללי הבורסה, התחייבה החברה שלא לחלק דיבידנדים לבעלי מניותיה, באופן שהונה העצמי, כהגדרתו בתקנון הבורסה, יפחת מתחת להון עצמי של 24,000 אלפי ש"ח.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הון וקרנות (המשך)

ג. קרנות הון בגין תשלום מבוסס מניות

1. ביום 24 בספטמבר 2008 הקצתה החברה 335,000 כתבי אופציה לא סחירים לסמנכ"ל הכספים של החברה דאז, הניתנים למימוש בשלוש מנות ל- 335,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, בכפוף להתאמות.

בחודש מרס 2010 עזב סמנכ"ל הכספים את החברה ובהתאם לכך השלים את תקופת ההבשלה הראשונה בלבד.

ביום 31 ביולי 2014, הודיעה החברה על מימוש כתבי אופציה למניות בידי סמנכ"ל הכספים לשעבר של החברה, במסגרת מימוש האופציות כאמור מומשו 115 אלף כתבי אופציה (מנה ראשונה) לכ- 3,906 מניות החברה (במנגנון מימוש שאינו במזומן).

2. ביום 17 במרס 2013 אישרה ועדת התגמול וביום 21 במרס 2013 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 257,212 כתבי אופציה למר עמי בשירי סמנכ"ל הכספים בחברה ומר זאב לזר סמנכ"ל בחברה (128,606 כתבי אופציה לכל אחד). המניות שינבעו מהאופציות לכל עובד תהווה, לאחר הקצאתן 1% (ובדילול מלא 0.81%) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. כל כתב אופציה ניתן למימוש על ידי העובד למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, תמורת תשלום מחיר המימוש בסך של 2.4 ש"ח למניה (תוספת המימוש אחידה בכל המנות). מחיר המניה למועד ההענקה הוא 1.06 ש"ח למניה.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בארבע מנות שוות בתאריכים 1 בינואר בשנים 2014 עד 2017.

ביום 31 בדצמבר 2019 יפקעו כתבי האופציה אשר לא מומשו ויהיו בטלים ולא יקנו לעובד כל זכות שהיא.

הערך הכלכלי הכולל של כתבי האופציה שהוקצו (סך ההטבה בגין הענקה), על פי נוסחת החישוב B & S נאמד במועד ההענקה בסך כ-272 אלפי ש"ח.

ד. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2015 היה 8.49 ש"ח (4.92 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014).

ה. מניות באוצר

בתאריך 2 באפריל 2014 הודיעה החברה על אישור תוכנית רכישה עצמית של מניותיה. התקופה שנקבעה לביצוע התכנית הינה החל מה-2 באפריל 2014 ועד 31 בדצמבר 2015. היקף תכנית הרכישה הינו עד סך של כ-1 מיליון ש"ח ובלבד שמחיר המניה לרכישה יהיה עד 12.5 ש"ח למניה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 נרכשו 83,493 מניות בעלות כוללת של כ-490 אלפי ש"ח.

ביום 24 בנובמבר 2015 הודיעה החברה על אישור תכנית רכישה עצמית נוספת של מניותיה. התקופה שנקבעה לביצוע התכנית הינה החל מיום 1 בינואר 2016 ועד 31 בדצמבר 2016. היקף תכנית הרכישה הינו עד סך של כ-600 אלפי ש"ח ובלבד שמחיר המניה לרכישה יהיה עד 12.5 ש"ח למניה.

ו. ביום 24 באוגוסט 2015 אישר דירקטוריון החברה פרסום תשקיף מדף שפורסם ביום 25 באוגוסט 2015.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - עלות מכירת דירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח			
38,472	65,442	90,960	קרקע
91,461	135,860	162,507	עלויות בניה
25,112	42,824	53,340	אחרות
<u>155,045</u>	<u>244,126</u>	<u>306,807</u>	

ביאור 21 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח			
3,710	4,208	4,360	שכר עבודה ונלוות
4,328	3,410	3,973	דמי ניהול (ראה ביאור 25 וביאור 25ג' להלן)
1,606	1,687	2,075	שירותים מקצועיים
632	780	780	פחת
738	1,180	1,213	אחזקת משרד
1,913	1,886	1,685	אחרות
<u>12,927</u>	<u>13,151</u>	<u>14,086</u>	
(371)	(626)	(682)	בניכוי - עלויות שהועמסו לפרויקטים בבנייה
<u>12,556</u>	<u>12,525</u>	<u>13,404</u>	

ביאור 22 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח			
51	-	83	ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים
413	368	3	ריבית מפיקדונות מבנקים
			ריבית והפרשי שער בגין הלוואות
1,448	3,517	1,093	לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>1,912</u>	<u>3,885</u>	<u>1,179</u>	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח			
4,588	6,447	4,853	בגין הלוואות לזמן קצר, נטו
14,107	12,285	12,526	בגין אגרות חוב
288	4	-	הפרשי שער, נטו
-	-	2,215	הפרשי שער בגין הלוואה לחברה
-	-	3,118	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2,014	1,838	1,938	הפחתת נכס פיננסי (*)
-	78	-	הוצאות מימון לבנקים ואחרים
-	-	-	הפסד מניירות ערך סחירים, נטו
20,997	20,652	24,650	
(17,872)	(17,427)	(14,233)	היוון הוצאות מימון למלאי מבנים
3,125	3,225	10,417	בהקמה

(*) ראה ביאור 34 ג'.

ביאור 24 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המסים החלים על חברות הקבוצה

1) מיסוי חברות בישראל

כללי

החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א 1961 (להלן - "הפקודה").

להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:

25%	2013
26.5%	2014-2015
25%	2016 - ואילך

ביום 30 ביולי 2013, עבר בכנסת חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג - 2013 (להלן - "החוק לשינוי סדרי עדיפויות"), אשר קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יועלה באופן אחיד מ- 25% בשנת 2013 ל- 26.5% החל משנת המס 2014 ואילך.

יתרות המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 חושבו בהתאם לשיעור המס כפי שנקבע בחוק לשינוי סדרי עדיפויות, בהתאם לשיעור המס הצפוי במועד ההיפוך.

לגבי שינוי שחל בשיעור המס, ראה ביאור 30 ג' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. חוקי המסים החלים על חברות הקבוצה (המשך)

2) חברות מחוץ לישראל

חברות הקבוצה, שמקום התאגדותן מחוץ לישראל, נישומות לפי חוקי המס בארצות מושבן.

א. רומניה - חברה תיחשב לתושבת רומניה לצרכי מס, בין היתר, במידה והתאגדה ברומניה או היה וניהולה בפועל מתבצע ברומניה. חברה תושבת רומניה חייבת במס על הכנסותיה בין אם הן הופקו ברומניה ובין אם הופקו מחוצה לה (הכנסה כלל עולמית). חברה שאינה תושבת רומניה חייבת במס בגין ההכנסות אשר הופקו על ידיה ברומניה בלבד. שיעור מס החברות ומס רווחי הון ברומניה הינו 16%, למעט חריגים שנקבעו בהוראות דיני המס ברומניה. חלוקת דיבידנד על ידי חברה תושבת רומניה לחברה שאינה תושבת רומניה חייבת בניכוי מס במקור, ככלל, בשיעור של 16% אלא אם נקבע שיעור מס מופחת במסגרת אמנת מס רלוונטית.

בהתאם לחקיקה חדשה ברומניה החל משנת 2016, ניכוי מס במקור בגין חלוקת דיבידנד כאמור לעיל יפחת ויעמוד על שיעור של 5% בלבד.

ב. פולין - חברה תיחשב לתושבת פולין לצרכי מס במידה והתאגדה בפולין או שהנהלת החברה ממוקמת בפולין. חברה תושבת פולין חייבת במס על הכנסותיה בין אם הן הופקו בפולין ובין אם הופקו מחוצה לה. חברה שאינה תושבת פולין חייבת במס בגין ההכנסות אשר הופקו על ידיה בפולין בלבד. שיעור מס החברות ומס רווחי הון בפולין הינו 19%. חלוקת דיבידנד על ידי חברה תושבת פולין לחברה שאינה תושבת פולין חייבת בניכוי מס במקור, ככלל, בשיעור של 19% אלא אם נקבע שיעור מס מופחת במסגרת אמנת מס רלוונטית.

ג. בולגריה - חברה תיחשב לתושבת בולגריה לצרכי מס במידה והתאגדה בבולגריה. חברה תושבת בולגריה חייבת במס על הכנסותיה בין אם הן הופקו בבולגריה ובין אם הופקו מחוצה לה. חברה שאינה תושבת בולגריה חייבת במס בגין ההכנסות אשר הופקו על ידיה בבולגריה בלבד. שיעור מס החברות ורווחי הון בבולגריה הינו 10%. חלוקת דיבידנד על ידי חברה תושבת בולגריה לחברה שאינה תושבת בולגריה חייבת בניכוי מס במקור, ככלל, בשיעור של 5% אלא אם נקבע שיעור מס מופחת במסגרת אמנת מס רלוונטית.

ב. שומות מס סופיות

לחברות קרן פז חברה לבניין בע"מ, קחס חברה להשקעות בע"מ, רוס ארד הנדסה בע"מ, קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ וסטודיו גרין בוקס בע"מ שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל לשנת המס 2011.

לחברת קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל לשנת המס 2010.

לחברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברות הקבוצה הפסדים לצורכי מס המסתכמים לסך של כ- 35.3 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015 (31 בדצמבר 2014 - 23 מיליוני ש"ח). בגין יתרות אלה נרשמו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 7.6 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר 2014 - 6 מיליוני ש"ח), סכום שלהערכת הקבוצה, לאור קיום תחזיות לרווחים בתקופות עתידיות, יהיה ניתן לניצול.

ד. השלכות מס ייחודיות בתחום הנדל"ן בישראל

1. מס רכישה – הינו מס המשולם ככלל על-פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 בעת רכישת נכס מקרקעין וזכות באיגוד מקרקעין לרבות הקצאת זכות באיגוד מקרקעין, לרבות רכישה מכח הסכם קומבינציה. מס הרכישה הינו בשיעור משווי המכירה, לפי סוג העסקה. ככלל, ולמעט דירות מגורים, נכון למועד הדוח, שיעור מס הרכישה החל מיום 1 באוגוסט 2013 הינו 6% משווי הזכות הנמכרת.

2. מס שבח - משולם על-פי חוק מיסוי מקרקעין, בעת מכירת זכות במקרקעין ובעת פעולה באיגוד מקרקעין. המס משולם בגין השבח הריאלי, שהינו הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה המתואמת. קביעת השבח מביאה בחשבון הוצאות שהוצאו לרכישת הזכות במקרקעין או במכירתה.

3. א. היטל השבחה - תשלום חובה המשולם על-פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), בגין עליית שוויים של מקרקעין כתוצאה מאישור תכנית ו/או מתן הקלה ו/או התרת שימוש חורג.

ב. מיסי ארנונה - תשלום חובה שנתי אשר משולם לרשות המקומית שבשטחה מצוי נכס המקרקעין.

ג. חוק התכנון והבניה - חוק התכנון והבניה, אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות. בניה ללא היתר או תוך סטייה ממנו (או מהוראות חוק התכנון והבניה או תקנותיו) מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203 - 255 לחוק התכנון והבניה. הוצאת ההיתר כרוכה בתשלום אגרות בניה.

ד. אגרות והיטלי פיתוח - התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"ל-1970 וכן חוקי עזר עירוניים שונים, מטילים וקובעים אגרות והיטלי בניה, כרייה, סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב.

ה. היטל שימוש חורג - מס המשולם על-פי חוק התכנון והבניה, בעת אישור זמני אשר חורג מהתב"ע הקיימת. חישוב היטל שימוש חורג דומה לעיקרון חישוב היטל השבחה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים

1. להלן הרכב ותנועת המיסים הנדחים במאזני הקבוצה:

מלאי אלפי ש"ח	הפסדים להעברה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
8,433	4,087	12,520	יתרה ליום 1 בינואר 2014
(1,268)	1,935	667	שינויים בשנת 2014 סכומים שנוקפו לדוח רווח והפסד
7,165	6,022	13,187	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
299	1,626	1,925	שינויים בשנת 2015 סכומים שנוקפו לדוח רווח והפסד
7,464	7,648	15,112	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

2. להלן הרכב מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח			
(8,381)	(3,487)	(7,686)	מסים שוטפים
6	293	111	מסים בגין שנים קודמות
3,847	667	1,925	מסים נדחים, ראה גם סעיף ה'1 לעיל
(4,528)	(2,527)	(5,650)	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. מס תיאורטי

התאמה בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מחויבות במס לפי שיעור המס הסטטוטורי החל על הקבוצה, לבין סכום מסים על ההכנסה הכלול בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח			
16,704	11,257	22,230	רווח לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוחות רווח והפסד
25%	26.5%	26.5%	שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה
4,176	2,983	5,891	הוצאות המס התיאורטית תוספת במס בגין: השפעת המס בגין חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,211	3,239	441	מסים נדחים שנוצרו על פי שיעורי מס שונים
(248)	-	-	מסים בגין שנים קודמות
(6)	(293)	(111)	קיטון בהוצאות מס בגין השפעת שינוי בשיעור המס על יתרות מסים נדחים
(460)	-	-	תנועה במסים נדחים בגין שנים קודמות
(573)	-	-	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
187	201	185	מסים נדחים בגין הפסד מהשקעה בחברה מוחזקת שמומשה
-	(3,116)	-	רווחים, הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
(*) 453	(*) (395)	20	הפרשי שער בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(*) (212)	(*) (92)	(776)	
4,528	2,527	5,650	מסים על ההכנסה

(*) סווג מחדש.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

בעלת השליטה בחברה החל ממועד הקמתה הינה קבוצת חנן מור השקעות (2006) בע"מ, חברה פרטית המאוגדת בישראל.

א. להלן פירוט סך התגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות חברי דירקטוריון):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2013		2014		2015	
מס'	סכום	מס'	סכום	מס'	סכום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בקבוצה:					
5	5,445	5	4,937	5	6,003
2	124	2	77	2	40
אנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים בקבוצה:					
3	138	3	152	3	158

ב. 1. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

31 בדצמבר		2015		2014	
אלפי ש"ח					
חברת האם:					
דמי ניהול ומענק לשלם - במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות					
608	1,185				
חברות בנות					
חייבים ויתרות חובה					
27,649	14,909				
82,334	106,127				
94,312	94,312				
עסקאות משותפות:					
חייבים ויתרות חובה					
339	312				
21,760	18,583				

באשר לתנאי הלוואות שניתנו לחברת הבת ועסקאות משותפות, ראה ביאור 4.

2. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (למעט תגמול והטבות):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח			
עסקאות עם חברת האם:			
דמי ניהול - במסגרת סעיף הנהלה וכלליות (ראה ביאור 25ג'1))			
3,449	2,818	2,803	הוצאות מענק לבעל שליטה - במסגרת סעיף הנהלה וכלליות (ראה ביאור 25ג'1))
879	592	1,170	
עסקאות עם חברות בנות:			
הכנסות מדמי ניהול, דמי ייזום, והחזר הוצאות (ראה ביאור 26ב'2)			
14,500	14,000	16,187	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה
9,439	8,520	8,674	
עסקאות משותפות:			
הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי שער			
1,448	3,517	(1,122)	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. פירוט עסקאות עם צדדים קשורים

1. בעלת השליטה, קבוצת חנן מור השקעות בע"מ (להלן - "מור השקעות"), מעניקה לחברה שירותי ניהול מכח הסכם ניהול אשר תוקפו עד 1 בנובמבר 2016 (להלן - "הסכם הניהול"). בהתאם להסכם הניהול מעניקה מור השקעות לחברה, שירותי ניהול וכן שירותים נוספים, ובכלל זה ניהול עסקי, ייעוץ ופיתוח עסקים בארץ ובחו"ל, ייזום עסקים ופרויקטים וניהול פעילות שיווק. במסגרת הסכם הניהול זכאית מור השקעות לדמי ניהול שנתיים בתמורה לשירותי הניהול, בסך כולל של 2,750 אלפי ש"ח (מעודכנים בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן), בתוספת מע"מ ולמענק בשיעור של 5% מהרווח השנתי המאוחד לפני מס של הקבוצה, על-פי דוחותיה המבוקרים, בתוספת מע"מ, ובהתאם למגבלות שנקבעו בהסכם הניהול. בנוסף, בהתאם להסכם הניהול כל צד זכאי להביא את תקופת הסכם הניהול לסיום, וזאת בהודעה בכתב, בהתראה של 180 יום מראש ("תקופת ההודעה המוקדמת"). במקרה בו תודיע החברה על סיום תקופת הסכם הניהול, תשלם החברה למור השקעות דמי ניהול בגובה 9 חודשים, וזאת בנוסף לתשלום דמי הניהול בגין תקופת ההודעה המוקדמת. בשנת 2015 שילמה החברה למור השקעות, מכח הסכם הניהול, סך של 2,803 אלפי ש"ח. כמו כן, תשלם החברה בשנת 2016 למור השקעות סך של 1,170 אלפי ש"ח בגין מענק לשנת 2015 ואשר קיבל ביטוי במסגרת דוח הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015.

2. ביום 1 בינואר 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי ההתקשרות עם מר גלעד מור, אחיו של מר חנן מור יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, לקבלת שירותי שיווק לחברות בנות בשליטה מלאה של החברה, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באוקטובר 2014. בתמורה לשירותי השיווק יהיה זכאי גלעד לעמלה בשיעור של 1% כולל מע"מ כדין משווי כל דירה שתימכר לקונים בפרויקטים הרלוונטיים. במהלך שנת 2015 הופסקה ההתקשרות עם מר גלעד מור.

3. ביום 18 באוגוסט 2015, אישרה ועדת התגמול וביום 20 באוגוסט 2015 אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר ליאור מנדל, גיסו של מר חנן מור, מבעלי השליטה בחברה, וזאת החל מיום 27 באוגוסט 2015. מר ליאור מנדל יועסק בחברה כאחראי על פיתוח מוצר וחדשנות בחברה, בהיקף של משרה מלאה, כאשר בתמורה יהא זכאי לשכר חודשי (ברוטו) אשר אינו עולה על השכר החודשי הממוצע במשק לחודש מאי 2015 (בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה למועד הדוח) ויהא זכאי לימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, החזר הוצאות נסיעה והפרשות פנסיוניות כדין וכן לתקופת הודעה מוקדמת כדין.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות

א. ערבויות

1. החברה ערבה להתחייבויות לבנקים של חברות מאוחדות בערבויות ללא הגבלה בסכום. סך ההתחייבויות בגין ניתנו ערבויות כאמור ליום 31 בדצמבר 2015 הינו 737,141 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2014 - 511,888 אלפי ש"ח).
2. ביום 17 ביוני 2012 פרסם המשרד להגנת הסביבה "קול קורא" בנושא בניה ירוקה. עיקרי הפרסום המתייחסים לחברה הינם כי חברה אשר בונה בניה ירוקה עפ"י ת"י 5281 תהיה זכאית למענק ממשלתי. כתנאי לקבלת המענק הפרסום כולל מסי אבני דרך שיש לעמוד בהם. לאור זאת צפוי כי החברה תהיה זכאית למענק בסך כולל של כ- 5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) על פי החלוקה הבאה:
פרויקט אריאל כ- 0.6 מיליון ש"ח, פרויקט צור יצחק כ- 2.5 מיליון ש"ח, פרויקט נתניה כ- 1.25 מיליון ש"ח ו-פרויקט יבנה כ-0.65 מיליון ש"ח.
לצורך כך העמידה החברה ערבות בסך של כ- 250 אלפי ש"ח המהווים 5% מסכום התמיכה המאושר.
המענק נרשם בספרי החברה עם עמידת החברה באבני הדרך כמפורט ב"קול קורא" ובעת תקבול הכסף בפועל.
נכון לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 קיבלה החברה במצטבר סכום של כ-3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

ב. התקשרויות

1. פרויקט ארגמן

1. בתאריך 13 ביולי 2011 זכתה החברה באמצעות חברת הבת רום ארד, במכרז מקרקעין לבניית 8 יח"ד במגרש 202 בנס- ציונה הנמצא בהליך פירוק שיתוף, הכפוף לאישור ביהמ"ש. טרם הזכייה רום ארד החזיקה ב-37% מתוך 8 יחידות הדיור. בחודש מרס 2014 נחתם הסכם עם קבלן ביצוע (צד ג') לביצוע עבודות ההקמה והבניה של הבנין בתמורה לסך של כ-6,250 אלפי ש"ח. במסגרת ההסכמים נקבעה בין השאר אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזיקין כלפי רוכשי יחידות המגורים בפרויקט.
2. ביום 1 באוקטובר 2013 נחתמה תוספת להסכם הניהול בין החברה לבין החברות הבנות שלה קרן פז, קחס ורום ארד, בה נקבע כי סך דמי הניהול השנתיים לכל חברה בנפרד יעמדו על סך של עד 9 מיליון ש"ח.
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 חייבה החברה את החברות הבנות שלה יחד בדמי ניהול והחזרי הוצאות בסכום שנתי כולל של 16,187 אלפי ש"ח (2014 - 14,000 אלפי ש"ח)

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

3. בחודש ינואר 2007 התקשרה חברה בת של החברה (להלן – "פיתוח בינלאומי") בהסכם הלוואה והסכם עקרונות לרכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה פולנית - MOMO Development Sp. z.o.o (להלן – "MOMO"), אשר מחזיקה בין היתר בשטחי מסחר (ראה ביאור ג'4 לעיל).

ביום 21 במרס 2013 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם שותפיה ב-MOMO בהסכם לרכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של MOMO באופן שלאחר השלמת ההסכם תחזיק החברה באמצעות פיתוח בינלאומי ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע ב-MOMO.

ביום 13 במאי 2015 התקשרה פיתוח בינלאומי עם שותפתה של פיתוח בינלאומי ב-MOMO, בהסכם לרכישת 15% מהון המניות של MOMO וביום 10 בספטמבר 2015 התקשרה פיתוח בינלאומי עם יתרת השותפים, בהסכם לרכישת 35% מהון המניות של MOMO בתמורה כוללת של כ-253 אלפי ש"ח ואשר מהווים את מלוא האחזקות של השותפים ב-MOMO. נכון ליום 31 בדצמבר 2015 העסקה טרם הושלמה (closing) והמניות והזכויות הנלוות עמם טרם הועברו לבעלות החברה. ראה גם ביאור ג'30.

בכוונת Momo להקים בחלק הפרויקט הלא מאוכלס ואשר נמצא ברמת גימור מעטפת בלבד, בית מלון. לשם כך החברה בוחנת באופן מתמשך הצעות לשיתופי פעולה בקשר עם הקמת ותפעול המלון וכן בוחנת את אמצעי מימון הפרויקט.

4. ביום 13 במאי, 2007 חתמה החברה, באמצעות פיתוח בינלאומי, על הסכם לשיתוף פעולה בתחום הנדל"ן, עם חברה פרטית בלתי קשורה. על פי הוראות ההסכם רכשה פיתוח בינלאומי 50% מכלל הזכויות בחברה פרטית הרשומה באוקראינה (CPM).
ראה ביאור ג'4 בדבר מימוש השקעה בחודש דצמבר 2014.

5. ביום 5 ביולי, 2007 הקימה פיתוח בינלאומי עם צד שלישי, חברה רומנית (להלן – "HMG Project") הנמצאת בבעלות של 99.99% בידי פיתוח בינלאומי, אשר התקשרה ביום 26 ביולי, 2007 עם צדדים שלישיים, בשני הסכמים נפרדים לרכישת שתי קרקעות חקלאיות צמודות, בשטח כולל של כ-26,600 מ"ר במחוז סנגוב, רומניה. בתמורה לרכישת הקרקע שילמה HMG Project למוכרים סך כולל של כ-425 אלפי אירו (כ-2,500 אלפי ש"ח). התמורה שולמה מתוך מקורותיה העצמיים של החברה באמצעות הלוואות בעלים אשר לא נקבע בגין מועד פרעון. זכויות הבעלות בקרקעות הינן על שמה של HMG Project.

החברה החליטה כי אין בכוונתה ליזום את הפרויקט בתקופת המחזור התפעולי השוטף שלה (ראה ביאור 10 להלן).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

6. ביום 26 ביולי, 2007 חתמה חברה בת בולגרית (להלן - החברה הבולגרית) על שני הסכמי רכישה עם צד שלישי על פיהם רכשה החברה הבולגרית מהמוכר שתי קרקעות, הצמודות זו לזו, האחת בשטח של כ-200,000 מ"ר, והשנייה בשטח של כ-122,000 מ"ר בעיר ליאהובו, הסמוכה לעיר וורנה, בולגריה. עלות רכישת הקרקעות לחברה הבולגרית הסתכמה לסך כולל של כ-3,220 אלפי אירו (כ-18,700 אלפי ש"ח) מזה סך של כ-2,000 אלפי אירו (כ-11,600 אלפי ש"ח) בגין הקרקע הראשונה, והיתרה בסך של כ-1,220 אלפי אירו (כ-7,100 אלפי ש"ח) בגין הקרקע השנייה. רכישת הקרקעות מומנה באמצעות הלוואות בעלים אשר לא נקבע בגין מועד פרעון.

מוכר הקרקע נמצא בתהליך פשיטת רגל ונושיו דורשים את החוב מהחברה הבולגרית. מנגד, החברה הבולגרית תבעה את הנושים בקשר לבנייה בלתי חוקית על הקרקע שבנידון. נכון למועד הדוחות הכספיים לא הגיעה תביעה נוספת בגין החוב.

בעקבות דין ודברים עם מוכר הקרקע הראשונה, נכון למועד הדוח נותרה יתרה לתשלום בסך של כ-370 אלפי יורו.

החברה החליטה כי אין בכוונתה לבנות את הפרויקט בתקופת המחזור התפעולי השוטף שלה (ראה ביאור 10).

7. ביום 27 במרס 2008 התקשרה חברה מאוחדת ברומניה (בשיעור של 70%) בהסכם לרכישת זכויות הבעלות בקרקע בשטח של כ-7,000 מ"ר, המצויה בפיאטרה נמסק, רומניה. תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ-865 אלפי אירו (כ-4.8 מיליון ש"ח) מתוך מקורותיה העצמיים של החברה המאוחדת. לצורך רכישת הקרקע העמידה החברה לחברה המאוחדת הלוואות בעלים בסך של כ-630 אלפי אירו (כ-3.5 מיליון ש"ח), נושאת ריבית שנתית בשיעור של 10% וללא מועד פרעון. בהתאם, העמידו שותפיה של החברה הלוואות בעלים בסך של 270 אלפי אירו בתנאים זהים.

ביום 3 באפריל 2008 הושלמה רכישת הקרקע והיא נרשמה על שם החברה המוחזקת ברומניה.

בכוונת החברה המוחזקת להחזיק בקרקע לשם עליית ערך לזמן ארוך. החברה החלה לבחון אפשרויות ליזום על הקרקע.

8. פרויקט נתניה עיר ימים

בחודש דצמבר 2009 זכתה החברה באמצעות חברת הבת קרן פז במכרז לחכירת 2 מגרשים בשטח של כ-8,929 מ"ר בנתניה עיר ימים לבניית 130 יחידות דיור בשני בניינים.

על-פי תנאי המכרז רכשה קרן פז את זכויות החכירה לתקופה של 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות בתמורה לתשלום דמי חכירה שנתיים מהוונים ל-196 שנים בסך כולל של כ-71,109 אלפי ש"ח. בנוסף להוצאות פיתוח, בסך כולל של 10,881 אלפי ש"ח.

בחודש יוני 2012 חתמה קרן פז על הסכם עם קבלן ביצוע (צד ג') לביצוע עבודות ההקמה והבנייה של הבניין הראשון ובו 65 יחידות דיור, בתמורה לסך של כ-48,500 אלפי ש"ח צמודים למדד תשומות הבנייה למגורים. בהתאם לאופציה שנכללה בהסכם, התקשרה החברה עם קבלן הביצוע בהסכם להקמת הבניין השני המונה אף היא 65 יחידות דיור, בתמורה זהה לזו של הבניין הראשון כשהוא צמוד למדד תשומות הבנייה. במסגרת ההסכם נקבעה, בין השאר, אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזיקין כלפי רוכשי יחידות המגורים בפרויקט.

בחודש פברואר 2015 הודיעה החברה כי הובא לידיעתה כי קבלן הביצוע הגיש בקשה לפירוקו לבית משפט המחוזי בת"א.

לחברה לא נגרמו תזרימי מזומנים שליליים מהותיים כתוצאה מהפסקת עבודות קבלן הביצוע בפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 הושלמה בנייתו של הבניין הראשון בפרויקט ונמסרו 55 יח"ד. כמו כן, הבניין השני נמצא בשלבי בנייה מתקדמים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

9. פרויקט מושב מצליח

בחודש דצמבר 2009 זכתה החברה באמצעות חברת הבת קרן פז במכרז לחכירת 2 מגרשים במושב מצליח לבניית 80 יחידות דיור בשישה בניינים בפרויקט קריית האמנים רמלה (להלן – "שלב א").

על-פי תנאי המכרז רכשה החברה את זכויות החכירה לתקופה של 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות בתמורה לתשלום דמי חכירה שנתיים מהוונים ל-196 שנים בסך כולל של כ-12,555 אלפי ש"ח. בנוסף להוצאות פיתוח, בסך כולל של 5,785 אלפי ש"ח.

למימון רכישת הזכויות במקרקעין התקשרה קרן פז בהסכם מימון עם בנק, על-פיו הועמד לקרן פז אשראי בסך של 60 מיליון ש"ח (25 מיליון ש"ח כהלוואה ו-35 מיליון ש"ח במסגרת ערבויות חוק מכר). על-פי הוראות ההסכם האמור, העמידה קרן פז הון עצמי מינימלי בשיעור של 25% מעלויות הקרקע והפיתוח. בנוסף, רשמה קרן פז לטובת הבנק המלווה שעבודים שוטפים וקבועים על כל זכויותיה ורכושה בפרויקט.

ביום 16 בפברואר 2011, זכתה החברה, באמצעות קרן פז במכרז לחכירת מגרשים במושב מצליח לבניית 72 יחידות דיור בשישה בניינים נוספים (להלן – "שלב ב"). על פי תנאי המכרז, רכשה החברה את זכויות החכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום דמי חכירה שנתיים מהוונים ל-196 שנים בסך כולל של 15,288 אלפי ש"ח, בנוסף להוצאות פיתוח, בסך כולל של 9,415 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 במרס 2011 שילמה החברה את תמורת הרכישה במלואה מהונה העצמי ובאמצעות ליווי בנקאי.

בחודש יולי 2011 חתמה קרן פז על הסכם עם קבלן ביצוע (צד ג') לביצוע עבודות ההקמה והבנייה של 6 בניינים מפרויקט "מצליח" שבשכונת קרית האמנים רמלה, לבניית 80 יחידות דיור. תמורת ההסכם בסך של 33,600 אלפי ש"ח, צמודה למדד תשומות הבניה. במסגרת ההסכמים נקבעה, בין השאר, אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזיקין כלפי רוכשי יחידות המגורים בפרויקט.

במהלך שנת 2013 בעקבות קשיים פיננסיים אליהם נקלע הקבלן וזאת בסמוך לשלב השלמת ביצוע הבניה, הוחלט בחברה על הפסקת ההתקשרות עימו. לצורך המשך הבניה נחתם הסכם עם קבלן ביצוע אחר אשר המשיך בהקמת הפרויקט בסמוך לאותו מועד. במסגרת ההסכם עם קבלן הביצוע האחר, נקבעה בין השאר אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריות לתיקונים ונזקים כלפי רוכשי יחידות המגורים בפרויקט בגינם מתייחסת ההתקשרות עם קבלן הביצוע האחר.

לחברה לא נגרם נזק מהותי בגין החלפת קבלן הביצוע כאמור לעיל. הבנייה ומכירת יח"ד בפרויקט זה הסתיימה במהלך שנת 2015. נכון ליום 31 בדצמבר 2015 נמסרו 150 יח"ד.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

10. פרויקט רחובות הירוקה

בחודש ינואר 2010 הודיעה החברה כי חברת הבת קרן פז זכתה במכרז לחכירת 2 מגרשים לבניית 101 יחידות דיור בשלושה בניינים בעיר רחובות בשטח של כ- 7,135 מ"ר. על פי תנאי המכרז, רכשה החברה את זכויות החכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום דמי חכירה שנתיים מהוונים ל-196 שנים בסך כולל של 4,778 אלפי ש"ח, בנוסף להוצאות פיתוח, בסך כולל של 7,272 אלפי ש"ח (יחד להלן: "התמורה").

למימון רכישת הזכויות במקרקעין התקשרה קרן פז בהסכם מימון עם בנק מלווה, על-פי הועמד לקרן פז אשראי בסך של 105 מיליון ש"ח (15 מיליון ש"ח כהלוואה ו-90 מיליון ש"ח במסגרת ערבויות חוק מכר). על-פי הוראות ההסכם האמור, תעמיד קרן פז הון עצמי מינימאלי בסך של 7.2 מיליון ש"ח. בנוסף, רשמה קרן פז לטובת הבנק המלווה שעבודים שוטפים וקבועים על כל זכויותיה ורכושה בפרויקט.

בחודש מאי 2011 חתמה קרן פז, על הסכם עם קבלן ביצוע (צד ג') לביצוע עבודות ההקמה והבנייה של שלושה בניינים בפרויקט רחובות לבניית 101 יחידות דיור. תמורת ההסכם בסך 46,965 אלפי ש"ח, צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים.

במסגרת ההסכמים נקבעה, בין השאר, אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזיקין כלפי רוכשי יחידות המגורים בפרויקט.

במהלך שנת 2013 בעקבות קשיים פיננסיים אליהם נקלע הקבלן, הוחלט בחברה על סיום ההתקשרות עימו וחילוט ערבויות הביצוע. החברה לקחה על עצמה את האחריות לסיום הבנייה. על כן הכירה החברה בהפרשות לבדק ואחריות בהתאם למיטב אומדני ההנהלה.

לחברה לא נגרם נזק מהותי בגין החלפת קבלן הביצוע כאמור לעיל. פרויקט זה הסתיים במהלך שנת 2015 ונכון ליום 31 בדצמבר 2015 נמסרו כל יחידות הדיור.

11. פרויקט יבנה

בחודש יולי 2010, זכתה החברה, באמצעות חברת הבת קרן פז, במכרז לחכירת 2 מגרשים לבניית 94 יחידות דיור בשלושה בניינים בעיר יבנה בשטח של כ- 8,546 מ"ר. על פי תנאי המכרז, רכשה החברה את זכויות החכירה בפרויקט למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות. בתמורה לתשלום דמי חכירה שנתיים מהוונים ל-196 שנים בסך כולל של 20,826 אלפי ש"ח, בנוסף להוצאות פיתוח, בסך כולל של 12,191 אלפי ש"ח.

למימון רכישת הזכויות במקרקעין התקשרה קרן פז בהסכם מימון עם בנק מלווה, על-פי הועמד לקרן פז אשראי בסך של 136.8 מיליון ש"ח (45.7 מיליון ש"ח כהלוואה ו-91.1 מיליון ש"ח במסגרת ערבויות חוק מכר). על-פי הוראות ההסכם האמור, תעמיד קרן פז הון עצמי מינימאלי בסך של 12 מיליון ש"ח. בנוסף, רשמה קרן פז לטובת הבנק המלווה שעבודים שוטפים וקבועים על כל זכויותיה ורכושה בפרויקט.

בחודש דצמבר 2011 חתמה קרן פז, על הסכם עם קבלן ביצוע (צד ג') לביצוע עבודות ההקמה והבנייה של שני בניינים בפרויקט יבנה לבניית 59 יחידות דיור. תמורת ההסכם בסך 34,600 אלפי ש"ח צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים.

במהלך שנת 2013 בעקבות קשיים פיננסיים אליהם נקלע הקבלן, הוחלט בחברה על סיום ההתקשרות עימו וחילוט ערבויות הביצוע. במהלך שנת 2013 לצורך המשך הבניה של שני הבניינים ובניית הבניין השלישי בפרויקט, נחתם הסכם ביצוע עם קבלן ביצוע אחר. במסגרת ההסכמים נקבעה, בין השאר, אחריות קבלן הביצוע האחר בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזיקין כלפי רוכשי יחידות המגורים בפרויקט.

הבנייה ומכירת יח"ד בפרויקט זה הסתיימה במהלך שנת 2015. נכון ליום 31 בדצמבר 2015 נמסרו 91 יח"ד.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

12. פרויקט צור יצחק

בתאריך 6 ביולי 2011 זכתה החברה באמצעות חברת קחס, במכרז אשר פורסם על ידי מנהל מקרקעי ישראל לחכירת קרקעות בצור יצחק לבניית 94 יח"ד בשלושה בניינים.

תמורת הרכישה למינהל בגין הקרקע הינה 28 מיליוני ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח ותשתית בסך של 11.4 מיליוני ש"ח.

בהתאם לתנאי המכרז, במידה וקחס היתה מצליחה לסיים את בניית הפרויקט (טופס 4) וממציאה הפניות לאכלוס ליותר מ- 80% מיחידות הדיור בפרויקט בתוך 30 חודשים ממועד הזכייה במכרז, התמורה למינהל היתה פוחתת בשיעור של 15% מסכום התמורה. לאור האמור, שילמה קחס למינהל סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתמורה לקרקע וסך של כ- 6.9 מיליוני ש"ח עבור הוצאות פתוח ותשתית כאמור. בנוסף העמידה קחס למינהל ערבות בנקאית בסך של כ- 4.2 מיליוני ש"ח עבור יתרת התמורה בגין הקרקע (בגין יתרת 15% מסכום התמורה). ליום 31 בדצמבר 2014 קחס לא עמדה בתנאי המכרז ולכן הערבות הבנקאית חולטה.

למימון רכישת הזכויות במקרקעין התקשרה קחס בהסכם מימון עם הבנק על פיו הועמד לקחס הלוואה בסך 25,000 אלפי ש"ח. קחס קיבלה אישור להגדלת כמות יחידות הדיור ל- 106 יח"ד.

בחודש אפריל 2012 חתמה קחס על הסכם עם קבלן ביצוע (צד ג') לביצוע עבודות ההקמה והבנייה של שלושת הבניינים בפרויקט "צור יצחק" בתמורה לסך של כ- 59,400 אלפי ש"ח צמודים למדד תשומות הבנייה למגורים. במסגרת ההסכם נקבעה, בין השאר, אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזיקין כלפי רוכשי יחידות המגורים בפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 נמסרו 76 יח"ד בפרויקט.

13. פרויקט אריאל א' + ב' + ג'

בתאריך 26 במרס 2012 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת קחס במכרז של המנהל האזרחי ומשרד השיכון והבינוי לבניית 96 יח"ד בשישה בניינים באריאל (להלן - שלב א').

על פי תנאי המכרז, רכשה קחס את זכויות החכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל- 98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום דמי חכירה שנתיים מהוונים ל- 196 שנים בסך כולל של 1.3 מיליון ש"ח, בנוסף להוצאות פיתוח, בסך כולל של 6.2 מיליון ש"ח.

למימון רכישת הזכויות במקרקעין התקשרה קחס בהסכם מימון עם בנק מלווה, על פיו הועמד לקחס אשראי כספי בסך של 12 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 נמסרו 53 יח"ד.

בתאריך 29 במאי 2013 הודיעה קחס כי זכתה במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לבניית 40 יחידות דיור נוספות בשלושה בניינים באריאל (להלן - "שלב ב").

בתמורה לקרקע תשלם קחס למינהל סך של כ- 3.2 מיליון ש"ח. בנוסף, תשלם קחס סך של כ- 2.5 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח ותשתית.

למימון רכישת הזכויות במקרקעין התקשרה קחס בהסכם מימון עם הבנק. בתאריך 17 בדצמבר 2014 הודיעה קחס כי זכתה במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לבניית 40 יח"ד וכ- 475 מ"ר מסחר באריאל (להלן - "שלב ג"). לאחר תאריך המאזן אושרה תב"ע שהופקדה והוגדלו הזכויות ל- 50 יח"ד וכ- 1,300 מ"ר מסחר.

בתמורה לקרקע שילמה קחס בשנת 2015 למינהל סך של כ- 4.2 מיליון ש"ח. בנוסף, שילמה קחס בשנת 2015 סך של כ- 2.3 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח ותשתית.

בכוונת החברה למכור את יחידות הדיור ולהשכיר את שטחי המסחר לצד ג'.

החברה ייעדה את שטחי המסחר כנדל"ן להשקעה. ראה ביאור 11.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

14. פרויקט חריש

בתאריך 17 בינואר 2013 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות קחס במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לבניית 235 יח"ד וכן שטחי מסחר להקמת מרכז מסחרי ביישוב חריש (להלן - "המכרז הראשון"). על פי תנאי המכרז רכשה קחס את זכויות החכירה למשך 49 שנים עם אופציה לחכירתם ל- 49 שנים נוספות. בעקבות בקשה שהוגשה על ידי קחס, אושרה הגדלה לבניית 278 יח"ד. במועד ההכרה במקרקעין הרכיב שיוחס לשטחי המסחר סווג כמלאי מבנים בהקמה. במהלך חודש אוקטובר 2013 ובעקבות זכיה נוספת במכרז אחר ביישוב חריש (ראה גם סעיף 18 להלן) לבניית שטחי מסחר ומשרדים, החליטה הנהלת החברה על שינוי המודל העסקי שלה לגבי פעילות נדל"ן להשקעה בישראל (אשר עד כה הייתה מרוכזת בחו"ל בלבד). בעקבות החלטת ההנהלה נכון לאותו מועד להקים את שטחי המסחר על מנת להפיק מהם הכנסות משכירות ולא להקמה או פיתוח למטרת מכירה במהלך העסקים הרגיל, שינתה החברה את כוונותיה בדבר השימוש בחלק המקרקעין המתייחס לשטחי המסחר במכרז זה, אולם בדוחות ליום 31 בדצמבר 2013 החברה לא סיווגה את שטחי המסחר כאמור כנדל"ן להשקעה באותה עת, מאחר ולא נתמלאו התנאים המאפשרים סיווג בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40). במהלך חודש דצמבר 2014 חל שינוי נוסף בכוונות ההנהלה בנוגע לשטחי המסחר כך שלאחר השינוי בכוונת ההנהלה לפתח את המרכז המסחרי למטרת מכירה במהלך העסקים הרגיל. בתמורה לזכייה במכרז הראשון נקבע שקחס תשלם דמי חכירה מהוונים בסך כולל של כ-12,381 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה למדד והוצאות פיתוח בסך של כ-17,872 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה למדד. בהתאם לתנאי המכרז, במידה ותסיים קחס את בניית הפרויקט (טופס 4) ותמציא הפניות לאכלוס ליותר מ-80% מיחידות הדירור בפרויקט בתוך 30 חודשים ממועד הזכייה במכרז, תופחת התמורה למינהל בשיעור של 15% מסכום התמורה. בנוסף העמידה קחס למינהל ערבות בנקאית בסך של כ-0.9 מיליוני ש"ח עבור יתרת התמורה בגין הקרקע. בחודש מרס 2016 הערבות חולטה עקב אי עמידה בתנאים כאמור. נכון למועד הדוח, החברה שילמה עבור הקרקע והפיתוח בהתאם לאמור לעיל. ראה גם ביאור 16.

למימון רכישת הזכויות במקרקעין ולבניית שלב א' בפרויקט (45 יח"ד+ מסחר) התקשרה קחס בהסכם מימון עם בנק מלווה, על-פיו הועמד לקחס אשראי בסך של 40 מיליון ש"ח על-פי הוראות ההסכם האמור, תעמיד קחס הון עצמי מינימאלי בסך של כ-19 מיליון ש"ח. בנוסף, רשמה קחס לטובת הבנק המלווה שעבודים שוטפים וקבועים על כל זכויותיה ורכושה בפרויקט. בחודש פברואר 2015 נחתם הסכם עם קבלן ביצוע (צד ג') לביצוע עבודות ההקמה והבניה של שישה בניינים בפרויקט חריש בתמורה לסך של כ-77,000 אלפי ש"ח. במסגרת ההסכמים נקבעה בין השאר אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזיקין כלפי רוכשי יחידות המגורים בפרויקט.

15. פרויקט כפר תבור

ביום 27 ביוני 2013 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת הבת קחס במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לבניית 101 יחידות צמודות קרקע ביישוב כפר תבור. בתמורה לקרקע שילמה קחס סך של כ-10.9 מיליוני ש"ח. בנוסף שילמה קחס סך של כ-24 מיליוני ש"ח עבור הוצאות פיתוח ותשתית. למימון רכישת הזכויות במקרקעין התקשרה קחס בהסכם מימון עם בנק מלווה על פיו הועמד לקחס אשראי של כ-27 מיליוני ש"ח.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

16. פרויקט מודיעין

ביום 29 במרס 2015 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת הבת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ, במכרז לחכירת מגרש ביישוב מודיעין. שטח המגרש הינו 6,203 מ"ר וניתן לבנות עליו 92 יחידות דיור וכ- 1,200 מ"ר שטחי מסחר. על פי תנאי המכרז, פיתוח בינלאומי רכשה את זכויות הפיתוח במקרקעין וחתמה על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום בסך כולל של כ-26,280 אלפי ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ-17,870 אלפי ש"ח. בכוונת החברה למכור את יחידות הדיור ולהשכיר את שטחי המסחר לצד ג'. החברה ייעדה את החלק המתייחס לשטחי המסחר כנדל"ן להשקעה. ראה ביאור 11.

17. פרויקט חריש המגן

ביום 21 ביוני 2015 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת הבת קרן פז חברה לבניין בע"מ, במכרז לחכירת מגרש ביישוב חריש בשטח כולל של 31,724 מ"ר אשר ניתן לבנות עליו 371 יחידות דיור וכ- 1,540 מ"ר שטחי מסחר. על פי תכנוני החברה ובהתאם למצב התכנוני החל על הקרקע, נכון למועד דוח זה, בכוונת החברה לבנות על המגרש כ-444 יחידות דיור (לאחר תוספת תקנות שב"ס - תוספת יחידות דיור מבלי להגדיל את השטח המותר על פי התב"ע) וכ- 1500 מ"ר מסחר. על פי תנאי המכרז, תרכוש החברה את זכויות הפיתוח במקרקעין ותחתום על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום בסך כולל של כ-9,656 אלפי ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ-61,163 אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי המכרז, במידה ותסיים קרן פז את בניית הפרויקט (טופס 4) ותמציא הפניות לאכלוס ליותר מ- 80% מיחידות הדיור בפרויקט בתוך 30 חודשים ממועד הזכייה במכרז, תופחת התמורה למינהל בשיעור של 15% מסכום התמורה. בנוסף העמידה קרן פז למינהל ערבות בנקאית בסך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח עבור יתרת התמורה בגין הקרקע. הערבות תחולט במידה וקרן פז לא תעמוד בתנאי המכרז. בכוונת החברה למכור את יחידות הדיור ואת שטחי המסחר.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

18. חריש מסחרי

ביום 6 באוקטובר 2013 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות קחם מרכזים מסחריים בע"מ (להלן - "מרכזים מסחריים") במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לבניית פרויקט מסחר ומשרדים בשטח כולל של 8,000 מ"ר ביישוב חריש (להלן - "מגרש 421").

על פי תנאי המכרז, רכשה מרכזים מסחריים את זכויות החכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל- 98 שנים נוספות, בתמורה לסך של כ- 10.3 מיליוני ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ- 7.8 מיליוני ש"ח.

למימון רכישת הזכויות במקרקעין במגרש 421 התקשרה מרכזים מסחריים בהסכם מימון עם בנק מלווה על פיו הועמד למרכזים מסחריים הלוואה בסך כולל של כ- 21 מיליון ש"ח. בכוונת מרכזים מסחריים להקים את פרויקט המסחר והמשרדים ולהשכירו לצד ג' ובכך ייעדה את הפרויקט כנדל"ן להשקעה. ראה ביאור 11.

ביום 12 במאי 2014 הודיעה החברה כי נחתם הסכם בין מרכזים מסחריים לבין צד שלישי (להלן - "השותף"), אשר על פיו מרכזים מסחריים והשותף יחזיקו בחלקים שווים בשטחים מסחריים בהיקף כולל של כ- 16 אלפי מ"ר, ביישוב חריש (להלן - "מגרש 420"). הצדדים ישתפו פעולה במסגרת עסקה משותפת במקרקעין בה חלקו של כל צד יהיה 50% על בסיס שוויון מלא לזכות ולחובה. כמו כן, הוסכם כי הצדדים יהיו זכאים לדמי ניהול קבועים בגין ניהול הפרויקט.

ביום 26 באפריל 2015 הודיעה החברה כי נחתמו בין מרכזים מסחריים לבין השותף עמו התקשרה מרכזים מסחריים בתאריך 12 במאי 2014 בהסכם כאמור לעיל, ההסכמים הבאים:

1. הסכם לרכישת מלוא זכויות השותף במגרש מספר 420 ביישוב חריש ("מגרש 420"), באופן שלאחר הרכישה כאמור, מרכזים מסחריים תהיה בעלת מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס למגרש 420. העלות הכוללת של רכישת המגרש כאמור, לרבות הוצאות פיתוח ועלויות עסקה, הסתכמה לסך של כ- 22 מיליון ש"ח אשר כוללים את התשלום בגין הקרקע, החזר הוצאות פיתוח והחזר הוצאות נוספות.
2. הסכם לביטול הסכם מכר והסכם שיתוף שנחתמו עם השותף ביום 12 במאי 2014 ביחס למגרש מספר 421 ביישוב חריש ("מגרש 421") באופן שעם חתימת הסכם הביטול מרכזים מסחריים הינה בעלת מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס למגרש 421.
3. ביום 13 באוגוסט 2015 הושלמה העסקה (closing) ולצורך מימונה נלקחה הלוואה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות הכספיים שילמה מרכזים מסחריים לשותף את מלוא העלות כאמור לעיל.
4. החברה ייעדה את שטחי המסחר כנדל"ן להשקעה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ג. שעבודים

- להבטחת התחייבויות חברות בנות לתאגידים בנקאיים, במסגרת הסכמי ליווי נרשמו שעבודים על זכויות הבעלות בקרקעות בפרויקטים שונים. כמו כן, נרשמו שעבודים על זכויות בחשבוניות בנק ופיקדונות בתאגידים בנקאיים ועל חוזים ותקבולים מרוכשי דירות. יתרת ההתחייבויות המובטחות ליום 31 בדצמבר 2015 הינה בסך של 193,400 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2014 - 187,312 אלפי ש"ח).
- להבטחת התחייבויות החברה לבעלי אגרות חוב (סדרות ד', ה' ו- ו') (ראה גם ביאור 14 לעיל), נרשמו שעבודים (צף קבוע ושוטף) על הזכויות וכספי החברה בחשבוניות בנק מיועדים, וכן נרשמו שעבודים צפים קבועים ושוטפים על נכסי הקבוצה.

ד. הפרשות (לרבות בגין תביעות משפטיות)

1. כנגד חלק מחברות הקבוצה התקבלו מכתבי דרישה של דיירים בעיקר, כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה, אשר מטופלות על ידי יועציה המשפטית של החברה ומסתכמות לסך מצטבר של כ- 4.8 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015 (סך של כ- 1.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014). בהתבסס על הערכת יועציה המשפטית והנהלת החברה, החברה ביצעה הפרשה בספרים בסך של 0.25 מיליוני ש"ח בגין סכומים אלו. בנוסף, בחברות הקבוצה התקבלו מכתבי תביעה מדיירים על סך מצטבר של 0.4 מיליוני ש"ח אשר לגביהם התקבלו כתבי שיפוי מצד ג' על מלוא הסכום של התביעות מצד ג'.
2. בחודש אפריל 2013 פסק בית המשפט המחוזי בתל אביב, בערעור חברת הבת על החלטת רשות המסים לחייבה בתשלום מס עסקאות בסך של כ-208 אלפי ש"ח, נגד חברת הבת. תשלום מס העסקאות הינו בגין תקופות דיווח אוקטובר-נובמבר של שנת 2008. כמו כן, באותה שנה רשות המסים החליטה לדחות את ההשגה על שומות מס עסקאות בסך של כ- 2.5 מיליוני ש"ח בגין הוצאות פיתוח שהושבו לחברה. החברה הגישה ערעור לבית המשפט המחוזי כנגד ההחלטה אך עד כה טרם התקבלה החלטת ביהמ"ש בנושא. בעקבות דיון קדם משפטי אשר התקיים בחודש אוקטובר 2013 הוסכם בין הצדדים כי ההליך בתובענה זו יוכרע על פי הכרעת בית המשפט העליון בהליך של החברה אשר נסוב על מקרה דומה לערעור דכאן. סך ההפרשה שיצרה החברה הבת בשנת 2013 בגין שני המקרים הנ"ל לפני השפעת המס הינה בסך של 2,487 אלפי ש"ח אשר נרשמו כנגד עלות ההכנסות בגין פרויקט להבים שכבר הסתיים ואשר ההכנסות בגינו הוכרו במסגרת הרווח והפסד של השנים הקודמות. להערכת ההנהלה, נכון לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 לא נדרש לעדכן את ההפרשות הקיימות בדוחות הכספיים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד, סיכון מחיר וסיכון ריבית), סיכון נזילות וסיכון אשראי. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי יו"ר הדירקטוריון, חנן מור וסמנכ"ל הכספים, עמי בשירי.

ב. סיכונים אשראי

ליום 31 בדצמבר 2015 יתרות המזומנים ושווי המזומנים, פיקדונות לזמן קצר ונכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד של הקבוצה מופקדים ברובם בתאגידים בנקאיים שונים בישראל. ההנהלה מבצעת באופן שוטף הערכה בדבר איתנותם הפיננסית של המוסדות הפיננסיים עימם הקבוצה מתקשרת בהתאם, להערכת הנהלת הקבוצה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו נמוך מאוד.

מכירות הקבוצה נעשות למספר רב של לקוחות. המכירות נעשות לשוק הפרטי. אי לכך יתרות הלקוחות של הקבוצה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי ליום 31 בדצמבר 2015. לפיכך החברה אינה מכירה בהפרשה ספציפית לחובות מסופקים וכן אינה בוחנת את הצורך בהכרה בהפרשה בגין קבוצת לקוחות לאור הערכתה שלא צפויה בגינה השפעה מהותית על הדוחות.

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם היתה חשופה החברה לסיכונים אשראי:

31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח		
37,713	25,331	מזומנים ושווי מזומנים
13,203	53,918	מזומנים ופיקדונות משועבדים
		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
		רווח והפסד
3,778	-	
4,118	4,260	חייבים ויתרות חובה ולקוחות
58,812	83,509	

ג. חשיפה למדדים

שינויים בממד המחירים לצרכן - קרן אגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו על ידי החברה והריבית הנקובה בהם צמודות לממד המחירים לצרכן. שינוי משמעותי בממד המחירים לצרכן עשוי לגרום לגידול או קיטון בהיקף החוב לבעלי אגרות החוב מהסדרות האמורות ובהוצאות המימון בהם על החברה לשאת, לאור העובדה שהחברה נוהגת להצמיד את מחירי המכירה לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן באופן שוטף. להערכת החברה קיימת תאימות בין מחירי הנדל"ן של החברה בפרויקטים השונים לבין שינויים בממד המחירים לצרכן. לפיכך, שינויים משמעותיים בממד המחירים לצרכן אמורים לבוא לידי ביטוי בתמורות המכירה. במצבים מסויימים החברה תבחן אפשרות לרכישת הגנות מפני שינויים משמעותיים בממד המחירים לצרכן.

שינוי בממד תשומות הבניה - התייקרות תשומות הבניה, עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני משנה עימם עובדת החברה, כקבלנים מבצעים ראשיים לביצוע עבודות בניה עבור החברה בתנאי תשלום פאושלי (מחיר כולל וסופי לעבודה נתונה), הצמודים לשינויים בממד זה.

כאמור לעיל, החברה נוהגת להצמיד את מחירי המכירה לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן באופן שוטף ובמידת הצורך מעדכנת את מחירון הדירות שטרם נמכרו ומשכך לחשיפה בגין שינוי בממד תשומות הבניה קיימת הגנה סבירה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. חשיפה לשינוי מטבע החוץ

החברה מעניקה הלוואות בעלים לחברות מוחזקות המהוות פעילויות חוץ אשר צמודות לאירו (ההלוואות כאמור אינן נקובות במטבע הפעילות של החברה או של החברות המוחזקות). בנוסף, לחברה יתרות שוטפות עם חברות אלה. בגין יתרות אלה והלוואות אשר אינן נחשבות הלוואות הוניות, חשופה החברה לשינויים במטבע חוץ כאמור, אשר נזקפים באופן שוטף לרווח והפסד הן בדוחות הכספיים של החברה והן בדוחות הכספיים של החברות המוחזקות. הקבוצה אינה נוהגת לעשות שימוש במכשירים פיננסיים (לרבות נגזרים) בכדי לצמצם חשיפה זו.

ה. סיכון נזילות

החברה מממנת את צרכי פעילות הייזום בישראל באמצעות הסכמי ליווי (כמפורט בביאור 26' לעיל) כמו גם באמצעות הנפקת אגרות חוב (לרבות באמצעות הרחבה של סדרות קיימות).

לקבוצה מסגרות אשראי בנקאיות ליום 31 בדצמבר 2015 בסך של 324,154 אלפי ש"ח (ביום 31 בדצמבר 2014 - 302,259 אלפי ש"ח). מתוך המסגרות הללו ניצלה הקבוצה סך של 193,400 אלפי ש"ח (ביום 31 בדצמבר 2014 - 187,312 אלפי ש"ח). הקבוצה לא נדרשה לפרוע את מסגרות האשראי העומדות לטובתה. על הקבוצה לא מוטלות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות (למעט מגבלות על חלוקת דיבידנדים מכוח שטר הנאמנות של אגרות חוב).

להלן מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2015 (לא כולל אומדן תשלומי ריבית):

סה"כ	12 חודשים	2-6 שנים	אלפי ש"ח
193,400	-	193,400	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
186,319	43,475	142,844	אגרות חוב
5,787	5,787	-	ספקים ונותני שירותים
30,962	30,962	-	זכאים ויתרות זכות
416,468	273,624	142,844	

להלן מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2014:

סה"כ	12 חודשים	2-6 שנים	אלפי ש"ח
187,312	187,161	151	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
162,848	30,125	132,723	אגרות חוב
5,498	5,498	-	ספקים ונותני שירותים
31,746	31,746	-	זכאים ויתרות זכות
387,404	254,530	132,874	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

1. חשיפה לשינוי בשיעור ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינויים בריבית השוק הנובע בין היתר מהלוואות לזמן קצר וארוך שהתקבלו מהבנקים ואגרות חוב (סדרה ג') אשר נשאו ריבית משתנה (סדרה זו נפרעה במלואה במהלך שנת 2014). החברה אינה מבצעת עסקאות הגנה על שיעורי הריבית. בנוסף לחברה התחייבויות פיננסיות הנושאות ריבית בשיעור קבוע ובהתאם קיימות לה חשיפה לסיכון שווי הוגן בגין שינויים בשיעורי ריבית.

הטבלה שלהלן מציגה את הערכים בספרים של מכשירים פיננסיים, אשר חשופים לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של ריבית, כמוקדם שבהם:

ליום 31 בדצמבר 2015						
ביאור	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ
אלפי ש"ח						
נכסים פיננסיים						
מזומנים ושווי מזומנים *	24,408	-	-	-	-	24,408
מזומנים ושווי מזומנים **	923	-	-	-	-	923
פקדונות משועבדים **	53,918	-	-	-	-	53,918
התחייבויות פיננסיות						
אשראי מתאגידים בנקאיים זמן קצר **	(193,400)	-	-	-	-	(193,400)
אגרות חוב *	(43,475)	(38,490)	(29,976)	(27,049)	(47,329)	(186,319)

(*) נכסים/התחייבויות אלו נושאים שיעור ריבית קבוע.
 (**) נכסים/התחייבויות אלו נושאים שיעור ריבית משתנה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ו. חשיפה לשינוי בשיעור ריבית (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את הערכים בספרים של מכשירים פיננסיים, אשר חשופים לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש ריבית, כמוקדם שבהם:

ליום 31 בדצמבר 2014						
ביאור	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ
אלפי ש"ח						
נכסים פיננסיים						
מזומנים ושווי מזומנים (*)	5	6,787	-	-	-	6,787
מזומנים ושווי מזומנים (**)	5	30,926	-	-	-	30,926
פקדונות משועבדים (**)	6	13,203	-	-	-	13,203
התחייבויות פיננסיות						
אשראי מתאגידים בנקאיים זמן קצר וזמן ארוך(**)	13	(187,161)	(72)	(72)	(7)	(187,312)
אגרות חוב (*)	14	(29,082)	(49,828)	(38,778)	(30,127)	(162,848)
					(15,033)	

(*) נכסים/התחייבויות אלו נושאים שיעור ריבית קבוע.
 (**) נכסים/התחייבויות אלו נושאים שיעור ריבית משתנה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ז. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2014					31 בדצמבר 2015				
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	במטבע חוץ אחר	באירו או בהצמדה אליו	סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	במטבע חוץ אחר	באירו או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח					אלפי ש"ח				
37,713	37,682	-	31	-	25,331	25,301	-	30	-
13,203	13,203	-	-	-	53,918	53,918	-	-	-
3,778	3,778	-	-	-	-	-	-	-	-
4,118	4,050	-	19	49	4,260	4,225	-	17	18
58,812	58,713	-	50	49	83,509	83,444	-	47	18
התחייבויות									
187,312	187,312	-	-	-	193,400	193,400	-	-	-
162,848	74,777	88,071	-	-	186,319	134,361	51,958	-	-
5,498	5,498	-	-	-	5,787	5,787	-	-	-
31,746	18,343	9,774	1,889	1,740	30,962	23,524	4,060	1,808	1,570
387,404	285,930	97,845	1,889	1,740	416,468	357,072	56,018	1,808	1,570

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ח. להלן תמצית המכשירים הפיננסיים שבמאזני החברה לפי חלוקה לקבוצות:

31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח		
נכסים:		
37,713	25,331	מזומנים ושווי מזומנים
		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,778	-	הלוואות וחייבים
17,321	58,178	
<u>58,812</u>	<u>83,509</u>	סה"כ
התחייבויות:		
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:
342,237	342,090	לזמן קצר
45,167	74,378	לזמן ארוך
<u>387,404</u>	<u>416,468</u>	סה"כ

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ט. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי

גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

פריטים אשר הערך בספרים שלהם מהווה קירוב לשווי הוגן - השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים: מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופקדונות משועבדים, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, חייבים ויתרות חובה, לקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, אשר הינם בעלי אופי שוטף, תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן.

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות המוצגות בדוחות הכספיים שלא על פי שווי ההוגן (או קירוב לשווי ההוגן).

מדרג שווי הוגן	ליום 31 בדצמבר			
	2014		2015	
	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
רמה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (בריבית קבועה) (*) 170,024 168,569 196,684 192,179

(*) כולל ריבית לשלם.

(**) השווי ההוגן של אגרות חוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.

2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

מדרג שווי הוגן

מדידת השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן (ראה גם ביאור 3 בדבר אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים).

ליום 31 בדצמבר 2014 לחברה היו נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד שנמדדו בשווי הוגן על בסיס עיתי בהתאם לרמה 1 למדרג השווי ההוגן ושוויים היווה מחיר ציטוט בשוק פעיל. בשנת 2015 מומשו הנכסים כאמור.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

י. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים

רגישות לשינוי בשערי מטבע חוץ עיקריים:

היות וחשיפת החברה לשינוי בשערי מטבע חוץ משתקפת באופן ברור מתוך פירוט בסיסי ההצמדה כאמור בסעיף 27' לעיל, לא נכלל ניתוח רגישות לשינוי בשערי מטבע חוץ.

רגישות לשינוי בשיעור הריבית:

מכשירים פיננסיים הנושאים ריבית בשיעור קבוע

ההתחייבויות הפיננסיות (הלוואות מתאגידים בנקאיים וכן אגרות חוב סדרה ד', סדרה ה' וסדרה ו') הנושאות ריבית בשיעור קבוע אינן נמדדות בהתאם לשווי ההון דרך רווח והפסד אלא בעלות מופחתת. בהתאם, לשינוי בשיעור הריבית לתאריכי המאזן המתייחסים לא צפויה השפעה על הרווח והפסד או על ההון.

מכשירים פיננסיים הנושאים ריבית משתנה

עליה בשיעור הריבית כמפורט להלן, בשיעורים המפורטים להלן אשר להערכת ההנהלה הינם אפשריים באופן סביר, היתה מגדילה (מקטינה) את הרווח והפסד ואת ההון (המיוחס לבעלי המניות של החברה) בסכומים המפורטים להלן. בהתייחס למכשירי חוב הניתוח להלן התבצע תחת ההנחה שהיה חל גידול בשיעור הריבית הממוצע ובהתאם בהוצאות הריבית המתייחסות לתקופות הדיווח שהסתיימו בתאריכי המאזן המתייחסים, בשיעורים המפורטים כשכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי.

ליום 31 בדצמבר 2015

השפעה על רווח והפסד		השפעה על ההון		יתרה בספרים
עליה	בשיעור של	עליה	בשיעור של	
3%	6%	3%	6%	
אלפי ש"ח				אלפי ש"ח
5,802	11,604	5,802	11,604	193,400
5,802	11,604	5,802	11,604	193,400

הלוואות לזמן קצר
סה"כ

ליום 31 בדצמבר 2014

השפעה על רווח והפסד		השפעה על ההון		יתרה בספרים
עליה	בשיעור של	עליה	בשיעור של	
3%	6%	3%	6%	
אלפי ש"ח				אלפי ש"ח
7	13	7	13	223
5,613	11,225	5,613	11,225	187,089
5,620	11,238	5,620	11,238	187,312

הלוואות לזמן ארוך
כולל חלויות שוטפות
הלוואות לזמן קצר
סה"כ

ירידה בשיעור הריבית בשיעורים דומים תחת ההנחה שכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי היתה משפיעה בסכומים זהים לאלה המפורטים בטבלה לעיל אך בכיוונים מנוגדים.

רגישות לשינוי במדד המחירים לצרכן:

היות וחשיפת החברה לשינוי במדד המחירים לצרכן משתקפת באופן ברור מתוך פירוט בסיסי ההצמדה כאמור בסעיף 27' לעיל, לא נכלל ניתוח רגישות לשינוי במדד המחירים לצרכן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - רווח נקי למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח נקי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2013		2014		2015	
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת ש"ח	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת ש"ח	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת ש"ח
12,258	12,860,600	8,780	12,864,506 (*)	16,674	12,812,040

כמות המניות
והרווח הנקי

(*) השפעת המניות באוצר (אשר נרכשו בשלהי חודש דצמבר 2014) על כמות המניות ששימשה בחישוב הרווח למניה לשנת 2014 היתה זניחה.

מניות רגילות פוטנציאליות שלא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה:

בחישוב הרווח המדולל למניה לשנים המדווחות, לא הובאו בחשבון כתבי אופציה שהוענקו לעובד לשעבר במסגרת תשלום מבוסס מניות וכן של כתבי אופציה שהוענקו בדרך של זכויות לבעלי מניות בחברה (ראה ביאור 19ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014) מאחר שהשפעתם בהנחה של דילול מלא אינה מדללת או שאינה מהותית לחישוב הרווח המדולל למניה.

כמו כן, לאחר שנלקחו בחשבון השפעתם של כתבי אופציה לעובדים מחודש מרס 2013 (ראה ביאור 19ג(2)) נמצא כי הרווח המדולל למניה שווה בקירוב לרווח הבסיסי למניה.

ראה גם ביאור 19 לעיל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - מגזרי פעילות

א. כללי

הקבוצה מיישמת את IFRS 8, מגזרי פעילות. בהתאם, הדיווח המגזרי מבוסס על ניתוחי הנהלת החברה (מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה) ועל הדיווחים הפנימיים בחברה ("גישת הנהלה").

הקבוצה פועלת בשני מגזרי פעילות בהתבסס על אזורים גיאוגרפיים: ישראל ומזרח אירופה. בהתאם, חלוקת הפעילות באופן זה מייצגת את הבסיס לפיו הקבוצה מדווחת על המגזרים העיקריים שלה. מגזרי הפעילות נקבעים לפי המדינות בהן מבוצעות המכירות וממוקמים הנכסים של הקבוצה.

בעקבות החלטת החברה על שינוי המודל העסקי שלה לגבי פעילות הנדל"ן להשקעה בישראל בשנת 2013 (אשר עד אותה עת היתה מרוכזת בחו"ל בלבד), השתנה ניתוח המידע הפנימי שלה באופן שהביא לשינוי בהרכב המגזרים בני הדיווח שלה ולפיכך מציגה החברה החל מהדוחות הכספיים של שנת 2013 את הכנסות, תוצאות, נכסי והתחייבויות המגזרים בישראל ובאירופה בפילוח לשני תחומי פעילות:

- נדל"ן יזמי (ככלל, ייזום, הקמה ושיווק פרויקטים למגורים).
- נדל"ן להשקעה (הקמת שטחי מסחר ומשרדים להשכרה וקרקע שנרכשה לצורך עליית ערך הונית).

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה) אינה מהווה מגזר בר דיווח מאחר ואינה עומדת בספים הכמותיים הקבועים ב-IFRS 8, אולם הנהלת החברה מאמינה שמידע לגבי תחום פעילות זה יהיה שימושי לקוראי דוחות כספיים.

הנתון בדבר תוצאות המגזר מייצג את הרווח (הפסד) מפעולות רגילות של המגזרים ברי הדיווח, לרבות חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כפי שנתון זה נכלל במסגרת הדיווחים להנהלה. באופן עקבי הנתון בדבר נכסי המגזר כולל את יתרת ההשקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

תוצאות ההתאמות לדוחות המאוחדים על רווח והפסד כוללות את חלק החברה בהפסדי עסקאות משותפות כמובא בסעיף ד' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר								
2013			2014			2015		
סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח
194,857	-	194,857	280,314	-	280,314	356,588	-	356,588
-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>194,857</u>	<u>-</u>	<u>194,857</u>	<u>280,314</u>	<u>-</u>	<u>280,314</u>	<u>356,588</u>	<u>-</u>	<u>356,588</u>
23,582	-	23,582	19,715	-	19,715	34,026	-	34,026
(5,665)	38	(5,703)	(9,118)	-	(9,118)	(2,558)	-	(2,558)
<u>17,917</u>	<u>38</u>	<u>17,879</u>	<u>10,597</u>	<u>-</u>	<u>10,597</u>	<u>31,468</u>	<u>-</u>	<u>31,468</u>
1,912	-	1,912	3,885	-	3,885	86	-	86
(3,125)	-	(3,125)	(3,225)	-	(3,225)	(9,324)	-	(9,324)
<u>16,704</u>	<u>38</u>	<u>16,666</u>	<u>11,257</u>	<u>-</u>	<u>11,257</u>	<u>22,230</u>	<u>-</u>	<u>22,230</u>
(4,528)	-	(4,528)	(2,527)	-	(2,527)	(5,650)	-	(5,650)
<u>12,176</u>	<u>38</u>	<u>12,138</u>	<u>8,730</u>	<u>-</u>	<u>8,730</u>	<u>16,580</u>	<u>-</u>	<u>16,580</u>

1. הכנסות:

ישראל

מזרח אירופה

סך כל ההכנסות בדוח רווח והפסד

2. תוצאות המגזר והתאמה לרווח נקי:

ישראל

מזרח אירופה (*)

רווח מפעולות רגילות (*)

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח לפני מס

מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

(*) בשנים 2015, 2014 ו-2013 הסכום כולל גם את חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (אשר לה חלק מנכס המסווג כנדל"ן להשקעה המניב הכנסות בהיקפים שאינם מהותיים לקבוצה), ראה גם סעיף ד' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות (המשך)

3. נכסים המשמשים את המגזר:

31 בדצמבר					
2014			2015		
נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	סה"כ	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
668,119	19,996	648,123	663,560	48,888	614,672
43,790	2,984	40,806	33,613	2,645	30,968
13,187	-	13,187	15,112	-	15,112
725,096	22,980	702,116	712,285	51,533	660,752
					ישראל
					מזרח אירופה
					נכסים לא מיוחסים
					סה"כ

4. התחייבויות המגזר:

31 בדצמבר					
2014			2015		
נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	סה"כ	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
670,356	13,274	657,082	644,728	19,611	625,117
4,200	1,877	2,323	3,919	1,798	2,121
674,556	15,151	659,405	648,647	21,409	627,238
					ישראל
					מזרח אירופה
					סה"כ

ג. פרטים נוספים

מימון פעילות החברה במזרח אירופה בוצע על ידי פעילות החברה בישראל בדרך של לקיחת הלוואות בנקאיות והנפקת אגרות חוב לציבור. בהתאם לכך העניקה החברה הלוואות לחברות הבנות במזרח אירופה למימון רכישות הפרויקטים השונים. ההלוואות הנ"ל ניתנו בתנאי שוק מקובלים והיתרות בגין מבוטלות לצורך עריכת דוחות כספיים מאוחדים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - מגזרי פעילות (המשך)

ד. התאמה בין סך נתוני תוצאות המגזר של המגזרים המדווחים לבין הרווח מפעולות רגילות כמדווח בדוחות הכספיים המאוחדים לבין הרווח לפני מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח			
17,917	10,597	31,468	תוצאות המגזר
			התאמות בגין חלק החברה בהפסדי
4,846	12,222	1,663	חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
			השווי המאזני
22,763	22,819	33,131	רווח מפעולות רגילות
1,912	3,885	86	הכנסות מימון
(3,125)	(3,225)	(9,324)	הוצאות מימון
(4,846)	(12,222)	(1,663)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
			המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
16,704	11,257	22,230	רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאור 30 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בהתאם לתוכנית הרכישה העצמית של מניות החברה מיום 24 בנובמבר 2015, נרכשו לאחר תאריך המאזן 10,407 מניות בסך כולל של כ- 84 אלפי ש"ח.

ב. ביום 10 בפברואר 2016 חתמה פיתוח בינלאומי על רכישת מניות השותפים המהוות 50% מההון המונפק והנפרע של MOMO. במסגרת הרכישה תוסבנה הלוואות הבעלים בסך של כ- 10 מליון ש"ח, שהעמידו השותפים בעבר ל-MOMO, על שמה של פיתוח בינלאומי. תמורת הרכישה תשלם פיתוח בינלאומי תמורה כוללת בסך של כ- 253 אלפי ש"ח. השלמת העסקה כפופה למספר תנאים מתלים לרבות אישור הרשויות בפולין. לאחר השלמת הרכישה והעברת המניות, תחזיק פיתוח בינלאומי ב- 100% מהון המניות של MOMO ובמלוא הלוואות הבעלים.

נכון למועד החתימה על דוחות כספיים אלו, הושלמו התנאים המתלים בקשר עם הרכישה מאחד השותפים אשר מחזיק מניות המהוות 15% מההון המונפק של MOMO כך שנכון לאותו יום פיתוח בינלאומי מחזיקה ב-Momo בשיעור של 65%.

ג. ביום 4 בינואר 2016, אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 216), התשע"ו-2016 (להלן - "תיקון החוק") אשר במסגרתו נקבע כי, שיעור מס החברות ירד לשיעור של 25% וביום 5 בינואר 2016 התיקון כאמור פורסם ברשומות. יתרות המסים הנדחים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015, חושבו לפי שיעורי המס שהיו בתוקף לתאריך הדוחות הכספיים ואינן כוללות את השלכות השינוי בשיעור המס כאמור, זאת מאחר וחקיקת המס הושלמה למעשה לאחר תום תקופת הדיווח. השפעת השינוי בגין התיקון לחוק על יתרת המסים הנדחים תקבל ביטוי בדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2016.

להערכת החברה, בהתבסס על יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2015 ואילו חקיקת המס הייתה מושלמת למעשה עד למועד זה, השפעת השינוי על הדוחות הכספיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2015 הייתה מתבטאת באופן של קיטון ביתרות המסים הנדחים בסך של כ- 855 אלפי ש"ח, בקיטון ברווח הנקי והכולל לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2015 בסך של כ- 855 אלפי ש"ח ובקיטון בהון ליום 31 בדצמבר 2015 בסך של כ- 855 אלפי ש"ח.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר 2015

פאהן קנה ושות'

משרד ראשי:

בית פאהן קנה

רחוב המסגר 32

תל-אביב 6721118

ת"ד 36172, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666

פקס' 03-7106660

www.gtfg.co.il

לכבוד

בעלי המניות של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

מספר: 2412

תאריך: י"ט באדר ב' תשע"ו

29 במרס 2016

א.נ,

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של **קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ** (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 ואשר נכלל בפרק ד' לדוח תקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך התחייבויות בניכוי סך הנכסים המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 16,362 אלפי ש"ח ו- 18,396 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014, בהתאמה, ואשר חלק בעלי המניות של החברה בהפסד בגין חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 2,322 אלפי ש"ח, 9,277 אלפי ש"ח ו- 3,946 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015, 2014 ו- 2013, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחווה דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד של האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי חשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

פאהן קנה ושות'

רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

א. נתונים כספיים על המאזנים

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2014 אלפי ש"ח	2015 אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
23,906	20,643	ה(2)	מזומנים ושווי מזומנים
5,310	21,188	ה(3)	מזומנים ופקדונות משועבדים
3,778	-	ה(9)	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
28,882	18,623		חייבים ויתרות חובה
61,876	60,454		
נכסים בלתי שוטפים			
160,833	198,846		השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים
1,178	949		רכוש קבוע, נטו
162,011	199,795		
223,887	260,249		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
216	-		אשראי מתאגידים בנקאיים
117,688	111,941		אגרות חוב
857	494	ה(4)	ספקים ונותני שירותים
8,070	8,493	ה(5)	זכאים ויתרות זכות
126,831	120,928		
התחייבויות לזמן ארוך			
7	-		הלוואות מבנקים
45,160	74,378		אגרות חוב
218	209		הטבות לעובדים, נטו
45,385	74,587		
51,671	64,734		סך הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
223,887	260,249		סה"כ התחייבויות והון עצמי

עמי בשירי, רו"ח (MBA)
סמנכ"ל כספים

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במרס 2016

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2013 אלפי ש"ח	2014 אלפי ש"ח	2015 אלפי ש"ח		
14,500	14,068	16,187	ה (7)	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,354)	(10,751)	(10,898)		הוצאות הנהלה וכלליות
(17)	(26)	(39)		הוצאות מכירה, שיווק ואחרות
-	(9)	-		הוצאות אחרות
4,129	3,282	5,250		רווח מפעולות רגילות
9,790	8,532	8,760		הכנסות מימון
(14,149)	(12,365)	(12,584)		הוצאות מימון
(230)	(551)	1,426		רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו
12,601	9,315	15,677		חלק בעלי המניות של החברה ברוחי חברות מוחזקות
12,371	8,764	17,103		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(113)	16	(429)	ה (6)	מיסים על ההכנסה
12,258	8,780	16,674		רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ג. נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,258	8,780	16,674	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
			הפסד כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה
(92)	(207)	(1,100)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
12,166	8,573	15,574	סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
12,258	8,780	16,674	רווח השנה
(26,989)	(29,446)	(13,349)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(14,731)	(20,666)	3,325	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
287	(1,747)	(15,876)	עליה (ירידה) במזומנים ופקדונות משועבדים
14,887	23,421	52,000	פרעון הלוואות שניתנו לחברות בנות מתן הלוואות לחברות בנות
(2,380)	-	(67,118)	רכישת רכוש קבוע
(683)	(278)	(4)	שינוי בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
13,144	(3,856)	3,778	
25,255	17,540	(27,220)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
-	(3,068)	(2,195)	תשלום דיבידנד
(59)	(68)	(223)	פרעון הלוואה מבנק לזמן ארוך
(36,021)	(53,637)	(36,215)	פרעון אגרות חוב
-	(134)	-	רכישת מניות באוצר
60,511	43,054	59,265	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
24,431	(13,853)	20,632	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
34,955	(16,979)	(3,263)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
5,930	40,885	23,906	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
40,885	23,906	20,643	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
		ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות פחת
(36)	78	-
(12,601)	(9,315)	(15,677)
230	262	233
108	85	(9)
3,791	1,160	421
(9,445)	(8,520)	(8,674)
39	(97)	(2)
124	77	40
(17,790)	(16,270)	(23,668)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
		עלייה בחייבים ויתרות חובה עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עלייה בזכאים ויתרות זכות
(10,727)	(13,481)	10,259
219	274	(363)
1,309	31	423
(9,199)	(13,176)	10,319
(26,989)	(29,446)	(13,349)
(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים של החברה האם		
מזומנים ששולמו במהלך התקופה		
		עבור:
10,876	11,054	12,008
4	47	161
מזומנים שנתקבלו במהלך התקופה		
		עבור:
76	52	84
24	-	-

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף:

1. כללי

א. הגדרות:

"החברה" - קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ.

ב. המידע הכספי הנפרד ערוך בהתאם לתקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

ג. השקעת החברה בחברות מוחזקות, כהגדרתן בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המאזנים שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור. במסגרת הנתונים הכספיים ביניים על דוחות הרווח והפסד ועל הדוחות על הרווח הכולל נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות. יתרות בינחברתיות, לרבות הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות במסגרת הדוחות הכספיים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.

בעריכת הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2015 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, פרט לאמור לעיל באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק בתוצאות חברות מוחזקות.

2. מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח		
		במטבע ישראלי:
8,685	17,820	מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
15,221	2,823	פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
<u>23,906</u>	<u>20,643</u>	

ב. פרטים נוספים

הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית משתנה בשיעור של 0.01%-0.02% (בשנת 2014 - ריבית משתנה בשיעור של 0.01%-0.05%).

3. מזומנים ופקדונות משועבדים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח		
5,310	21,188	פקדונות במטבע ישראלי

ב. היתרה משועבדת לטובת אגרות חוב.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

4. ספקים ונותני שירותים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח		
278	185	חובות פתוחים
579	309	המחאות לפרעון
<u>857</u>	<u>494</u>	

ב. פרטים נוספים

- (1) ההתחייבויות לספקים אינן נושאות ריבית.
 (2) תקופת האשראי הינה 60 ימים בממוצע.

5. זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח		
801	555	עובדים והתחייבויות בשל שכר ומשכורת
608	1,185	בעלי עניין (1)
6,627	6,476	הוצאות לשלם
-	244	מוסדות
34	33	אחרים
<u>8,070</u>	<u>8,493</u>	

- (1) היתרה צמודה ואינה נושאת ריבית. ראה גם ביאור 9 להלן.

6. מסים נדחים המיוחסים לחברה

מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח			
132	(35)	419	מסים שוטפים
(19)	19	10	מסים בגין שנים קודמות
<u>113</u>	<u>(16)</u>	<u>429</u>	

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

7. יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים והון עצמי

מידע בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ומידע בדבר הון עצמי - ראה בביאורים 25 ו-26 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

8. ערבויות, שעבודים ותביעות משפטיות

א. ערבויות

מידע בדבר ערבויות ושעבודים של החברה – ראה ביאור 26א(1) ו-26 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2015.

9. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון מדד וסיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית), סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי יו"ר הדירקטוריון, חנן מור וסמנכ"ל הכספים, עמי בשירי.

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים: מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופקדונות משועבדים, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והטבות לעובדים, נטו תואם או קרוב לסכומים כמוצג בדוחות הכספיים.

ב. סיכוני אשראי

ליום 31 בדצמבר 2015 יתרות המזומנים ושווי המזומנים, הפיקדונות לזמן קצר וארוך של החברה מופקדים בתאגידים בנקאיים שונים בישראל. ניירות הערך הסחירים שהיו מוחזקים בידי החברה ייצגו בעיקר איגרות חוב שהונפקו על ידי ממשלת ישראל. ההנהלה מבצעת באופן שוטף הערכה בדבר איתנותם הפיננסית של המוסדות הפיננסיים עימם החברה מתקשרת. בהתאם, להערכת הנהלת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו נמוך.

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכוני אשראי:

31 בדצמבר		
2015	2014	
אלפי ש"ח		
20,643	23,906	מזומנים ושווי מזומנים
21,188	5,310	מזומנים ופקדונות משועבדים
		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
	3,778	רווח או הפסד
18,544	28,762	חייבים ויתרות חובה
60,375	61,756	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

9. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. חשיפה לאינפלציה

שינויים במדד המחירים לצרכן - קרן אגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו על ידי החברה והריבית הנקובה בהם צמודה למדד המחירים לצרכן. שינוי משמעותי במדד המחירים לצרכן עשוי לגרום לגידול או קיטון בהיקף החוב לבעלי אגרות החוב ובהוצאות המימון בהם על החברה לשאת. להערכת החברה קיימת תאימות רבה בין מחירי הנדל"ן של החברה בפרויקטים השונים לבין שינויים במדד המחירים לצרכן. לפיכך, שינויים משמעותיים במדד המחירים לצרכן אמורים לבוא לידי ביטוי בתמורות המכירה. במצבים מסוימים החברה תבחן אפשרות לרכישת הגנות מפני שינויים משמעותיים במדד המחירים לצרכן.

ד. חשיפה לשינוי בשער החליפין

ההשקעה בפעילויות חוץ בוצעה באמצעות הלוואות בעלים אשר חלקן צמודות לדולר וחלקן צמודות לאירו. החברה אינה נוהגת להתקשר בעסקאות גידור בכדי לנטרל חשיפה זו.

ה. סיכון נזילות

לחברה אין מסגרות אשראי בנקאיות לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014. על החברה לא מוטלות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות.

להלן מועדי הפרעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2015:

סה"כ	2-6 שנים (אלפי ש"ח)	12 חודשים	
186,319	142,844	43,475	אגרות חוב
494	-	494	ספקים ונותני שירותים
8,023	-	8,023	התחייבויות אחרות
<u>194,836</u>	<u>142,844</u>	<u>51,992</u>	

להלן מועדי הפרעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2014:

סה"כ	2-6 שנים (אלפי ש"ח)	12 חודשים	
223	151	72	אשראי מתאגידים בנקאיים
162,848	133,766	29,082	אגרות חוב
857	-	857	ספקים ונותני שירותים
8,070	-	8,070	התחייבויות אחרות
<u>171,998</u>	<u>133,917</u>	<u>38,081</u>	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

9. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ו. סיכון תזרים מזומנים בגין שינויים בשיעור ריבית

הטבלה שלהלן מציגה את הערכים בספרים של מכשירים פיננסיים, אשר חשופים לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של ריבית, כמוקדם שבהם:

ליום 31 בדצמבר 2015					
שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ
אלפי ש"ח					
נכסים פיננסיים					
19,720	-	-	-	-	19,720
923	-	-	-	-	923
21,188	-	-	-	-	21,188
מזומנים ושווי מזומנים *					
מזומנים ושווי מזומנים **					
פקדונות משועבדים **					
התחייבויות פיננסיות					
(43,475)	(38,490)	(29,976)	(27,049)	(47,329)	(186,319)
אגרות חוב *					

* נכסים/התחייבויות אלו נושאים שיעור ריבית קבוע.

** נכסים אלו נושאים שיעור ריבית משתנה.

ליום 31 בדצמבר 2014					
שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ
אלפי ש"ח					
נכסים פיננסיים					
3,031	-	-	-	-	3,031
20,874	-	-	-	-	20,874
5,310	-	-	-	-	5,310
מזומנים ושווי מזומנים *					
מזומנים ושווי מזומנים **					
פקדונות משועבדים **					
התחייבויות פיננסיות					
(72)	(72)	(72)	(7)	-	(223)
(29,082)	(49,828)	(38,778)	(30,127)	(15,033)	(162,848)
הלוואות מבנקים					
אגרות חוב *					

* נכסים/התחייבויות אלו נושאים שיעור ריבית קבוע.

** נכסים/התחייבויות אלו נושאים שיעור ריבית משתנה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

9. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ז. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2014			31 בדצמבר 2015			רכוש
סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד	סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד	
23,906	23,906	-	20,643	20,643	-	מזומנים ושווי מזומנים
5,310	5,310	-	21,188	21,188	-	מזומנים ופקדונות משועבדים
						נכסים פיננסיים
3,778	3,778	-	-	-	-	הנמדיים בשווי הוגן
28,762	28,762	-	18,544	18,544	-	דרך רווח והפסד
61,756	61,756	-	60,375	60,375	-	חייבים ויתרות חובה
התחייבויות						
162,848	74,777	88,071	186,319	134,361	51,958	אגרות חוב
223	223	-	-	-	-	הלוואות מבנקים
857	857	-	494	494	-	ספקים ונותני שירותים
8,070	7,462	608	8,023	6,358	1,665	זכאים ויתרות זכות
171,998	83,319	88,679	194,836	141,213	53,623	

ח. להלן תמצית המכשירים הפיננסיים שבמאזני החברה לפי חלוקה לקבוצות:

31 בדצמבר		נכסים:
2014	2015	
אלפי ש"ח		
23,906	20,643	מזומנים ושווי מזומנים
5,310	21,188	מזומנים ופקדונות משועבדים
		נכסים פיננסיים אחרים הנמדדים בשווי הוגן דרך
3,778	-	רווח או הפסד
189,595	218,983	הלוואות וחייבים
222,589	260,814	
סה"כ		
		התחייבויות:
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:
126,831	120,458	לזמן קצר
45,167	74,378	לזמן ארוך
171,998	194,836	
סה"כ		

10. אירועים לאחר תאריך המאזן

מידע בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן - ראה בביאור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

חלק ד' - פרטים נוספים

<u>עמוד</u>	<u>תקנה</u>
2	ד9 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון
2	א10 תמצית דוחות על הרווח הכולל
2	ג10 שימוש בתמורת ניירות הערך
3	11 רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2015
4	12 שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בשנת הדיווח
4	13 רווחים והפסדים כוללים של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2015
4	20 מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב – ניירות ערך שנרשמו למסחר ; מועדי וסיבות הפסקת מסחר
5	21 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2015
6	א21 בעלי השליטה בחברה
6	22 עסקאות עם בעל שליטה
12	24 מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ובחברות מוחזקות אשר פעילותן מהותית לפעילות החברה
12	א24 הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למניות
12	ב24 מרשם בעלי המניות
13	26 הדירקטורים של החברה
15	א26 נושאי משרה בכירה למועד הדוח
16	ב26 מורשי חתימה בחברה
16	27 רואה החשבון של החברה
16	28 שינוי בתזכיר או בתקנון
16	29 המלצות והחלטות הדירקטורים
17	א29 החלטות החברה

ההפניה לתקנות בחלק זה הינה לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

שם החברה :
קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
("החברה")

מס' חברה ברשם החברות : 513605519

כתובת (תקנה 25א): הבנים 5, נס ציונה, 74071

כתובת דואר אלקטרוני (תקנה 25א): office@hmg.co.il

טלפון (תקנה 25א): 08-9305959

פקסימיליה (תקנה 25א): 08-9302930

תאריך המאזן : 31 בדצמבר 2015

תאריך הדוח : 29 במרס 2016

תקנה 19 ד - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2015.

תקנה 10א' - תמצית דוחות על הרווח הכולל

לטבלה ובה תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

תקנה 10ג' - שימוש בתמורת ניירות הערך

החברה עשתה שימוש בתמורת ההנפקות לפעילותה השוטפת, רכישות עצמיות של מניות החברה בהתאם לתכנית רכישה עצמית של החברה ולמימון השקעותיה בפרויקטים בישראל ובחו"ל.

תקנה 11 (1)-(3) - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2015

שם החברה המוחזקת	מס' ני"ע בבורסה ושער לתאריך הדוח על המצב הכספי	סוג המניה	מספר מניות	ערך נקוב בש"ח (אלא אם צוין אחרת)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה			יתרת אגרות החוב וההלוואות בדוח על המצב הכספי המתואם (באלפי ש"ח) ועיקר תנאיהן
						בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	
קחס חברה להשקעות בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	11,999	100%	100%	100%	-
קרן פז חברה לבניין בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	29,636	100%	100%	100%	-
רום ארד הנדסה בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	2,726	100%	100%	100%	-
חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ ("מור פיתוח")	-	רגילה	100	1 ש"ח	(45,177)	100%	100%	100%	-
קחס מרכזים מסחריים בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	(165)	100%	100%	100%	-

* בחודש אוקטובר 2012 הסבו חברות הבת של החברה, קחס חברה להשקעות בע"מ, קרן פז חברה לבניין בע"מ ורום ארד הנדסה בע"מ את כל ההלוואות שהעמידה להם החברה בסך כולל של 94 מיליוני ש"ח למור פיתוח. ההלוואה בין חברות הבת למור פיתוח נושאת ריבית בשיעור של 10% והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, לתקופה של שלוש שנים ובהתאם ליכולת של חברות הבת להחזיר באופן שוטף את ההלוואה. נכון ליום 31.12.2015, עמד היקף ההלוואות כולל ריבית שנצברה, על סך של 101 מיליוני ש"ח. החברה האריכה את תקופת ההלוואות בשלוש שנים נוספות.

תקנה 12 – שינויים בהשקעות החברה בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בשנת הדיווח

לפרטים אודות הסכם למכירת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של ח.מ.ג. סי.פי.אם בע"מ ("חמג") לרבות המחאת הלוואת הבעלים, בו התקשרה מור פיתוח ביום 31 בדצמבר 2014, ראה סעיף 1.6 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). לפרטים אודות הלוואות החברה לחברות בנות וכלולות ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים.

תקנה 13 – רווחים והפסדים כוללים של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)

שם החברה	הרווח הכולל (הפסד) ¹ (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)		דיבידנד ודמי ניהול (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)		הכנסות (הוצאות) ריבית שקיבלה החברה או שזכאית לקבל	
	רווח (הפסד)	רווח כולל אחר	ששולמו עד ליום 31.12.2015 ובגין תקופה שלאחר מכן	ששולמו לאחר יום 31.12.2015 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2015 אשר טרם שולמו	עבור שנת 2015	עבור תקופה שלאחר מכן
			סכום	ציון מועדי התשלום	סכום	ציון מועדי התשלום
קדם חברה להשקעות בע"מ	3,462	-	10,045	-	-	-
קרן פז חברה לבניין בע"מ	15,474	-	3,653	-	-	-
רום ארד הנדסה בע"מ	244	-	302	-	-	-
חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ	(3,226)	(1,100)	-	-	8,674	-
קדם מרכזים מסחריים בע"מ	(93)	-	-	-	-	-

תקנה 20 – מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ("הבורסה") – ניירות ערך שנרשמו למסחר ; מועדי וסיבות

הפסקת מסחר

[א] ניירות ערך שנרשמו למסחר

לפרטים אודות הקצאות אגרות חוב של החברה במהלך שנת 2015, ראה סעיף 13.10.2 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).

[ב] ניירות ערך שהופסק המסחר בהם

[1] לפרטים אודות מניות החברה שנרכשו על-ידי מור פיתוח במסגרת תוכנית רכישה של החברה, ראה סעיף 3.1 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).

תקנה 21 – תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בשנת 2015

א. להלן פרטים בדבר התגמולים שהוענקו בשנת 2015, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2015, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ו/או בחברה בשליטתה, בקשר עם כהונתו בחברה ו/או בחברה בשליטתה (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים (1)						פרטי מקבל התגמולים			
	דמי שכירות	ריבית	אחר (4)	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
4,119	-	-	146	-	-	2,803	-	1,170	-	76.54% (75.04% בדילול מלא) (3)	100%	יו"ר דירקטוריון	חנן מור (2)
											100%	מנכ"ל החברה ודירקטור	אבי מאור (2)
709	-	-	71	-	-	-	20	44	574	0.11% (בדילול מלא)	100%	סמנכ"ל כספים	רו"ח עמי בשירי (5)
700	-	-	81	-	-	-	20	44	555	0.11% (בדילול מלא)	100%	סמנכ"ל לקוחות והתקשרויות	עו"ד זאב לזר (6)
515	-	-	30	-	-	485	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	שלומי חנין (7)

הערות:

- למעט ה"ח חנן מור ואבי מאור, הסכמי העסקתם של נושאי המשרה אינם קצובים בזמן ומשקפים את עלות התאגיד בגין העסקתם.
 - באמצעות חברה בבעלותם - לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול ראה סעיף 2 לתקנה 22 להלן.
 - לפרטים נוספים בדבר החזקה בהון התאגיד ראה סעיף 1.2 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).
 - בגין הוצאות רכב והוצאות השתתפות נוספות.
 - בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם העסקתו של מר בשירי מחודש ינואר 2013, זכאי מר בשירי למשכורת חודשית בסך של 25 אלפי ש"ח, בתוספת תנאים סוציאליים, קרן השתלמות, וכן, רכב מדרגה 5 או שווה ערך וגילום שווי רכב והוצאותיו לצרכי עבודה ומשכורת 13 אשר אושרו למפרע בחודש אוגוסט 2015. סיום ההעסקה ייעשה בהתאם לחוק. ביום 3 במרס 2015, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 1 במרס 2015, כי החל מיום 1 בינואר 2015, יועלה שכרו של מר בשירי לסך של 30 אלפי ש"ח. כן, נקבע כי מר בשירי יהא זכאי למענק בשנת 2015 בגין השנים 2014 ו-2015, בהתאם לתוכנית מענקים אשר אושרה באותה עת ועודכנה ביום 20 באוגוסט 2015 על-ידי דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול מיום 18 באוגוסט 2015. ביום 20 באוגוסט 2015 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 18 באוגוסט 2015, מענק בסך של 43.9 אלפי ש"ח למר בשירי בגין עמידה ביעדי תכנית המענקים לשנת 2014 זאת בהמשך לתשלום חלקי של המענק בסך של 20 אלפי ש"ח בחודש מרס 2015.
 - בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם העסקתו של עו"ד זאב לזר מחודש אוגוסט 2013, זכאי עו"ד לזר למשכורת חודשית בסך של 25 אלפי ש"ח ברוטו, בתוספת תנאים סוציאליים, קרן השתלמות, וכן רכב מדרגה 5 או שווה ערך וגילום שווי רכב והוצאותיו לצרכי עבודה ומשכורת 13 אשר אושרו למפרע בחודש אוגוסט 2015. סיום ההעסקה ייעשה בהתאם לחוק. ביום 3 במרס 2015, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 1 במרס 2015, כי החל מיום 1 באפריל 2015, יועלה שכרו של מר לזר לסך של 30 אלפי ש"ח. כן, נקבע כי מר לזר יהא זכאי למענק בשנת 2015 בגין השנים 2014 ו-2015, בהתאם לתוכנית מענקים אשר אושרה באותה עת ועודכנה ביום 20 באוגוסט 2015 על-ידי דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול מיום 18 באוגוסט 2015. ביום 20 באוגוסט 2015 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 18 באוגוסט 2015, מענק בסך של 43.9 אלפי ש"ח למר לזר בגין עמידה ביעדי תכנית המענקים לשנת 2014 זאת בהמשך לתשלום חלקי של המענק בסך של 20 אלפי ש"ח בחודש מרס 2015.
 - בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם העסקתו של מר שלומי חנין מחודש מאי 2013, זכאי מר חנין לדמי ניהול חודשיים בסך של 35 אלפי ש"ח בתוספת תשלום בגין הוצאות הדלק. ביום 3 במרס 2015, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 1 במרס 2015, את מינויו של מר שלומי חנין לתפקיד סמנכ"ל בניה בחברה, תשלום שכרו כמפורט לעיל (המשקף את כלל עלות ההעסקה) בחשבונית ותוספת הוצאות רכב. כן, נקבע כי מר חנין יהא זכאי למענק בשנת 2015, בהתאם לתוכנית מענקים אשר אושרה באותה עת.
- ב. גמול דירקטורים והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל ששולמו על-ידי החברה בגין שנת 2015, למי שכיחנו בתקופה זו כדירקטורים של החברה, סך הכל 3 מקבלי תשלום כאמור, הסתכמו בסך של 158 אלפי ש"ח.

תקנה 21א' – בעלי השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה הינם קבוצת חנן מור השקעות (2006) בע"מ ("מור השקעות"), ה"ה חנן מור ואבי מאור. לפרטים אודות החזקות בעלי השליטה בחברה ראה סעיף 1.2 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).

תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה בה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה, התקשרו בה במהלך שנת 2014 או במועד מאוחר יותר או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

א. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")

1. ביום 20 בנובמבר 2014 אישרה ועדת הביקורת וביום 25 בנובמבר 2014, אישר גם דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר קובי מור, אחיו של מר חנן מור, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בחברה, כמנהל שירות תיקונים ובדק בחברה, וזאת לתקופה של 3 שנים בתוקף מיום 1 בנובמבר 2014 (בסעיף זה: "**הסכם ההעסקה**"), וכן כי ההתקשרות בהסכם ההעסקה, מקיימת את האמור בתקנה 1ב(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("**תקנות ההקלות**") והשכר לו יהא זכאי מר קובי מור הינו נמוך מהשכר החודשי הממוצע במשק לחודש אוגוסט 2014 (בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). אישור לכך, התקבל גם על-ידי ועדת התגמול ביום 20 בנובמבר 2014. עובר לאישור הסכם ההעסקה, אישרה ועדת הביקורת ביום 20 בנובמבר 2014, על בסיס נתוני שכר ממוצע במשק, נתוני השוואה ועיקרי הסכם ההעסקה שהוצגו לה, כי קוימו ההליכים הנדרשים טרם ההתקשרות בהסכם ההעסקה, בהתאם לסעיף 117(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"). בהתאם להסכם ההעסקה האמור, הועסק מר קובי מור בהיקף של משרה מלאה והיה כפוף למנהל חטיבת ההנדסה מטעם החברה ו/או מי שייקבע על-ידו. במסגרת תפקידו ביצע כל מטלה הקשורה לתפקידו ו/או תפקיד אחר שייקבע על-ידי החברה מעת לעת. בתמורה, היה זכאי מר קובי מור לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 9 אלפי ש"ח, והיה זכאי לימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, החזר הוצאות נסיעה והפרשות פנסיוניות כדין וכן לתקופת הודעה מוקדמת כדין. בהתאם לסעיף 275(א1) לחוק החברות, הסכם ההעסקה יהיה בתוקף לתקופה של שלוש שנים והארכתו תהא טעונה אישור בהתאם לחוק החברות. בעלי השליטה בחברה, הינם בעלי עניין אישי באישור העסקתו של מר קובי מור: מר חנן מור הינו בעל עניין אישי לאור היותו אחיו של מר קובי מור; ומר אבי מאור הינו בעל עניין אישי לאור היותו שותף של מר חנן מור, במור השקעות, ושניהם נחשבים כמחזיקים ביחד בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 25 בנובמבר 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-204384), הנכלל כאן על דרך ההפניה. מר קובי מור סיים את עבודתו בחברה ביום 31 בדצמבר 2015.

2. מור השקעות העניקה לחברה שירותי ניהול מכח הסכם ניהול אשר תוקפו פג בחודש נובמבר 2013 ("**הסכם הניהול הישן**"). בחודש אפריל 2013 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שנתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מור השקעות, לתקופה של 3 שנים, בתוקף מיום 1 בנובמבר 2013 ("**הסכם הניהול**"). בהתאם להסכם הניהול מעניקה מור השקעות לחברה, שירותי ניהול וכן שירותים נוספים, ובכלל זה ניהול עסקי, ייעוץ ופיתוח עסקים בארץ ובחו"ל, ייזום עסקים ופרויקטים וניהול פעילות שיווק. במסגרת הסכם הניהול זכאית מור השקעות לדמי ניהול שנתיים בתמורה לשירותי הניהול בסך כולל של 2,750 אלפי ש"ח (מעודכנים בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן), בתוספת מע"מ; למענק בשיעור של 5% מהרווח השנתי המאוחד לפני מס של הקבוצה, על-פי דוחותיה המבוקרים, בתוספת מע"מ, ובהתאם למגבלות שנקבעו בהסכם הניהול; להוצאות וזכויות נלוות, ובכלל זה:

כל ההוצאות הכרוכות בהפעלת החברה אשר יחולו במישרין על החברה, החזר הוצאות יועצים ונותני שירותים אחרים בקשר לפעילות החברה, שני רכבים מקבוצת רישוי מס' 7 או ברמה דומה, שתי חבילות תקשורת, כאשר כל חבילת תקשורת כוללת, בין היתר, פלאפון, מחשב נייד, מנויים לעיתונים יומיים, קו אינטרנט וכו'; כמו-כן החברה תבטח בביטוח נושאי משרה ותעניק כתבי פטור ושיפוי למור השקעות ו/או מנהלים ו/או עובדים מטעמה, אשר יעניקו את שירותי הניהול לחברה, כפי שיהיו בתוקף ביחס לכלל נושאי המשרה בחברה. בנוסף, בהתאם להסכם הניהול כל צד זכאי להביא את תקופת הסכם הניהול לסיום, וזאת בהודעה בכתב, בהתראה של 180 יום מראש ("**תקופת ההודעה המוקדמת**"). במקרה בו תודיע החברה על סיום תקופת הסכם הניהול, תשלם החברה למור השקעות דמי ניהול בגובה 9 חודשים, וזאת בנוסף לתשלום דמי הניהול בגין תקופת ההודעה המוקדמת. בשנת 2015 שילמה החברה למור השקעות, מכח הסכם הניהול, סך של 2,800 אלפי ש"ח. כמו-כן, שילמה החברה בשנת 2015 למור השקעות סך של 593 אלפי ש"ח בגין מענק לשנת 2014. בנוסף, תשלם החברה בשנת 2016 למור השקעות סך של 1,170 אלפי ש"ח בגין מענק לשנת 2015. בעלי השליטה בחברה, ה"ה חנן מור ואבי מאור, הינם בעלי עניין אישי באישור ההתקשרות האמורה, בשל היותם צד להסכם הניהול באמצעות מור השקעות.

3. ביום 24 בנובמבר 2015 אישרה ועדת התגמול של החברה התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לחברה ולחברות בנות (להלן: "**החברה**"), אשר במסגרתה תבוטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה (לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם), כפי שיהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. ההתקשרות האמורה אושרה לתקופה של שנה, שתחילתה מתום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת בחברה (אשר הינה בתוקף עד וכולל יום 27 בנובמבר 2015, דהיינו החל מיום 28 בנובמבר 2015 ועד וכולל יום 27 בנובמבר 2016 (להלן: "**תקופת הביטוח**"). הכיסוי הביטוחי חל על כל מעשה או מחדל שמקובל לבטח בהם נושאי משרה, בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ובסה"כ לתקופת הביטוח ובפרמיית ביטוח שנתית בגין הפוליסה בסך של 13,420 דולר ארה"ב. יצוין, כי תנאי ההתקשרות בפוליסת הביטוח הינם בהתאם לתנאים שנקבעו במדיניות התגמול של החברה, אשר אושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 2 בינואר 2014, לפי סעיף 267א (א) ו-(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999. ועדת התגמול של החברה קבעה, כי ההתקשרות האמורה הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. בעלי השליטה בחברה, ה"ה חנן מור ואבי מאור (לרבות חברות בשליטת מי מהם), הינם בעלי עניין אישי באישור ההתקשרות האמורה, בשל היותם צד לפוליסת הביטוח ו/או דירקטורים ו/או נושאי משרה שאחריותם מבוססת במסגרת פוליסת הביטוח האמורה.

4. ביום 23 באוגוסט 2012 אישרה ועדת התגמול וביום 27 באוגוסט 2012 אישר גם דירקטוריון החברה את העסקתו של מר ליאור מנדל, גיסו של מר חנן מור, מבעלי השליטה בחברה, כאחראי על פיתוח מוצר וחדשנות, וזאת לתקופה של 3 שנים בתוקף מיום 1 בספטמבר 2012, בהתאם לסעיף 1ב(4) לתקנות ההקלות. בהתאם לתנאי העסקתו, היה מר ליאור מנדל זכאי למשכורת חודשית בסך של 6.5 אלפי ש"ח ולביטוח מנהלים. בנוסף, על פי הערכת תפקודו, נשקל מדי שנה, מתן בונוס בסך של עד שתי משכורות חודשיות, על-פי החלטת מנכ"ל החברה ובלבד שהבונוס שהוענק חלקי 12 חודשים קלנדריים בתוספת השכר החודשי לא עלה על השכר החודשי הממוצע במשק. מר ליאור מנדל זכאי לימי חופשה, הבראה, ימי מחלה, תקופת הודעה מוקדמת וכו' על-פי הוראות הדין. להנהלת החברה הסמכות להעלות את שכרו של מר ליאור מנדל עד לשכר הממוצע במשק, באותה עת. החל מחודש ספטמבר 2013 עלה שכרו של מר ליאור מנדל לסך של 8 אלפי ש"ח בחודש. ביום 18 באוגוסט 2015, אישרה ועדת התגמול וביום 20 באוגוסט 2015 אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר ליאור מנדל וזאת החל מיום 27 באוגוסט 2015 ("**הסכם**").

ההעסקה) וכן, אישרו כי ההתקשרות בהסכם ההעסקה כאמור, מקיימת את האמור בתקנה ב1(4) לתקנות ההקלות (אישור לכך התקבל גם על-ידי ועדת התגמול ביום 18 באוגוסט 2015). מר ליאור מנדל, ימשיך בעיסוקו כאחראי על פיתוח מוצר וחדשנות בחברה, בהיקף של משרה מלאה. במסגרת תפקידו כאמור יבצע כל מטלה הקשורה לתפקידו ו/או כל תפקיד אחר שיקבע על-ידי החברה מעת לעת. בתמורה, יהא זכאי מר ליאור מנדל לשכר חודשי (ברוטו) בסך של עד 9,361 ש"ח, אשר אינו עולה על השכר החודשי הממוצע במשך לחודש מאי 2015 (בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה למועד הדוח) ויהא זכאי לימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, החזר הוצאות נסיעה והפרשות פנסיוניות כדין וכן לתקופת הודעה מוקדמת כדין. בהתאם לסעיף 275(א1)(1) לחוק החברות, הסכם ההעסקה יהיה בתוקף לתקופה של שלוש שנים והארכתו תהא טעונה אישור בהתאם לחוק החברות. בעלי השליטה בחברה בעלי עניין אישי באישור העסקתו של מר מנדל: מר חנן מור הינו בעל עניין אישי לאור היותו גיסו של מר מנדל; ומר אבי מאור הינו בעל עניין אישי לאור היותו שותף של מר חנן מור, במור השקעות, ואשר שניהם נחשבים כמחזיקים ביחד בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 27 באוגוסט 2012 ומיום 20 באוגוסט 2015 (אסמכתאות מספר: 2012-01-220623 ו-2015-01-101409, בהתאמה), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

5. בחודש דצמבר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שנתקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, להעניק לדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה, לרבות לדירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בה, כתבי התחייבות לשיפוי מתוקנים (חלף כתבי ההתחייבות לשיפוי הישנים שהוענקו להם בעבר). כתבי ההתחייבות לשיפוי האמורים תוקנו בהתאם לתיקונים שבוצעו בתקנון ההתאגדות של החברה, במסגרת המותר בהתאם לשינויים בחוק החברות. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה במצטבר למקרה, בניכוי תשלום תגמולי ביטוח, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד תשלום השיפוי בפועל או 2 מיליון דולר ארה"ב, לפי הנמוך. על אף האמור לעיל, במקרה שהונה העצמי של החברה יפחת מסך של 8 מיליון דולר ארה"ב, אזי סכום השיפוי המרבי לא יפחת מסך של 2 מיליון דולר ארה"ב. בעלי השליטה בחברה, ה"ה חנן מור ואבי מאור, הינם בעלי עניין אישי באישור ההתקשרות האמורה, בשל זכאותם לקבלת כתבי התחייבות לשיפוי כאמור. ביום 1 בינואר 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לאישור ועדת התגמול מיום 20 בנובמבר 2014 ודירקטוריון החברה מיום 25 בנובמבר 2014 (ולאחר שועדת התגמול קבעה כי מאחר ולא נשתנו תנאי כתבי ההתחייבות לשיפוי והם בנוסח אשר ניתן ליתר נושאי המשרה בחברה, יש בכך כדי לקיים את התהליכים הנדרשים טרם ההתקשרות בעסקה, כאמור בסעיף 117(ב1) לחוק החברות), את חידוש כתבי ההתחייבות לשיפוי שהעניקה החברה למר חנן מור, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ולמר אבי מאור, המכהן כמנכ"ל וכדירקטור בחברה, ללא שינוי כלשהו בנוסחם, לתקופה של 3 שנים מיום 31 בדצמבר 2014 בתנאים הקיימים בחברה, בהתאם למדיניות התגמול. למר חנן מור ומר אבי מאור עניין אישי בהתקשרות עקב היותם זכאים לכתבי ההתחייבות לשיפוי כאמור.

6. החל מחודש אוקטובר 2011 ועד לחודש ספטמבר 2013, ובהתאם לאישורה של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 14 בדצמבר 2011, לאחר שנתקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, הועסק מר גלעד מור, אחיו של מר חנן מור, מבעלי השליטה בחברה, כמנהל מכירות בחברה. לפרטים אודות תנאי ההעסקה של גלעד מור כמנהל מכירות בחברה, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 בנובמבר 2011 (אסמכתא מספר: 2011-01-322599), הנכלל כאן על דרך ההפניה. החל מתום העסקתו בחברה כאמור, קרי החל מחודש ספטמבר 2013, שימש מר גלעד מור כקבלן עצמאי, והחל ממועד זה שילמה לו החברה בגין שירותיו, ללא גידול בעלות, באמצעות חשבונית. ביום 1 בינואר 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בהמשך לאישור ועדת הביקורת מיום 20 בנובמבר 2014 ודירקטוריון החברה מיום 25 בנובמבר 2014 (לאחר שוועדת הביקורת קבעה כי בחינת הוגנות וסבירות תנאי ההתקשרות עם מר גלעד מור

לעומת נתונים השוואתיים לתנאי ההתקשרות אשר הוצגו בפני ועדת הביקורת, מקיימת את ההליכים הנדרשים טרם ההתקשרות, כאמור בסעיף 117(ב) לחוק החברות), את תנאי התקשרות החברה עם מר גלעד מור, לקבלת שירותי שיווק לחברות בנות בשליטה מלאה של החברה, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באוקטובר 2014. מר גלעד מור מספק לחברות בנות בשליטה מלאה של החברה (יחדיו, תקרנה: "המזמין"), שירותי שיווק, לא בלעדיים, של מלוא השטחים למגורים בפרויקטי החברות בנס ציונה וברחובות ("הפרויקטים") לצדדים שלישיים, במסגרתם מפנה גלעד רוכשים פוטנציאליים להתקשר עם המזמין בהסכם מכר לרכישת דירה ו/או דירות בפרויקטים ומתפקד כאיש מכירות בפועל. שירותי השיווק כוללים בנוסף כל עבודה ו/או שירות אשר אינם נזכרים במפורש בהוראות הסכם השיווק, אך מהווים מעצם טיבם וטבעם ו/או על-פי הנוהג, חלק בלתי נפרד משירותי השיווק. בתמורה לשירותי השיווק זכאי גלעד לתנאים הבאים: עמלה בשיעור של 1% כולל מע"מ כדין משווי כל דירה שתימכר לקונים בפרויקט הרלוונטי. "שווי דירה" – משמע, סך התמורה שישלם קונה למזמין עבור דירה (לרבות הצמדותיה, חניות ומחסן) בפרויקטים, כולל מע"מ, ולא כולל תשלום בגין שינויים ותוספות מעבר למפרט אשר יצורף להסכם המכר ביחס לאותה דירה. מעבר לתשלום התמורה לא יהא גלעד זכאי לתשלום נוסף כלשהו. תשלום התמורה לגלעד יעשה אחת לחודש בתנאי שוטף פלוס 30 כאשר התשלום מותנה בחתימת הרוכשים על הסכמי מכר ותשלום סכום ראשוני שלא יפחת מ-15% מסכום כל דירה. היה ואיזה מהסכמי המכר יבוטל בתוך 6 חודשים ממועד חתימתו, ישיב גלעד את התמורה ששולמה בגין הסכמי המכר שבוטלו למזמין, בתנאי שוטף פלוס 30, לרבות על דרך של קיזוז על-ידי החברה. ההסכם עם גלעד יבוא לסיומו ביום בו תושלם מכירת כל הדירות בפרויקטים. בהתאם להוראות חוק החברות, יהיה טעון ההסכם אישור של האורגנים המוסמכים בחברה, אחת לשלוש שנים, החל מיום 1 באוקטובר 2014. על אף האמור לעיל הוסכם, כי המזמין או גלעד יהיו זכאים להביא את תקופת ההסכם לידי סיום מוקדם בכל עת, בהודעה מוקדמת של 3 ימים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, מבלי שהדבר יזכה את גלעד ו/או המזמין בפיצוי ו/או בסעד אחר כלשהו, למעט הזכות לקבלת תמורה בגין דירות שהתקיימו לגביהן התנאים לתשלום התמורה. ההסכם עם גלעד כולל הוראות נוספות מקובלות בהסכמים מסוג זה לרבות, הוראות בדבר איסור על ניגוד עניינים, שיפוי ופיצוי בגין נזקים, זכות קיזוז למזמין, היעדר יחסי עובד מעביד והיעדר יחסי שליחות בין המזמין לגלעד. בשנת 2015, שילמה החברה לגלעד מור בשל שירותי שיווק שסיפק לחברה כקבלן עצמאי, סך של 107 אלפי ש"ח. למר חנן מור עניין אישי באישור תנאי ההתקשרות בשל היותו אחיו של גלעד ולמר אבי מאור עניין אישי באישור תנאי ההתקשרות לאור היותו שותף של מר חנן מור במור השקעות. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות, ראה זימון אסיפה משלים שפרסמה החברה ביום 28 בדצמבר 2014 (אסמכתא מספר 2014-01-231666) הנכלל כאן על דרך ההפניה. התקשרות החברה עם מר גלעד מור הסתיימה בחודש אוגוסט 2015.

ב. עסקאות אחרות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. ביום 17 באוגוסט 2014 סיווגה ועדת הביקורת של החברה את העסקאות המפורטות בסעיפים 1.1 עד 1.3 להלן, כעסקאות שאינן "עסקאות חריגות" כהגדרת המונח בחוק החברות, בשים לב כי מכלול הפרטים מלמדים כי העסקאות כאמור אינן מגלמות הטבה לבעל השליטה או ליתר נושאי המשרה, אלא נעשות בתנאי שוק ולטובת החברה וזאת, מאחר ומכירת הדירות כאמור, נעשתה במחירים, תנאי תשלום ותנאי התקשרות אחרים, כמקובל לגבי דיירים אחרים שרכשו דירות בפרויקט החברה בחריש, ברכישה מוקדמת וכמקובל לגבי דירות המוצעות למכירה בפרויקט ברכישה מוקדמת וכן, במחירים המשקפים את טווחי המחירים לדירות דומות בפרויקטים אחרים של חברות אחרות בחריש. ועדת הביקורת אישרה בהתאם לסעיף 117(ב) לחוק החברות, לחברה לנהל משא ומתן עם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם (ה"ה חנן מור ואבי מאור) לצורך רכישת דירה במכירה מוקדמת של דירות בפרויקט חריש, בתנאים זהים לכל הרוכשים במכירה

המוקדמת, וכי ככל שתנאי המכירה הינם בתנאי שוק ובתנאים הנמכרים לצדדים שלישיים, לא יהיה צורך בתהליכים נוספים לצורך משא ומתן. ביום 20 באוגוסט 2014 אישר גם דירקטוריון החברה את העסקאות האמורות, כדלקמן:

1.1. התקשרות בין החברה לבין בנו של מר חנן מור, יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה, בהסכם לפיו ירכוש מהחברה דירה בשטח של 95 מ"ר המצויה בקומה 4 בפרויקט החברה בחריש, בתמורה לסך של 837 אלפי ש"ח. בעלי השליטה בחברה הנם בעלי עניין אישי באישור ההתקשרות: מר חנן מור הינו בעל עניין אישי לאור היותו אביו של רוכש הדירה; ומר אבי מאור הינו בעל עניין אישי לאור היותו שותף של מר חנן מור, במור השקעות, ושניהם נחשבים כמחזיקים ביחד בחברה.

1.2. התקשרות בין החברה לבין בתו של מר חנן מור, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, בהסכם לפיו תרכוש מהחברה דירת גן בשטח של 109 מ"ר בבניין בפרויקט החברה בחריש, בתמורה לסך של 977 אלפי ש"ח. בעלי השליטה בחברה בעלי עניין אישי באישור ההתקשרות: מר חנן מור הינו בעל עניין אישי לאור היותו אביו של רוכשת הדירה; ומר אבי מאור הינו בעל עניין אישי לאור היותו שותף של מר חנן מור, במור השקעות, ושניהם נחשבים כמחזיקים ביחד בחברה.

1.3. התקשרות בין החברה לבין מר אבי מאור, מנכ"ל, דירקטור ובעל שליטה בחברה, בהסכם לפיו ירכוש מהחברה דירה בשטח של 95 מ"ר המצויה בקומה 3 בבניין בפרויקט החברה בחריש, בתמורה לסך של 837 אלפי ש"ח. בעלי השליטה בחברה בעלי עניין אישי באישור ההתקשרות: מר אבי מאור הינו בעל עניין אישי לאור היותו רוכש הדירה; ומר חנן מור הינו בעל עניין אישי לאור היותו שותף של מר אבי מאור, במור השקעות, ושניהם נחשבים כמחזיקים ביחד בחברה.

במסגרת זו, אושרו גם עסקאות נוספות למכירת דירות לנושאי משרה ו/או קרוביהם בחברה. לפרטים נוספים, ראה דיווחים מיידיים אשר פרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2014 וביום 24 באוגוסט 2014 (אסמכתאות מספר 2014-01-138792 ו-2014-01-140574, בהתאמה), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

2. ביום 13 במרס 2014 אישרה ועדת הביקורת וביום 18 במרס 2014 אישר גם דירקטוריון החברה החלפת דירת גן שנרכשה בעבר (ואשר אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודש אוגוסט 2010) על-ידי משפחת מועלם, הוריו של חנן מור, מבעלי השליטה בחברה, בדירת גן חדשה באותו פרויקט, בעלת מאפיינים איכותיים דומים ואשר עלותה זהה לדירת הגן. העסקה אושרה כעסקה שאינה חריגה, אשר לנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, בהתאם לסעיפים 270(1) ו-271 לחוק החברות. בעלי השליטה בחברה שהינם בעלי עניין אישי באישור העסקה האמורה: מר חנן מור הינו בעל עניין אישי לאור היותו בנם של בני משפחת מועלם; ומר אבי מאור הינו בעל עניין אישי לאור היותו שותף של מר חנן מור, במור השקעות, ושניהם נחשבים כמחזיקים ביחד בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 במרס 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-027315), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ג. עסקאות זניחות

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ביום 18 במרס 2014, וביום 1 במרס 2015 אישרה מחדש ועדת הביקורת, נוהל לאישור עסקאות זניחות, אשר קובע קווים מנחים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התשע"א-2000. כללים וקווים מנחים אלו ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי לגבי עסקה של החברה, תאגיד בשליטתה וחברה קשורה שלה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות דוחות

תקופתיים). להלן הפרמטרים על-פיהם תוגדר עסקה שאינה חריגה: (1) העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ושאינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש והתחייבויותיה; (2) סכום העסקה אינו עולה על 0.5% מסך המאזן של החברה על-פי דוחותיה המבוקרים האחרונים הידועים במועד ההתקשרות בעסקה ולא יותר מ-300,000 ש"ח; (3) העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית. החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה התקשרו עם בעלי השליטה בחברה ו/או עם קרוביהם ו/או עם חברות שהם בעלי עניין בהן, בעסקאות שסווגו על-ידי החברה כעסקאות זניחות, בהתאם לקווים המנחים שאושרו על-ידי דירקטוריון החברה.

ביום 13 במרס 2014 אישרה ועדת הביקורת וביום 18 במרס 2014 אישר גם דירקטוריון החברה קבלת שירותים משפטיים ממשרד עוה"ד מור פרדו ערן ושות', בו שותף אחיו של מר חנן מור, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי שליטה בחברה, ביחס ל-7 תביעות משפטיות כנגד החברה בסך כולל של 200 אלף ש"ח. ההתקשרות אושרה כעסקה ש"אינה חריגה", אשר לנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, בהתאם לסעיפים 270(1) ו-271 לחוק החברות ושהינה בהיקפים זניחים. עד היום, שילמה החברה בגין קבלת שירותים משפטיים כאמור, סך של 168 אלפי ש"ח. בעלי השליטה בחברה שהינם בעלי עניין אישי באישור העסקה האמורה: מר חנן מור הינו בעל עניין אישי לאור היותו אחיו של שותף במשרד עוה"ד מור פרדו ערן ושות'; ומר אבי מאור הינו בעל עניין אישי לאור היותו שותף של מר חנן מור, במור השקעות, ושניהם נחשבים כמחזיקים ביחד בחברה.

ביום 18 באוגוסט 2015 אישרה ועדת הביקורת וביום 20 באוגוסט 2015 אישר גם דירקטוריון החברה קבלת שירותים משפטיים ממשרד עוה"ד מור פרדו ערן ושות', בו שותף אחיו של מר חנן מור, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בחברה, ביחס ל-3 תביעות משפטיות כנגד החברה בסך כולל של 140 אלף ש"ח. ההתקשרות אושרה כעסקה ש"אינה חריגה", אשר לנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, בהתאם לסעיפים 270(1) ו-271 לחוק החברות ושהינה בהיקפים זניחים. בשנת 2015, שילמה החברה בגין קבלת שירותים משפטיים כאמור, סך של 70 אלפי ש"ח. בעלי השליטה בחברה שהינם בעלי עניין אישי באישור העסקה האמורה: מר חנן מור הינו בעל עניין אישי לאור היותו אחיו של שותף במשרד עוה"ד מור פרדו ערן ושות'; ומר אבי מאור הינו בעל עניין אישי לאור היותו שותף של מר חנן מור, במור השקעות, ושניהם נחשבים כמחזיקים ביחד בחברה.

ד. נוהל סיווג ואישור עסקאות ש"אינן חריגות"

ביום 17 באוגוסט 2014 אישרה ועדת הביקורת ובמים 20 באוגוסט 2014 ו-25 בנובמבר 2014, אישר גם דירקטוריון החברה, וביום 18 באוגוסט 2015 ו-20 באוגוסט 2015 אישרו מחדש ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, נוהל סיווג ואישור עסקאות ש"אינן חריגות" שמטרתו לקבוע אמות מידה והליכים לסיווג של עסקאות שלמי מנושאי המשרה ו/או למי מבעלי השליטה בחברה יש בהן עניין אישי (להלן: "**הגורם המתקשר**"), ואת ההליכים שיש לקיים בטרם התקשרות עם הגורם המתקשר בעסקה שאינה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות. בהתאם לנוהל, על העסקה להיות לטובת החברה ולפי עקרונות כדלקמן: (1) על העסקה להיעשות במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) על העסקה להיעשות בתנאי שוק; (3) מדובר בעסקה שאינה מהותית עבור החברה. התקשרות עם הגורם המתקשר בעסקה שאינה חריגה, תאושר על-ידי סמנכ"ל הכספים בחברה וסמנכ"ל לקוחות והתקשרויות וזאת ככל שאין למי מהם עניין אישי בעסקה. אישור כאמור ייעשה עד להיקף עסקאות ביחד לכל אחד מהגורמים המתקשרים בנפרד, בסך שלא יעלה על 300 אלפי ש"ח בשנה, במצטבר. ככל שלא ניתן לאשר את העסקה כאמור לעיל, ובלבד שמדובר בעסקה שאינה חריגה, ניתן להביא את העסקה לאישור ועדת הביקורת ו/או לדירקטוריון החברה.

עסקה של החברה בקשר לתנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה, ובכלל זה מנכ"ל ודירקטור; עסקה חריגה עם הגורם המתקשר; וכן, התקשרות החברה עם בעל שליטה בה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברה בשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה וכן אם הוא גם נושא משרה בה - באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה - באשר להעסקתו בחברה; יאושרו בהתאם להוראות הדין ולא לפי נוהל זה. בשנת 2014, החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה התקשרו עם בעלי שליטה בחברה ו/או עם קרוביהם ו/או עם חברות שהם בעלי עניין בהן, בעסקאות חד פעמיות לאספקת מוצרים ו/או שירותים, שסווגו על-ידי החברה כעסקאות ש"אין חריגות", בהתאם לקווים המנחים שאושרו על-ידי דירקטוריון החברה בנוהל כאמור לעיל, ושהינן זניחות בהתאם לנוהל הזניחות (כמפורט בסעיף ג' לעיל), בסך של 2.5 אלפי ש"ח.

תקנה 24 – מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ובחברות מוחזקות אשר פעילותן מהותית לפעילות החברה

לפרטים, לפי מיטב ידיעתה של החברה, בדבר המניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה וכן על-ידי חברות בנות של החברה, והכל במועד סמוך למועד הדוח, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 8 בפברואר 2016 (אסמכתאות מספר: 2016-01-025096, 2016-01-025105 ו-2016-01-025108) ודיווחים מיידיים מיום 15 בפברואר 2016 ומיום 17 בפברואר 2016 (אסמכתאות מספר: 2016-01-025105 ו-2016-01-029878, בהתאמה), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

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

לפרטים אודות הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים של החברה ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב' – מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-003685), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

תקנה 26 - הדירקטורים של החברה

להלן פרטים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה נכון למועד הדוח :

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדות דירקטוריות	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי – אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית/דירקטור חיצוני מומחה והאם כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	מקצוע	מוסד לימודים	תואר אקדמי /תעודה מקצועית	תעסוקה בחמש השנים האחרונות	תאגידים בהם משמש דירקטור	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
חנן מור	024008567	25.9.1968	הבנים 5, נס ציונה	ישראלית	ועדת השקעות	בעל כשירות מקצועית	יו"ר הדירקטוריון בחברה, דירקטור בחברות בנות של החברה, יו"ר ומנכ"ל מור השקעות (בעלת השליטה בחברה), מבעלי השליטה בחברה	7.11.2004	טייס	המרכז הבינתחומי, הרצליה	לימודי משפטים ומנהל עסקים	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה; ודירקטור בחברות בנות של החברה	חנן מור ניהול וייעוץ בע"מ; דטרים ארגון ושיווק פרויקטים בנדל"ן בישראל בע"מ; קבוצת חנן מור - דירות יוקרה בע"מ; קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ; MOMO DEVELOPMENT SPOLKAZ ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOC HMG ;BIA LTD HMG ;PROJECT S.R.L ;PROJECT INVEST S.R.L HMG BULGARIA EOOD;	לא
אבי מאור	056600141	20.10.1960	הבנים 5, נס ציונה	ישראלית	ועדת השקעות	בעל כשירות מקצועית	דירקטור ומנכ"ל החברה, דירקטור בחברות בנות של החברה, מבעלי השליטה בחברה	7.11.2004	טייס ומדריך טיסה	אורט סינלובסקי	הנדסאי אלקטרוניקה	סמנכ"ל שיווק ומכירות בקרן פז – חברה לבנין בע"מ; מנהל שיווק ומכירות בתפוח פז פיתוח נדל"ן בע"מ ומ.א. רום הנדסה וניהול פרויקטים בע"מ; סמנכ"ל שיווק בחברה ודירקטור בחברות בנות של החברה	קבוצת חנן מור - דירות יוקרה בע"מ; קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ; אבי מאור שיווק נדל"ן בע"מ; MOMO DEVELOPMENT SPOLKAZ ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOC HMG ;BIA LTD HMG ;PROJECT S.R.L ;PROJECT INVEST S.R.L HMG BULGARIA EOOD;	לא

זאב זאבי	042320697	10.7.1945	כנרת 4, תל אביב	ישראלית	יו"ר ועדת ביקורת; חבר בועדת מאזן; חבר בועדת השקעות; חבר ועדת תגמול	דירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, התאגיד רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	22.8.2007	-	בר איילן	B.A בכלכלה ומנהל עסקים	דירקטור בחברות	-	לא
ענת וינר	055905699	3.8.1959	צמרות 14/73 הרצליה	ישראלית	חברה בועדת ביקורת; יו"ר בועדת מאזן; חברת ועדת תגמול	דירקטורית חיצונית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, התאגיד רואה אותה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	22.8.2007	רו"ח	אוניברסיטת חיפה	B.A בכלכלה וחשבונאות	מתן ייעוץ פיננסי וניהולי לחברות בינוניות בתחום המדיה ודירקטורית חיצונית במספר חברות ציבוריות	ניסקו חשמל ואלקטרוניקה בע"מ; סאטקום מערכות בע"מ; אינטרנט גולד - קווי זהב בע"מ	לא
טל כרמלי	023653702	1.5.1968	חלמונית 14א, נתניה	ישראלית	חבר בועדת השקעות; חבר בועדת ביקורת; בחבר בוועדת מאזן; חבר בועדת תגמול	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, התאגיד רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	22.8.2007	רו"ח	מכללה למנהל אוניברסיטת חיפה	תואר ראשון במנהל עסקים ובחשבונאות תואר M.A. בביקורת פנימית וציבורית	בעל משרד לראיית חשבון וייעוץ עסקי, מבקר פנים של חברות קופות גמל	אלספק הנדסה בע"מ	לא

תקנה 26א' – נושאי משרה בכירה למועד הדוח

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל הענין	אם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה		מוסד לימודים	תואר אקדמי/תעודה מקצועית	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
עמי בשירי	035944222	15.2.1979	13.3.2013	סמנכ"ל כספים	לא		אוניברסיטת תל אביב	רואה חשבון, B.A. חשבוונאות וכלכלה	התמחה במשרד רו"ח קסלמן וקסלמן (PWC ישראל) ובע.ע.ג. כרמלי שירותים בע"מ (חברה בבעלות מר טל כרמלי, דירקטור חברה), חשב בחברה, מנהל הכספים בחברה
זאב לזר	033865049	27.4.1977	13.3.2013	סמנכ"ל לקוחות והתקשרויות	לא		מכללה למנהל, ראשון לציון	L.L.B. במשפטים	עורך דין במשרד עורכי דין עיני ליטבק ושות'; יועץ משפטי ומזכיר החברה, מנהל תחום משפטי, ייזום ושיווק בחברה
שלומי חנין	023620982	13.1.1968	27.11.2013	סמנכ"ל הנדסה ופרויקטים	לא		מכללת תל-אביב	הנדסאי בניין, מנהל עבודה רשום, קבלן רשום ג'1	מנהל פרויקטים בכיר
דן זהבי	041252867	23.10.1983	27.11.2013	חשב	לא		המסלול האקדמי המכללה למנהל	רואה חשבון, B.A. מנהל עסקים וחשבוונאות	ע. מנהל כספים בחברה; רואה חשבון במשרד רו"ח קוסט פורר גבאי את קסירר (EY ישראל)
רונן ארצי	54127055	6.11.1957	1.1.2007	מבקר פנים	לא		אוניברסיטת חיפה	M.A. ביקורת פנימית וציבורית B.A. אוניברסיטת ת"א לימודי עבודה ומדה"מ	מבקר פנימי במספר חברות. שותף ומנהל מחלקת ביקורת פנימית וניהול סיכונים במשרד רואה חשבון שיף הזנפרץ יעוץ בקרה וניהול סיכונים.

תקנה 26ב' – מורשי חתימה בחברה
לחברה אין מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27 – רואה החשבון של החברה

משרד רואי החשבון פאהן קנה ושות' (Grant Thornton), דרך מנחם בגין 23, תל אביב, 66184.

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

בתקופת הדוח לא נעשה שינוי בתזכיר או בתקנון ההתאגדות של החברה.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטורים

1. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר :

א. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה :

- ביום 3 במרס 2015, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 1,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 4 במרס 2015 ומיום 8 במרס 2015 (אסמכתאות מספר : 2015-01-043630 ו-2015-01-045922, בהתאמה), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

- ביום 28 במאי 2015, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 1,195 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 31 במאי 2015 (אסמכתא מספר : 2015-01-034695), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ב. שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה : יצוין, כי החברה ביצעה במהלך תקופת הדוח רכישות עצמיות של מניות החברה, על-פי תכנית רכישה עצמית שאימץ דירקטוריון החברה בחודש אפריל 2014 ותוקפה עד ליום 31 בדצמבר 2015. לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה העצמית של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 2 באפריל 2014 (אסמכתא מספר : 2014-01-036831), הנכלל כאן על דרך ההפניה. לפרטים אודות רכישות שבוצעו במהלך שנת 2015 בהתאם לתוכנית, ראה סעיף 3.1 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). כמו-כן, יצוין כי דירקטוריון החברה החליט על חידושה של תכנית הרכישה העצמית בחודש נובמבר 2015, זאת החל מיום 1 בינואר 2016 ועד ליום 31 בדצמבר 2016. לפרטים נוספים אודות חידוש תכנית הרכישה העצמית של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 24 בנובמבר 2015 (אסמכתא מספר : 2015-01-162663), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ג. שינוי תזכיר או תקנון ההתאגדות של החברה : אין.

ד. פדיון ניירות ערך בני פדיון : אין.

ה. פדיון מוקדם של אגרות חוב : ביום 24 בנובמבר 2015 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ושל הריבית והצמדה שנצברו בגין בסך כולל של 6,484,980 ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 24 בנובמבר 2015, מיום 30 בנובמבר 2015 ומיום 3 בדצמבר 2015 (אסמכתאות מספר : 2015-01-162645, 2015-01-168942 ו-2015-01-172761, בהתאמה), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

ו. עסקה שאינה בתנאי שוק בין החברה לבעל עניין בה : אין.

2. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בתקנה 29(א)

לחלק זה – אין.

3. החלטות שהתקבלו על-ידי אסיפה כללית מיוחדת

א. ביום 1 בינואר 2015, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי ההתקשרות של החברה עם מר גלעד מור, אחיו של מר חנן מור, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, לקבלת שירותי

שיווק לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באוקטובר 2014 וכן, את חידוש כתבי התחייבות לשיפוי שהעניקה החברה לבעלי השליטה בחברה ה"ה מר חנן מור, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ומר אבי מאור, המכהן כמנכ"ל החברה וכדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראה סעיפים א(5) ו-ו(6) לתקנה 22 לחלק זה ודיווחים מידיים של החברה מיום 1 בינואר 2015 (אסמכתאות מספר : 2015-01-001789 ו-2015-01-001930), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

תקנה 29א – החלטות החברה

1. אישור פעולות נושאי משרה לפי סעיף 255 לחוק החברות - אין.
2. אישור פעולה של נושאי משרה בהתאם לסעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לא – אין.
3. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות ובלבד שמדובר בעסקה חריגה – אין.
4. פטור, ביטוח ושיפוי, לנושאי משרה, שבתוקף בתאריך הדוח: לפרטים ראה סעיפים א'(3) ו-ו(5) לתקנה 22 לחלק זה.

פרק ה'

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי בתאגיד

אני, אבי מאור, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של חנן מור – אחזקות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2015 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות ש אליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד כל תרמית בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.

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

29 במרס, 2015

אבי מאור, מנהל כללי

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עמי בשירי, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חנן מור – אחזקות בע"מ (להלן- התאגיד) לשנת 2015 (להלן- הדוחות) ;
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.

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

29 במרס, 2015

עמי בשירי, סמנכ"ל כספים