



קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי

ליום 31 בדצמבר 2016

תיאור עסקי החברה	פרק א'-
דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016	פרק ב'-
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016	פרק ג'-
דוחות כספיים סולו ליום 31 בדצמבר 2016	
פרטים נוספים על התאגיד	פרק ד'-
הצהרת ההנהלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית	פרק ה'-
על הדיווח הכספי והגילוי	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ ("החברה")

חלק א' - תיאור עסקי החברה, התפתחותה ועסקיה

עד יום 31.12.2016 נחשבה החברה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). החל מיום 1 בינואר 2017 חדלה החברה להיחשב "תאגיד קטן", אך בהתאם לתקנה 5ה(ג) לתקנות הדוחות תמשיך החברה לדווח בהתאם להקלות שהוענקו ל-"תאגיד קטן" עד וכולל הדוח הרבעוני לרבעון המסתיים ביום 30 בספטמבר 2017. בהתאם לאמור ולהחלטת דירקטוריון החברה מחודש פברואר 2014, דוח תקופתי זה נערך תוך אימוץ מלוא ההקלות המפורטות בסעיף 15 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 |
| 9 | 6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה |

פרק ג' – תיאור תחומי הפעילות של החברה

- | | |
|----|------------------------------|
| 12 | 7. תחום פעילות נדל"ן למגורים |
| 80 | 8. תחום הנדל"ן להשקעה |

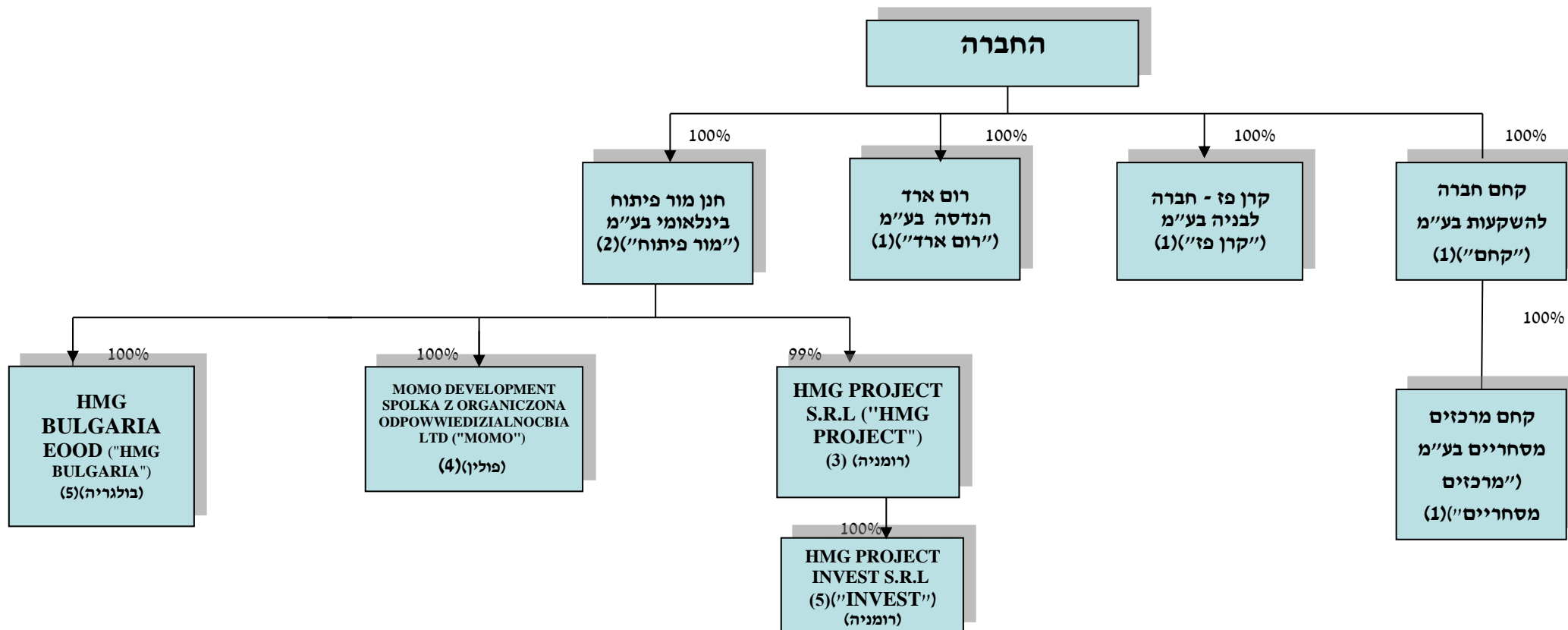
פרק ד' – עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה

- | | |
|-----|---|
| 104 | 9. תחרות |
| 105 | 10. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים |
| 105 | 11. הון אנושי |
| 107 | 12. הון חוזר |
| 107 | 13. מימון |
| 113 | 14. מיסוי |
| 113 | 15. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם |
| 113 | 16. הליכים משפטיים |
| 113 | 17. צפי להתפתחות לשנה הקרובה, יעדים ואסטרטגיה עסקית |
| 113 | 18. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים |
| 113 | 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-76.37% (כ-74.87% 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 אחד עשר פרויקטים יזמיים למגורים ושישה פרויקטים מסחריים בהקמה בישראל, פרויקט יזמי ומניב בפולין וקרקעות 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 2016, הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), המובאים בחלק ג' לדוח זה.
- דוח הדירקטוריון** – דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, 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 שבס** – 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 הנדליין למגורים ובתחום הנדליין להשקעה בישראל.

(2) מור פיתוח מרכזת את אחזקות החברה בחברות פרויקט בחו"ל.

(3) HMG PROJECT מחזיקה בקרקע ברומניה (לפרטים ראה סעיף 7.4.4 לחלק זה). 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 8.6.9 לחלק זה. ראה גם ביאורים 27(3) לדוחות הכספיים.

(5) HMG BULGARIA מחזיקה בקרקע בבולגריה ו-INVEST מחזיקה בקרקע ברומניה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 7.4.4 ו-8.6.9 לחלק זה, בהתאמה.

תחומי הפעילות של החברה

2.

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

3.

בשנים 2015 עד 2017 (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.נ. 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.נ. 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, במסגרת התכנית כאמור נרכשו על-ידי מור פיתוח בשנת 2015 55,893 מניות של החברה ובשנת 2016 30,023 מניות של החברה, כדלקמן:

3.1

תאריך	מניות בע.נ. שנרכשו	שער רכישה (בש"ח)
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
31.12.2015	2,000	8.49
31.12.2015	240	8.018
31.12.2015	263	8.326
31.12.2015	1,408	8.52
31.12.2015	698	8.6
31.12.2015	260	8.656
31.12.2015	500	8.816
31.1.2016	1,184	8.2
8.2.2016	4,294	8.15
10.2.2016	2,454	8.08
11.2.2016	2,475	7.85

9.399	220	6.6.2016
9.4	2,508	6.6.2016
9.445	490	6.6.2016
9.446	222	6.6.2016
9.45	1,000	6.6.2016
9.1	2,391	6.7.2016
12.45	2,409	1.12.2016
12.44	1,554	1.12.2016
12.3	65	1.12.2016
12.28	682	8.12.2016
12.32	300	13.12.2016
12.33	811	13.12.2016
12.35	756	13.12.2016
12.4	1,000	15.12.2016
12.41	160	15.12.2016
12.45	1,550	15.12.2016
12.46	162	15.12.2016
12.43	1,080	18.12.2016
12.44	2,256	18.12.2016

חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה

.4

להלן ריכוז נתונים למועד הדוח וליום 31 בדצמבר של השנים 2015 ו-2016 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 2016 (באלפי ש"ח)	יתרת עודפים ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		דיבידנדים שחולקו (באלפי ש"ח)		
			2015	2016	2015	2016	2017 (עד למועד הדוח)
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: 138780-01-2014), המובא כאן על דרך של הפנייה.	לפרטים נוספים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה ביאור 17ב לדוחות הכספיים.	76,765 אלפי ש"ח ובכפוף למגבלות על חלוקה החלות על החברה: 38,383 אלפי ש"ח (מהווה 50% מיתרת הרווחים).	27,704	76,765	1. 1,000 אלפי ש"ח (בחודש מרס 2015) - אשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ- 0.0777332 ש"ח. 2. 1,195 אלפי ש"ח (בחודש יוני 2015) - אשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ- 0.0928912 ש"ח.	החברה לא חילקה דיבידנדים במהלך שנת 2016.	ביום 26 בפברואר 2017 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,000 אלפי ש"ח, אשר מועד תשלומו נקבע ליום 23 במרס 2017, ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ- 0.0777332 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 2016-2014

5.1

(באלפי ש"ח):

תחום נדל"ן להשקעה		תחום נדל"ן למגורים	
2016			
483	178,661	מחיצוניים	הכנסות
-	-	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד	
-	149,829	המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	עלויות
-	-	אחרות	
23,591	16,648	החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	רווח מפעולות רגילות
-	(16)	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
101,236	445,020	סך הנכסים	
24,349	443,702	סך ההתחייבויות	
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	

מאוחד		התאמות למאוחד	תחום נדל"ן להשקעה	תחום נדל"ן למגורים		
2016						
5,868		(14,341)	-	20,209	קבועות	עלויות
7,015		-	-	7,015	משתנות	
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	

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 הראשונה של שנת 2016, המשק המשיך לצמוח בקצב המתון שמאפיין אותו בשנתיים האחרונות, למעט ירידה קלה שחלה ברבעון הראשון של שנת 2016. הצריכה הפרטית השוטפת הוסיפה לצמוח, ובכך הובילה את צמיחת המשק. בשוק העבודה, התעסוקה הוסיפה לצמוח, האבטלה נותרה נמוכה, השכר המשיך לעלות, כך שהמשק נמצא קרוב לתעסוקה מלאה. בהיבט שוק הדיור המקומי, ניכר כי הפעילות נותרה ערה במחצית הראשונה של שנת 2016. מחירי הדירות הוסיפו לעלות, והיקפי העסקאות והמשכנתאות החדשות נותרו גבוהים. כמו-כן, היקפן של התחלות הבנייה שמר על רמתו הגבוהה ובהתאמה, מספרם של היתרי הבנייה הוסיף לגדול. מלאי הדירות למכירה הגיע לרמות שיא. נוסף לכך, קצב עלייתו השנתי של שכר הדירה נותר יציב ברמה המאפיינת אותו בשנים האחרונות.¹ על-פי הנתונים של המחצית השנייה של שנת 2016, ניכר כי המשק צמח בקצב מהיר, וזאת בהובלת הצריכה הפרטית וההשקעות בנכסים קבועים, רכיבים שהמשיכו לקבל תמיכה מהריבית הנמוכה. על-פי תחזית הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, עולה כי הצמיחה ב-2016 הגיעה ל-3.8%².

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 הדיור, 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 2017 במשק הישראלי ובכלכלה במדינות בהן

¹ בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית – המחצית הראשונה של 2016 :

<http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/MonetaryPolicyReport/INF201601h.pdf>

² בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2016 :

<http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/MonetaryPolicyReport/IMF201602h.pdf>

פועלת החברה. הנהלת החברה בוחנת באורח שוטף את ההתפתחויות והשלכות האפשריות של המצב הכלכלי בשווקים על עסקי החברה.

6.2 מדיניות ממשלתית ושינויים רגולטורים

6.2.1 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 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 שנת 2016, מחירי הדירות הוסיפו לעלות. היקפי המשכנתאות החדשות ירדו מהשיא שהגיעו אליו בתחילת השנה, והיקפי העסקאות נותרו גבוהים. הריביות על המשכנתאות המשיכו לעלות והמרווח בין לבין הריביות על אג"ח ממשלתיות הוסיף להתרחב, על רקע התגברות הסיכון בתיק האשראי לדיוור של המערכת הבנקאית, העלייה בעלות המקורות שהבנקים מגייסים, והצעדים שהפיקוח על הבנקים נקט בעבר על מנת להפחית את הסיכון הנשקף ללווים ולבנקים. מלאי הדירות למכירה המשיך להתרחב במחצית השנייה של שנת 2016 והגיע לרמות שיא. קצב עלייתו השנתי של שכר הדירה ירד במעט לקראת סוף שנת 2016.

6.2.3 כמו-כן, בשנת 2016 מדד מחירי הדיוור ירד בכ-0.5%, לעומת מספר שנים של עליה מתמדת. ניכר שהגורמים שגרמו לעליית מחירים בשנים האחרונות עדיין תקפים ובהם ניתן למנות את שיעור הריבית הנמוכה, היעדר חלופות השקעה ומחסור במלאי הדירות. על-פי נתוני בנק ישראל, מלאי הדירות למכירה המשיך להתרחב והגיע לרמות שיא.

6.2.4 בהיבט הרגולטורי, כחלק ממדיניות הממשלה לטיפול בעליית מחירי הדיוור בשנים האחרונות, נחקק בדצמבר 2016 החוק להטלת מס ריבוי נכסים, במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), לפי מדיניות זו, יוטל מס על בעלי דירות המחזיקים בשלוש דירות ומעלה, בשיעור של 1% מערך הנכס, בהתאם לאומדן שתערוך המדינה. מטרת מדיניות זו הינה להוות תמריץ עבור בעלי הנכסים למכור את נכסיהם, ובכך להוביל להפחתת מחירי הדיוור.³ כניסיון לבטל את החוק האמור, הוגשו מספר עתירות לבג"ץ בטענה כי נפלו פגמים בחקיקת החוק, אשר נכון למועד זה הן תלויות ועומדות, ומשכך תחולת החוק נדחה לחודש יוני 2017. נכון למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת הצעת החוק על פעילותה.

6.2.5 בחודש אוקטובר 2016, משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון הכריזו על שש (6) חברות בנייה זרות (מפורטוגל ומסין), אשר תהיינה רשאיות לעסוק בביצוע עבודות בנייה בישראל, בענף המגורים. החברות יורשו לבנות בישראל בנייני מגורים, לתקופה של חמש שנים, עם אפשרות להארכה בשלוש שנים נוספות. החברות יהוו את הגורם האחראי על כל ההיבטים ההנדסיים והביצועיים בקשר לפרויקטים כאמור. נכון למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת כניסתן של החברות הזרות על פעילותה.⁴

6.2.6 היבט רגולטורי נוסף משתקף בתכנית הממשלה בפרויקט "מחיר למשתכן". בהתאם לתכנית, משווקות קרקעות ברחבי הארץ במחיר דירה סופי הנמוך ממחיר השוק. מטרת התכנית הינה להוזיל את מחירי

4 משרד הבינוי והשיכון, "חברות הבנייה הזרות לביצוע עבודות בנייה למגורים בישראל":

http://www.moch.gov.il/beniyya_hadasha/Pages/kol_kore_lebitzua_avodot_beniyya_lemegurim.aspx

הדיוור לזכאים על-פי התכנית, באמצעות הפחתת מחיר הקרקע לקבלנים הבונים ומשווקים את הדירות, וכן באמצעות מתן סבסוד של הוצאות הפיתוח או מענק לרוכשים. במסגרת זו, מתחייבים הקבלנים למכור את הדירות במחיר נמוך ממחיר השוק, אשר ייקבע בתהליך המכרז. נכון למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת פרויקט "מחיר למשתכן" על פעילותה.

שינויים במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של דולר ארה"ב

6.3

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.

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

6.4

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, 7.4 להלן ("פרויקט ארגמן"); פרויקט עיר ימים בנתניה, ראה סעיף 7.4.8.1 להלן ("פרויקט עיר ימים"); פרויקט ביבנה, ראה סעיף 7.4.8.2 להלן ("פרויקט יבנה"); פרויקט בצור יצחק, ראה סעיף 7.4.8.3 להלן ("פרויקט צור יצחק"); שני פרויקטים באריאל, ראה סעיפים 7.4.8.4 ו-7.4.8.7 להלן, בהתאמה ("פרויקט אריאל (שלבים א' ו-ב')"); ו- "פרויקט אריאל (שלב ג')"; שלושה פרויקטים בחריש⁵, ראה סעיפים 7.4.8.5, 7.4.8.9 ו-7.4.8.10 להלן, בהתאמה ("פרויקט חריש א'", "פרויקט חריש ב'" ו-"פרויקט חריש ג'"); פרויקט בכפר תבור, ראה סעיף 7.4.8.6 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 סגוב ברומניה, ראה סעיף 7.4.4 להלן ("קרקע בסגוב"); 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 בפוזן, פולין, ראה סעיפים 8.1 ו-8.6.9 להלן ("פרויקט גארבריי"). כמו-כן, במהלך שנת 2016 הסתיימו הפרויקטים הבאים: פרויקט ביבנה, ראה סעיף 7.4.7.3; פרויקט מצליח, ראה סעיפים 7.4.3.

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.

בנוסף, החברה החלה, באמצעות חברה בת, לבצע עבודות בניה בפרויקטים, ופועלת על-מנת לקבל סיווג קבלני לחברה הבת האמורה.

חו"ל - בניית הפרויקטים של החברה מתבצעת על-ידי קבלני משנה מקומיים, כך שלמעשה החברה אינה

⁵ במהלך שנת 2015 הוחלט על פיצול פרויקט "חריש" אשר היה מוצג בדוחות הקודמים כפרויקט אחד, לשני פרויקטים נפרדים חריש א' וחריש ב'.

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 יציבות פיננסית. מאחר וחלק מהפרויקטים של החברה מצויים בשלבים אחרונים, ומאחר והחברה מעריכה כי ככל שייקלע מי מקבלניה המבצעים למשבר פיננסי, תוכל להתקשר עם קבלן מבצע אחר ו/או לסיים את הפרויקט באמצעות חברות הבת שלה 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 וברומניה), 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 חיי 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 מובטח בעיקר באמצעות שעבוד נכסי הפרויקט לטובת הבנק המממן, לפרטים נוספים ראה סעיף 8.6.9 להלן. בפרויקט החברה ברומניה מסתייעת החברה במימון בנקאי.

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.

חקיקה בעלת השפעה 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 2016 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 22 לדוחות הכספיים.

7.2 תמצית התוצאות של תחום הנדל"ן למגורים*

פרמטר	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2014 (באלפי ש"ח)
הכנסות תחום הנדל"ן למגורים (מאוחד)	178,661	356,588	280,314
רווחי תחום הנדל"ן למגורים (מאוחד)	16,648	31,468	10,597
רווחי תחום הנדל"ן למגורים (חלק התאגיד)	16,648	31,468	10,597
סך נכסי תחום הנדל"ן למגורים במאזן (מאוחד)	445,050	660,752	702,116

* לפרטים אודות התוצאות של תחום הנדל"ן למגורים ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים.

7.3 להלן נתונים מצרפיים לגבי הפרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים

7.3.1 להלן פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2016 :

נתונים כספיים באלפי ש"ח	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
2016		
3,483	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
69,781	6-12	
-	12-18	
2,968	18-24	
4,643	24 ומעלה	
1	0-6	גיוול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
22	6-12	
-	12-18	
2	18-24	
15	24 ומעלה	
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 2016 :

נתונים כספיים באלפי ש"ח	
2016	
956	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (#)
178,427	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
166,094	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
206	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (#)
449	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#)
23	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים בהקמה)

המידע המתואר בטבלה זו לעניין הרווח הגולמי הצפוי מפרויקטים בהקמה 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 2016 :

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
באלפי ש"ח		
244,787	246,098	שנת 2017 ⁶
91,726	131,459	שנת 2018
33,872	30,682	שנת 2019
-	-	שנת 2020
-	-	שנת 2021 ואילך
370,385	408,239	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 2016 - נתונים כלליים על הפרויקטים :

מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי (#) ליום 31.12.2016	עלות המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2016	שיעור הון עצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	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 בסיים הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
										רבעון 1 לשנת 2016	רבעון 2 לשנת 2016	רבעון 3 לשנת 2016	רבעון 4 לשנת 2016				
נס ציונה	2006	2007	2017	100	1	2,933	-	-	1	2	1	1	-	3,162	174	6%	5,000

המידע המתואר בטבלה זו בקשר עם ההכנסות הצפויות מדירות במלאי, הרווח הגולמי הצפוי על דירות במלאי ויתרת עודפים צפויה 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.

⁶ להערכת החברה לא ניתן לפצל את ההכרה הצפויה ואת המקדמות לפי רבעונים שכן קיימת תלות בשיעור הביצוע בכל פרויקט.

7.4.2 נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2016 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות :

שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2016	רבעון 3 לשנת 2016	רבעון 2 לשנת 2016	רבעון 1 לשנת 2016	
פרויקט ארגמן	20.7	19.5	18.3	16.7	-	20.7

7.4.3 נתונים אודות פרויקטים שהסתיימו ליום 31 בדצמבר 2016 - 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 מתחילת הפרויקט	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה מתחילת הפרויקט	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה מתחילת הפרויקט	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה מתחילת הפרויקט	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה מתחילת הפרויקט	מצטבר מתחילת הפרויקט
פרויקט מצליח	רמלה	2009	2011	2015	100%	152	133	-	180,352	-	151,453	-	28,899	-	16%	-	10.5

7.4.4 פרויקטים בתכנון

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בניה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	יח"ד בפרויקט			
פיאטרה נאמץ, רומניה*	פיאטרה נאמץ, רומניה	מרס 2008	2,640	2017	2019	טרם מתקיים מו"מ	90%	מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליחידה
								-	-	102	100

* ביום 27 במרס 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 נאמץ, רומניה. בתמורה שילמה INVEST סך של 865 אלפי יורו (כ-3.5 מיליון ש"ח, נכון למועד הדוח), מתוך מקורותיה העצמיים (לטובת רכישת הקרקע, העמידה החברה ל-INVEST, הלוואות בעלים, לפרטים ראה ביאור ב'17 (לדוחות הכספיים). בחודש אפריל 2016 התקשרה HMG Project, (חברה נכדה של החברה ובעלת מניות ב-INVEST), בהסכם לרכישת הלוואות ומניות בשיעור של 40% שהיו בבעלות שניים מתוך שלושה שותפים ב-INVEST, בתמורה כוללת של כ-30 אלפי אירו (כ-130 אלפי ש"ח). בחודש פברואר 2017 התקשרה HMG Project בהסכם רכישה נוסף, במסגרתו רכשה מהשותף השלישי ב-INVEST את יתרת המניות ב-INVEST, בשיעור של 10% וכן הלוואות בעלים שהעמיד שותף זה ל-INVEST, בתמורה כוללת של כ-20 אלפי אירו (כ-78 אלפי ש"ח), כך שלאחר הרכישות האמורות מחזיקה HMG Project ב-100% ממניות INVEST. נכון למועד הדוח, INVEST שינתה את ייעוד הקרקע מחקלאות למגורים והגישה תוכניות להיתר. ע"פ התוכניות שהוגשו צפויות 102 יחידות דיור. בכוונת INVEST לממן את הביצוע באמצעות ליווי בנקאי ולשעבד את הקרקע. INVEST צופה כי ההיתר יתקבל במהלך המחצית השניה של שנת 2017.

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			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	
בולגריה*	בעיר ליחובוה סמוכה לוורנה	רבעון 2-2007	14,208	-	-	-	100%	322,000	-	-	-	-	-
קרקע בסנגוב, רומניה**	סנגוב רומניה	רבעון 2-2007	1,107	-	-	-	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 ליהובוה, הסמוכה לוורנה, בולגריה. בגין רכישת הקרקעות סוכם כי HMG BULGARIA תשלם למוכר סך כולל של כ-3,220 אלפי יורו (כ-13,021 אלפי ש"ח נכון למועד הדוח) ("התמורה"), מהם 2,920 אלפי יורו (כ-11,808 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-ידה עד החלטה 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.

7.4.6 מידע נוסף אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד:

שם	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	מידע על אשראי לליווי הפרויקט (יינתן כאשר קיים לפרויקט ליווי)								קבלן ביצוע (יינתן כאשר הפרויקט בהקמה)		
			תקרת ערבויות	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ אשראי מסגרת	Non-Recourse (כן / לא)	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/ לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרוסום 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 / מיד תשומות / אחר)
פרויקט מצליח	-	-	10,000	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	כן	לא	-	לא	-
בולגריה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
קרקע בסנגוב, רומניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
פרויקט ארגמן	-	-	20,358	-	1,326	כן	ל.ר.	ל.ר.	כן	בחלק מהפרויקט	-	בחלק מהפרויקט	-

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח)						
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 עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
17,790	13,366	8,942	4,517	93	3 פרויקטים	פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה
211,027	188,518	166,010	143,501	120,993	6 פרויקטים	פרויקטים בהקמה
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר		פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)*
228,817	201,884	174,952	148,018	121,086		סה"כ

* ל.ר שכן מדובר רק פרויקט אריאל ג' ובו טרם החל שיווק משמעותי

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה (באלפי ש"ח)						
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 עלייה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
116,637	141,323	166,010	190,696	215,382	6 פרויקטים	פרויקטים בהקמה
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר		פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)*
116,637	141,323	166,010	190,696	215,382		סה"כ

* ל.ר שכן מדובר רק פרויקט אריאל ג' ובו טרם החל שיווק משמעותי

המידע המתואר בטבלאות ניתוח הרגישות 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 ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

7.4.8 פרויקטים מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן למגורים

7.4.8.1 פרויקט עיר ימים

[א] הצגת פרויקט עיר ימים

פירוט ליום 31.12.2016	
שם הפרויקט:	עיר ימים
מיקום הפרויקט:	נתניה
תיאור קצר של 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 24ב' (6) לדוחות הכספיים.
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:	דצמבר 2009
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	8,929 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל):	רבעון 2 2015 – בניין 1 רבעון 1 2016 – בניין 2
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	2010
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2017
הסכמים עם קבלני ביצוע:	קבלן פאושלי אשר הוחלף בהמשך. ראה הערה בנושאים מיוחדים בטבלה זו.
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון 1, שנת 2012.
זכויות משפטיות בקרקע:	חוזה חכירה מהוון מהמנהל
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	הסכם חכירה והסכם פיתוח
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 הכוונה לממש את הקרקע אלא להתמקד במכירת יחידות הדיור באופן שוטף
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט ממוקם בשכונת עיר ימים, שכונה דרומית בעיר נתניה, בסמוך למחלף פולג וכביש החוף
נושאים מיוחדים:	בחודש פברואר 2015 הודיעה החברה כי הובא לידיעתה שקבלן משנה של חברה בת של החברה אשר שימש כקבלן המבצע בפרויקט הגיש בקשה לפירוקו לבית המשפט המחוזי בתל אביב. נכון למועד הדוח, החברה השלימה את הפרויקט באמצעות קבלני משנה אחרים. מעבר לאמור, 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 עיר ימים

מצב תכנוני לפרויקט עיר ימים, ליום 31.12.2016			
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	-	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט עיר ימים

שנת 2016		
----------	--	--

שנת 2014	שנת 2015	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
74,924	74,924	74,924	74,924	74,924	74,924	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
17,473	18,993	20,353	20,353	20,353	20,353	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
86,822	102,582	107,130	106,610	106,610	106,610	עלויות מצטברות בגין בניה
35,846	41,299	41,543	41,543	41,543	41,543	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
214,887	237,798	243,950	243,430	243,430	243,430	סה"כ עלות מצטברת
214,887	237,798	243,950	243,430	243,430	243,430	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,520	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
19,308	3,370	3,000	3,520	3,520	3,520	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו ⁷
5,453	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
26,281	3,370	3,000	3,520	3,520	3,520	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
84%	98%	98%	98%	98%	98%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3 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.

⁷ בכוונת החברה לבצע עבודות השבחה בפטנהאוזים שנותרו בפרויקט, ולשם כך הגדילה את תקציב הפרויקט ביחס לשנה קודמת בכ- 3 מיליון ש"ח. עבודות אלו צפויות להתבצע במהלך שנת 2017.

שנת 2016					שנת 2015	שנת 2014	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	1	3	4	8	18	12	יחידות דיור (#)
-	138	402	544	1,084	2,405	1,559	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:							
-	15.298	16.371	16.481	16.290	15.672	14.794	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:							
100	101	104	108	108	100	82	יחידות דיור (#)
13,112	13,250	13,652	14,196	14,196	13,112	10,707	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:							
13.554	13.572	13.655	13.763	13.763	13.554	12.968	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	264,000	268,867	273,432	273,432	258,251	259,991	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
177,722	179,833	186,415	195,380	195,380	177,722	138,843	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
69%	68%	69%	71%	71%	69%	53%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%) חלקי [א] [ב]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
30	29	26	22	22	30	48	יחידות דיור (#)
4,517	4,379	3,977	3,433	3,433	4,517	6,922	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
62,373	60,468	54,917	47,506	47,506	60,930	83,993	סה"כ עלות מצטברת (יתרת)

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים על המצב הכספי (אלפי ש"ח)*						
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [ש/מ"ר] (#) לפרט לפי שימושים]	ל.ר	-	3	ל.ר	ל.ר	ל.ר
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [ש/מ"ר] (#) לפרט לפי שימושים]	14,919	-	16.504	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.

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

עד ליום האחרון של שנת 2016	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2017	193,808	191,662
שנת 2018	4,389	6,100
שנת 2019	-	-
שנת 2020	-	-
שנת 2021 ואילך	-	-
סה"כ	197,763	197,763

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 עיר ימים (אלפי ש"ח) [ו]

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט עיר ימים			
שנת 2014*	שנת 2015	שנת 2016	
259,991	258,251	273,432	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
241,578	241,168	246,949	עלויות פרויקט צפויות
18,413	17,083	26,483	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	10,236	19,793	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
18,413	6,847	6,690	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
7%	7%	10%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
14.748	14.649	15.510	מחיר ממוצע למ"ר לפיו מחיר
ל.ר	ל.ר	ל.ר	חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מסחרי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משרדים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	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.

[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%	
(877)	2,907	6,690	10,474	14,257	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
6,990	6,840	6,690	6,540	6,390	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' :			
27,312 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר :	31.12.2016	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך :		
41,610 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר :	31.12.2015	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך :		
מוסד בנקאי	מוסד מלווה		
פברואר 2010	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
35,000 אלפי ש"ח ערבויות חוק מכר	סה"כ מסגרת		
25,000 אלפי ש"ח אשראי כספי			
7,700 ערבויות חוק מכר	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
אשראי כספי נוצל במלואו			
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 הפרויקט והחברה תתחיל בביצוע עבודות הקמה.		תניות מרכזיות אחרות	
• המצאת דוח אפס המבוסס על היתרי בניה.			
• ביצוע מכירה של לפחות 33% מיחידות הדיור בפרויקט ולא פחות מ- 22 יח"ד, תוך 6 חודשים			

הלוואה א':	
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 31.12.2016 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.8.1[ח] לחלק זה.	27,312 – אשראי כספי ; 29,372 – ערבויות חוק מכר
	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 עיר ימים

26,483	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
10,517	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
37,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
במהלך 2017 צפויה משיכה של כ-10 מיליון ש"ח והיתרה בשנת 2018 ובכפוף למכירת יתרת המלאי.	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 8(6)(ב) לדוח הדירקטוריון.

פירוט ליום 31.12.2016	
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. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 24 ב' (10) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראה סעיף 8(6)(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 יבנה הפרויקט:	יולי 2010
שטח הקרקע עליה יבנה 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:	-
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:	-

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 31.12.2016			
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 שבס
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	-

שנת 2016				שנת 2015	שנת 2014	
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
7,506	7,506	7,506	7,506	7,501	5,954	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
65,971	65,971	65,971	65,971	65,676	60,924	עלויות מצטברות בגין בניה
14,236	14,236	14,236	14,236	14,237	12,556	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
122,066	122,066	122,066	122,066	121,767	113,788	סה"כ עלות מצטברת
122,066	122,066	122,066	122,066	121,767	113,788	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	5	1,471	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	294	4,432	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
-	-	-	-	-	612	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	299	6,515	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
100%	100%	100%	100%	100%	92%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
בניית הפרויקט הושלמה						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 2016					שנת 2015	שנת 2014	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	1	-	1	12	17	יחידות דיור (#)
-	-	164	-	164	1,830	2,049	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:							
-	-	12.525	-	12.525	10.526	10.377	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:							
93	93	94	94	94	93	81	יחידות דיור (#)
11,555	11,555	11,719	11,719	11,719	11,555	9,725	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:							
10.526	10.526	10.554	10.554	10.554	10.526	10.316	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:							
123,673	123,673	123,673	123,673	123,673	123,414	124,007	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח) [א]
121,619	121,619	123,673	123,673	123,673	121,619	102,113	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח) [ב]
98%	98%	100%	100%	100%	99%	82%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
1	1	-	-	-	1	12	יחידות דיור (#)
164	164	-	-	-	164	1,855	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	17,970	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדיוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)*
-	-	-	-	-	-	4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#)/(מ"ר) [יש לפרט שימושים]
-	-	-	-	-	-	10,646	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.

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

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

[ז] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט יבנה

-31-

תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	בספטמבר 2011 נחתם הסכם ליווי עם המוסד הבנקאי
סה"כ מסגרת	מלבד מסגרת ערבויות חוק מכר המנצלות מסגרת האשראי בוטלה.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	לא רלוונטי.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	לא רלוונטי.
מועדי פירעון קרן וריבית	לא רלוונטי.
תניות פיננסיות מרכזיות	אין
תניות מרכזיות אחרות	לא רלוונטי.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא רלוונטי.
האם מסוג Non Recourse	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	לא קיימים תנאים
בטחונות	<ul style="list-style-type: none"> רישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות קרן פז במקרקעין לטובת הבנק 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

[ח] שעבודים המוטלים על פרויקט יבנה

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	12,181 אלפי ש"ח - ערבויות חוק מכר וערבויות אחרות
	דרגה ראשונה	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות והבנקים המממנים שלהם.	-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	1,607
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	1,393
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	3,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון 2 שנת 2017
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא ידוע

[י] 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 8(6)(א) לדוח הדירקטוריון.

פירוט ליום 31.12.2016	
שם הפרויקט:	"צור יצחק"
מיקום הפרויקט:	צור יצחק
תיאור קצר של הפרויקט:	ביום 6 ביולי 2011, החברה זכתה 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 24ב' (9) 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 8(6)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:	2017
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 פירוש 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 שבס.

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 31.12.2016			
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 שבס
זכויות בניה בלתי מנוצלות	95	-	-

[ג] עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט צור יצחק

שנת 2016*				שנת 2015	שנת 2014	
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
19,388	19,388	19,388	19,388	19,388	18,303	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
58,156	58,156	58,156	58,156	59,707	56,401	עלויות מצטברות בגין בניה
11,524	11,524	11,524	11,524	11,524	10,173	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
119,212	119,212	119,212	119,212	120,763	115,020	סה"כ עלות מצטברת
119,212	119,212	119,212	119,212	120,763	115,020	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	1,084	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	3,306	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
-	-	-	-	-	1,351	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	-	5,742	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
100%	100%	100%	100%	100%	90%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3 שנת 2015 (בפועל)						מועד השלמת בנייה צפוי

* הקיטון בעלויות הפרויקט נובעות מהפחתה בסך 1.5 מיליון ש"ח בעלויות הבניה, אשר נבעה מגמר חשבון שבוצע מול הקבלן (הראשי בפרויקט) וקיצוז סכומים שהיו במחלוקת עד ביצוע גמר החשבון.

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 צור יצחק

שנת 2016					שנת 2015	שנת 2014	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
5	6	4	1	16	28	20	יחידות דיור (#)
598	773	493	143	2,007	3,428	2,300	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחר שטחי (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
11.191	11.635	11.765	12.552	11.600	10.855	10.827	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחר שטחי
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							

93	99	103	104	104	88	60	יחידות דיוור (#)
11,017	11,790	12,283	12,426	12,426	10,419	6,991	יחידות (מ"ר) דיוור
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי (מ"ר) מסחר
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
10.701	10.762	10.802	10.822	10.822	10.671	10.492	יחידות (אלפי ש"ח) דיוור
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
137,660	137,660	137,660	138,727	138,727	137,660	137,660	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
117,877	126,871	132,671	134,466	134,466	111,185	111,185	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
86%	92%	96%	97%	97%	81%	81%	שיעור האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
13	7	3	2	2	18	46	יחידות דיוור (#)
1,715	942	449	306	306	2,313	5,645	יחידות (מ"ר) דיוור
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי (מ"ר) מסחר
16,267	8,935	4,259	2,902	2,902	21,939	51,384	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	2	5	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [ש/מ"ר] (#) לפרט לפי שימושים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	11.344	11.191	10,690	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [ש/מ"ר] 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 צור יצחק

עד ליום האחרון של שנת 2016	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
135,229	132,599	
שנת 2017	-	2,630
שנת 2018	-	-
שנת 2019	-	-
שנת 2020	-	-
שנת 2021 ואילך	-	-
סה"כ	135,229	135,229

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 צור יצחק (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט צור יצחק			
שנת 2016	שנת 2015	שנת 2014	
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	138,727	137,660	137,180
עלויות פרויקט צפויות	119,212	120,762	123,297
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	19,515	16,898	13,883
מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	19,038	12,892	7,325
מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	477	4,006	6,559
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	14%	12%	10%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו	מגורים	10.812	10.841
חושב רווח גולמי שטרם	מסחרי	ל.ר	ל.ר
הוכר (לפי שימושים)	משרדים	ל.ר	ל.ר
	אחר	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.

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

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
827	652	477	302	127	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
477	477	477	477	477	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 צור יצחק

הלוואה א':			
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2016	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
8,003 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2015	
-	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	
56,000 אלפי ש"ח – ערבות חוק מכר		סה"כ מסגרת	
10,289 אלפי ש"ח – ערבות חוק מכר		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	

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט צור יצחק

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	45,711 אלפי ש"ח – ערבויות חוק מכר ואחרות
	דרגה ראשונה	-
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 צור יצחק

477	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
6,523	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
7,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
שנת 2017	מועד צפוי למשיכת עודפים
מכירת יתרת המלאי וגביית התקבולים	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 8(6)(א) לדוח הדירקטוריון.

פירוט ליום 31.12.2016	
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 ב'24 (2) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר זכויותיה של החברה, שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראה סעיף 8(6)(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:	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 31.12.2016			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	15,311	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 (שלבים א' ו-ב')

שנת 2016				שנת 2015	שנת 2014	
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
14,508	14,605	15,006	14,773	14,766	12,704	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
82,894	83,218	84,405	85,908	78,169	43,794	עלויות מצטברות בגין בניה
6,149	6,400	6,605	6,699	5,952	3,995	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
108,259	108,931	110,724	112,088	103,595	65,200	סה"כ עלות מצטברת
108,259	108,931	110,724	112,088	103,595	65,200	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
600	503	102	336	3,082	5,145	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
3,014	2,690	1,503	-	4,037	38,412	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
550	299	94	-	430	2,387	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
4,165	3,493	1,700	336	7,550	45,944	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
96%	97%	98%	100%	93%	57%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
שלב א'- הסתיים שלב ב'-רבעון 1 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 אריאל (שלבים א' ו-ב')

שנת 2016					שנת 2015	שנת 2014	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
4	3	1	-	8	31	26	יחידות דיור (#)
493	332	116	-	941	3,670	2,916	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:							
9.526	10.309	10.536	-	9.927	9.212	8.655	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	135	136	136	136	128	97	יחידות דיור (#)
14,863	15,195	15,311	15,311	15,311	14,364	10,694	יחידות דיור (מ"ר)

שטחי מסחר (מ"ר)	שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016			
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:						
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	8.983	8.983	9.041	9.041	9.041	9.041
שטחי מסחר	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]	136,864	138,650	140,014	140,014	140,014	140,014
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]	94,182	129,033	140,014	140,014	138,894	137,148
שיעור האחרון של התקופה (%) [ג]	69%	93%	100%	100%	99%	98%
חלקי [א]						
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:						
יחידות דיור (#)	39	8	-	-	-	4
יחידות דיור (מ"ר)	4,677	1,008	-	-	-	448
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)*	19,839	6,790	-	-	-	3,168
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפי שימושים]		3	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר
מחיר למ"ר שטרם נחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפי שימושים]	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.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט אריאל (שלבים א' ו-ב') [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 2016	138,736	136,202
שנת 2017	1,278	3,813
שנת 2018	-	-
שנת 2019	-	-
שנת 2020	-	-
שנת 2021 ואילך	-	-
סה"כ	140,014	140,014

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 2014**	שנת 2015**	שנת 2016	
136,864	138,650	140,014	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
103,268	111,145	112,424	עלויות פרויקט צפויות
33,596	27,505	27,590	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	14,045	27,506	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
33,596	13,459	84	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
25%	20%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
8,904	9,020	9.145	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחר

** הקיטון ברווחיות הפרויקט בשנת 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')

מכיוון שלמעט סכום זניח, מרבית הרווח הוכר וסך העלויות בוצעו אין בניתוח הרגישות בכדי להוסיף מידע רלוונטי.

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

הלוואה א':			
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר :	31.12.2016	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך :		
6,907	מוצג כהלוואה לזמן קצר :	31.12.2015	
-	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	
58,489 אלפי ש"ח – ערבויות חוק מכר ואחרות		סה"כ מסגרת	
3,999 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	
שלב א'- מרווח מהפריים (בין 0.5% ל- 2%) ; שלב ב'- מרווח מהפריים (1%).		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	

הלוואה א':	
מועדי פירעון קרן וריבית	כאמור בטבלה לעיל סך האשראי הכספי נפרע
תניות פיננסיות מרכזיות	אין
תניות מרכזיות אחרות	<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.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג Non Recourse	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	לא קיימים תנאים
בטחונות	<p>שלב א'-</p> <ul style="list-style-type: none"> רישום משכנתא בדרגה ראשונה בלתי מוגבלת בסכום על המקרקעין שעבוד על כל זכויות קחם בפרויקט, לרבות על חשבונות 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. <p>שלב ב'-</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 בחשבונות הפרויקט ו/או כל חשבון אחר או נוסף שקשור לפרויקט אריאל ב', לרבות כל זכויות קחם בכספים ו/או הפקדונות שבחשבונות 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

שעבודים המוטלים על פרויקט אריאל (שלבים א' ו-ב')

[ט]

הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
--	-------	-----

שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.8.4(ח) לחלק זה	53,937 אלפי ש"ח – ערבויות חוק מכר 98 אלפי ש"ח – אשראי אחר
	דרגה ראשונה	לפרטים, ראה סעיף 8(6)(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 אריאל (שלבים א' ו- ב')

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	84
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	2,916
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	3,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	שנת 2017
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 8(6)(א) לדוח הדירקטוריון.

[א] הצגת פרויקט חריש א'

פירוט ליום 31.12.2016	
שם הפרויקט:	"חריש"
מיקום הפרויקט:	חריש
תיאור קצר של הפרויקט:	ביום 17 בינואר 2013 זכתה קחם במכרז לחכירה לדורות של מספר מגרשים בחריש אשר עליהם ניתן לבנות 127 יחידות דיור ושטחי מסחר. החברה הגדילה את מספר יחידות הדיור לפי תקנות שבס (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 חלק שטחי המסחר (חלק משטחי המסחר יועדו להשכרה כנדל"ן להשקעה). לפרטים אודות שינוי הסיווג של שטחי המסחר ממלאי להשקעה למלאי, ראה ביאורים 10א(1) ו-24ב(12) לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 24ב(3) לדוחות הכספיים.
	לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט חריש, שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה סעיף 8(6)ב) לדוח הדירקטוריון.
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:	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:	2017 (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 31.12.2016			
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			
יחידות דיור (שטח עיקרי)	15,015	149	

מצב תכנוני לפרויקט חריש א', ליום 31.12.2016			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
שטחי מסחר (עיקרי + שירות)	2,120	ל.ר.	החברה הגדילה את מספר יחידות הדיור לפי תקנות שב"ס (תוספת יחידות דיור מבלי להגדיל את השטח המותר על-פי התב"ע, וביצעה תב"ע מקומית להגדלת שטחי המסחר בכ-50% אשר יהיו על חשבון שטחי המגורים.
זכויות בניה בלתי מנוצלות	474	ל.ר.	קיימות גם זכויות לשטחי מסחר אשר מסווגו כנדל"ן להשקעה.

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט חריש א'

שנת 2016				שנת 2015*	שנת 2014*	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
6,660	6,660	6,660	6,660	7,224	7,224	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
14,156	14,156	14,841	15,019	16,493	12,970	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
27,452	32,342	40,802	49,013	21,438	435	עלויות מצטברות בגין בניה
3,636	4,830	5,394	5,753	4,035	1,853	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
51,905	58,481	67,698	76,446	49,190	22,481	סה"כ עלות מצטברת
51,905	58,481	67,698	76,446	49,190	22,481	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
9,362	8,869	8,677	8,499	1,211	4,721	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
46,572	41,683	33,222	25,012	56,562	75,555	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
5,847	4,653	4,089	3,730	3,392	5,574	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
61,781	55,205	45,989	37,241	61,165	85,850	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
42%	48%	57%	65%	41%	15%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
שנת 2017						מועד השלמת בנייה צפוי

* בשנים 2014-2015 הוצגו כל שטחי המסחר כמלאי בהקמה ואילו בשנת 2016 סווגו חלק משטחי המסחר כמיועדים לנדל"ן להשקעה ועל כן חל קיטון בעלויות.

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.

[ד] שיווק פרויקט חריש א'

שנת 2016					שנת 2015	שנת 2014	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	1	1	1	3	93	52	יחידות דיור (#)
-	95	94	95	284	9,433	5,189	יחידות דיור (מ"ר)

	שנת 2016					שנת 2015	שנת 2014	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
שטחי מסחר (מ"ר)	216	-	-	-	216	1,024	-	
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:								
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	8.181	8.177	8.174	8.170	8.170	8.310	7.845	
שטחי מסחר	18.680	18.680	18.680	18.680	18.680	18.116	-	
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:								
יחידות דיור (#)	145	146	147	148	148	145	52	
יחידות דיור (מ"ר)	14,622	14,717	14,811	14,906	14,906	14,622	5,189	
שטחי מסחר (מ"ר)	1,240	1,240	1,240	1,240	1,240	1,024	-	
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:								
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	8.181	8.177	8.174	8.170	8.170	8.169	7.845	
שטחי מסחר	18.680	18.680	18.680	18.680	18.680	18.872	-	
שיעור השיווק של הפרויקט כולל יחידות דיור ומסחר:								
סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]	148,595	148,595	148,595	148,595	148,595	⁸ 165,913	157,072	
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]	143,676	144,399	145,123	145,839	145,839	139,845	140,171	
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]	97%	97%	98%	98%	98%	84%	84%	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:								
יחידות דיור (#)	4	3	2	1	1	4	4	
יחידות דיור (מ"ר)	393	298	204	109	109	393	393	
שטחי מסחר (מ"ר)	42	42	42	42	42	1,519	1,519	
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)	1,359	1,161	920	555	555	1,288	1,288	
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	216.5 מ"ר מסחר	ל.ר	

⁸ בשנת 2016 חלק משטחי המסחר סוגו ממלאי למכירה לנדל"ן להשקעה ולכן קיים קיטון בתחזית לעומת שנה קודמת.

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
מועד הדוח (#)/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]						
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	17,767 ש"ח (למסחר)

* 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'

עד ליום האחרון של שנת 2016	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2017	53,087	80,410
שנת 2018	94,483	67,161
שנת 2019	-	-
שנת 2020	-	-
שנת 2021 ואילך	-	-
סה"כ	147,571	147,571

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 א' (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט חריש א'			
שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016	
157,072	165,913	148,595	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
108,332	110,355	113,686	עלויות פרויקט צפויות
48,740	55,558	34,908	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	11,985	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
48,740	55,558	22,923	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
31%	33%	23%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
8,000	8.147	8.308	מגורים
11,760	16.366	18.605	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	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.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט חריש א' (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%	
22,821	22,872	22,923	22,974	23,026	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
26,647	24,785	22,923	21,061	19,199	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 א'

[ח]

הלוואה א':			
5,409 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2016	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
77 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2015	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי		מוסד מלווה	
מרץ 2013 למימון הקרקע. דצמבר 2014 ליווי 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-84,901 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 קחס בפרויקט חריש לרבות על המקרקעין			
●שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחס בחשבונות הפרויקט ו/או כל חשבון אחר או נוסף שקשור לפרויקט, לרבות כל זכויות קחס בחשבונות הפרויקט כאמור			
●שעבוד קבוע על כל זכויות קחס כלפי המנהל האזרחי ו/או משרד הבינוי והשיכון בקשר עם המכרז וכן בקשר עם כל התקשרות של קחס בעקבות המכרז ובכלל זה שעבוד קבוע על כל זכויות קחס במקרקעין על פי חוזה הפיתוח			

<ul style="list-style-type: none"> •שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחס במקרקעין עליהם נבנה ו/או יבנה הפרויקט •שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחס 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 קחס לקבלת כספים אשר קחס 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 31.12.2016 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	אשראי כספי – 96,264 ערבויות חוק מכר וערבויות כספיות – 1,542
	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 חריש א'

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	34,908
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	11,092
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	46,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	2017-2018
תנאים מתלים למשיכת עודפים	אין

[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 8(6) (ב) לדוח הדירקטוריון.

[א] הצגת פרויקט כפר תבור

פירוט ליום 31.12.2016	
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 24'7 (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 פאושלי
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	2015 (בפועל)
זכויות משפטיות בקרקע:	חווה 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 כיח"ד בנויות וחלק כקרקעות לבניה עצמית. החל משנת 2015 מציגה החברה מציגה את הפרויקט באופן הבא, 40 יחידות דיור ו- 61 מגרשים למכירה. נכון למועד הדוח נמכרו 7 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 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 כפר תבור

מצב תכנוני לפרויקט כפר תבור, ליום 31.12.2016			
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 40 יח"ד בנויות ו-61 כקרקעות לבניה עצמית.
שטח קרקע	23,227	61	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

שנת 2016				שנת 2015	שנת 2014*	
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
26,143	26,507	26,781	26,941	26,510	24,963	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
6,088	10,522	12,956	14,653	3,730	-	עלויות מצטברות בגין בניה
5,700	6,372	7,032	7,702	4,923	2,658	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
49,940	55,409	58,778	61,304	47,172	39,630	סה"כ עלות מצטברת
49,940	55,409	58,778	61,304	47,172	39,630	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
3,336	2,972	2,698	2,538	3,094	10,124	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
17,811	13,377	10,943	9,246	18,443	56,700	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
4,766	4,094	3,434	2,764	2,877	1,857	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
25,913	20,444	17,075	14,549	24,413	68,681	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
59%	68%	73%	78%	59%	5%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
שנים 2016-2018						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 2016					שנת 2015	שנת 2014	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
1	2	-	2	5	26	4	יחידות דיור (#)
177	326	356	983	1,842	3,617	532	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	1	2	3	-	-	מגרשים (#)
-	-	356	714	1,070	-	-	שטחי מגרשים (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
8.745	9.124	-	11.602	9.903	10.127	9.918	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	2.245	2.233	2.233	-	-	מגרשים (אלפי ש"ח)
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							

31	33	33	35	35	30	4	יחידות דיוור (#)
4,326	4,652	4,652	4,922	4,922	4,150	532	יחידות (מ"ר)
-	-	1	2	3	-	-	מגרשים (#)
-	-	356	1,070	1,070	-	-	מגרשים (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
10.045	9.980	9.980	10.069	10.069	10.100	10.100	יחידות (אלפי ש"ח)
-	-	2.245	2.233	2.233	-	-	מגרשים (אלפי ש"ח)
שיעור השיווק של הפרויקט:							
94,327	94,327	94,327	107,537	107,537	94,327	132,669	סה"כ צפויות הפרויקט (אלפי ש"ח) [א]
43,458	46,433	47,232	51,953	51,953	41,911	5,279	סה"כ צפויות שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח) [ב]
46%	49%	50%	48%	48%	32%	4%	שיעור ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
9	7	7	5	5	10	10	יחידות דיוור (#)
1,137	811	811	541	541	1,159	1,159	יחידות (מ"ר)
61	61	60	58	58	61	61	מגרשים (#)
23,233	23,233	22,877	22,164	22,164	23,227	23,227	שטחי (מ"ר)
10,395	8,228	8,728	6,074	6,074	10,299	10,299	סה"כ מצטברת (יתרת מלא) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)*
-	-	-	-	- 4 מגרשים	1 – יחידת דיוור	ל.ר	מספר שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר לפרט לפי שימושים]
-	-	-	-	2.365	11.459	ל.ר	מחיר למ"ר בחוזה שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח לפרט לפי שימושים]

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

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט כפר תבור

[ה]

סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	
עד ליום אחרון של שנת 2016	39,170	33,421
שנת 2017	14,192	19,941
שנת 2018	-	-
שנת 2019	-	-
שנת 2020	-	-
שנת 2021 ואילך	-	-
סה"כ	53,362	53,362

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 2016	שנת 2015*	שנת 2014*	
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	107,537	132,669	
עלויות פרויקט צפויות	75,853	108,967	
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	33,574	23,702	
מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	9,315	-	
מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	24,259	23,702	
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	31%	24%	18%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו	מגורים	9.383	10.290
חושב רווח גולמי שטרם	מסחרי	ל.ר	ל.ר
הוכר (לפי שימושים)	משרדים	ל.ר	ל.ר
קרקות		ל.ר	1.709

* בשנים 2013-2014 התקציב הוצג לפי מכירה וביצוע של 101 צמודי קרקע ואילו בשנת 2015 השתנו הנחות החברה בדבר הפרויקט. בשנת 2016 בעקבות מכירה בפועל של מגרשים במחיר הגבוה בכ-500 ש"ח למ"ר גדלו ההכנסות הצפויות.

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%	
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	29,677	26,968	24,259	21,550	18,842
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	22,804	23,532	24,259	24,987	25,714

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 כפר תבור

הלוואה א':			
12,406 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2016	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
23,203 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2015	
-	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	
22,600 אלפי ש"ח לאשראי הכספי		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	
		בטחונות	
<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			

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט כפר תבור

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שעבוד ליום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.8.6 [ח] לחלק זה.	12,406 – אשראי כספי 40,680 – ערבויות כספיות אחרות
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

33,574	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
11,000	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
44,574	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
2017-2018	מועד צפוי למשיכת עודפים
אין	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 8(6)(ג) לדוח הדירקטוריון.

[א] הצגת פרויקט אריאל (שלב ג')

פירוט ליום 31.12.2016	
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 ב'24(2) 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	2018
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתמו הסכמים
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	רבעון 3 2017 (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 31.12.2016			
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	4,800	50	קיימות גם זכויות לשטחי מסחר אשר מסווגו כנדל"ן להשקעה.
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 2016*				שנת 2015	שנת 2014	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
5,820	5,820	5,820	5,820	5,820	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,070	2,258	2,415	2,413	2,012	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	-	-	-	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין בניה
667	978	1,298	1,560	495	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
8,558	9,056	9,533	9,793	8,327	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת
8,558	9,056	9,533	9,793	8,327	6,200	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה*:						
2,308	2,308	2,308	2,308	1,725	7,546	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
7,516	7,329	7,171	7,173	4,314	6,326	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
30,305	30,305	30,305	30,305	28,122	28,122	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
1,056	746	426	164	1,565	2,060	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
41,185	40,687	40,210	39,950	35,726	44,053	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
7%	8%	9%	10%	7%	0%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 2 שנת 2019						מועד השלמת בנייה צפוי

* תקציב הפרויקט השתנה בעקבות עדכון התכנון והגדלת שטחי הדירות ובהתבסס על "דוח 0" מעודכן מיום 2.6.2016, לכן סך עלויות הפרויקט עלו.

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 2016					שנת 2015	שנת 2014	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	2	-	2	-	ל.ר	יחידות דיור (#)
-	-	194	-	194	-	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:							
-	-	11.342	-	11.342	-	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:							
-	-	2	2	2	-	ל.ר	יחידות דיור (#)
-	-	194	194	194	-	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:							
-	-	11.342	11.342	11.342	-	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:							
55,367	55,367	55,367	55,367	55,367	55,367	ל.ר	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
-	-	2,200	2,200	2,200	-	ל.ר	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
-	-	4%	4%	4%	0%	ל.ר	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
50	50	48	48	48	50	ל.ר	יחידות דיור (#)
5,640	5,640	5,446	5,446	5,446	5,640	ל.ר	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
8,558	9,056	9,205	9,456	9,456	8,327	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	-	-	ל.ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#)/

	שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016			
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]						
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

* 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 (שלב ג')

סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	
-	-	עד ליום האחרון של שנת 2016
1,000	660	שנת 2017
1,200	1,540	שנת 2018
-	-	שנת 2019
-	-	שנת 2020
-	-	שנת 2021 ואילך
2,200	2,200	סה"כ

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט אריאל (שלב ג')			
שנת 2014*	שנת 2015**	שנת 2016**	
40,871	47,863	55,367	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
35,614	44,053	49,743	עלויות פרויקט צפויות
5,257	3,810	5,624	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
5,257	3,810	5,624	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
13%	8%	10%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
9,500	8.487	9.817	מגורים
13,000	ל.ר	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 ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
307	2,966	5,624	8,282	10,941	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
9,619	7,622	5,624	3,627	1,629	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':			
6,684 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2016	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
6,246 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2015	
-	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		
-	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 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 בסכוםהמחאת 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 31.12.2016 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.8.7 [ח] לחלק זה.	6,640 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]

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	5,624
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	*7,376
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	13,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	עם סיום הבניה
תנאים מתלים למשיכת עודפים	אין

* ההתאמה לעודפים נובעת מהון עצמי, למועד זה הופקד בפרויקט הון עצמי בסך של כ-2,200 אלפי ש"ח ויתרת ההון העצמי הנדרש, צפויה להיות מופקדת בפרויקט בעת תחילת הביצוע.

[א] הצגת פרויקט מודיעין

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2016
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, במרכז לחכירת מגרש ביישוב מודיעין. שטח המגרש הינו 6,203 מ"ר וניתן לבנות עליו 92 יחידות דיור וכ-1,985 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]:	2018
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	2015
מועד סיום שיווק צפוי:	2018
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם הסכם
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון 1 – 2017 (החלו עבודות דיפון וחפירה)
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 הכוונה 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 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 מודיעין

מצב תכנוני לפרויקט מודיעין, ליום 31.12.2016			
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.	

⁹ בתוכניות שהוגשו לקבלת היתר מתוכננות 90 יחידות דיור, החברה הגישה תב"ע מקומית אשר ייעודה הוא הגדלת שטח המפרסות ל-12 מ"ר (בתב"ע המקורית נפלה טעות סופר ושטח המרפסת הינו 6 מ"ר). לאחר אישור התב"ע יבוצע ניוד שטח אשר אמור להגדיל את כמות ביחידות ל-92.

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 2016				שנת 2015	שנת 2014	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
26,087	26,087	26,087	26,087	26,077	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
16,782	16,984	17,551	17,947	16,759	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
34	34	34	34	-	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין בניה
382	589	798	1,354	175	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
43,285	43,694	44,470	45,421	43,011	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת
43,285	43,694	44,470	45,421	43,011	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
745	745	745	745	700	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
10,995	10,793	10,226	9,830	11,741	ל.ר.	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
58,988	58,988	58,988	58,988	58,191	ל.ר.	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
4,519	4,312	4,103	3,547	4,726	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
75,247	74,838	74,062	73,111	75,358	ל.ר.	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
19%	19%	20%	21%	18%	ל.ר.	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 2, 2019						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 2016					שנת 2015	שנת 2014	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
5	25	10	11	51	17	ל.ר	יחידות דיור (#)
455	2,521	1,000	1,200	5,177	1,497	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:							
16.088	16.938	18.418	18.323	17.470	15.600	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:							
22	47	57	68	68	17	ל.ר	יחידות דיור (#)
1,829	4,350	5,350	6,550	6,550	1,373	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:							
15.721	16.427	16.799	17.078	17.078	15.600	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:							
148,353	148,353	148,353	152,147	152,147	142,400	ל.ר	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
28,751	71,453	89,871	111,865	111,865	21,425	ל.ר	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
19%	48%	61%	74%	74%	15%	ל.ר	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
70	45	35	24	24	75	ל.ר	יחידות דיור (#)
6,941	4,420	3,420	2,220	2,220	7,397	ל.ר	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
34,259	22,023	17,344	11,498	11,498	36,276	ל.ר	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	11
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	19.599
15.986						

* 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 2016	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2017	28,409	1,394
שנת 2018	54,546	42,967
שנת 2019	30,682	35,405
שנת 2020	-	33,872
שנת 2021 ואילך	-	-
סה"כ	113,637	113,637

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 2014	שנת 2015	שנת 2016	
ל.ר	142,400	152,147	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר	118,369	118,532	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר	24,031	33,615	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
ל.ר	24,031	33,615	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
ל.ר	17%	22%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר	16.114	17.348	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 לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

[ז]

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט מודיעין (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%	
29,764	31,690	33,615	35,541	37,466	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
40,926	37,271	33,615	29,960	26,304	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 מודיעין

הלוואה א':				
יתרת הדוח על המצב הכספי	31.12.2016	מוצג כהלוואה לזמן קצר:		
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
	31.12.2015	מוצג כהלוואה לזמן קצר:		
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד מלווה		מוסד בנקאי		
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		מאי 2015		
סה"כ מסגרת		אשראי כספי 57,000 אלפי ש"ח אשר יומר בעת פירעון ביחס של 1 ל-2 לערבויות חוק מכר (114,000 אלפי ש"ח לערבויות חוק מכר) ערבויות חוק מכר 74,700 אלפי ש"ח ובסה"כ ניתן יהיה להגיע 188,700 אלפי ש"ח למסגרת ערבויות חוק מכר.		
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		אשרא כספי 22,047 אלפי ש"ח		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		תוספת לפריים של 1%		
מועדי פירעון קרן וריבית		יש לפרוע את האשראי עד 31/3/2020 או 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4, כמוקדם מביניהם		
תניות פיננסיות מרכזיות		אין		
תניות מרכזיות אחרות		אין		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		אין		
האם מסוג Non Recourse		כן		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים בטחונות		לא קיימים תנאים		
		● שעבוד על כל הזכויות של פיתוח בינ"ל במודיעין 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 פיתוח בינ"ל 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		

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.7.9 [ח] לחלק זה.	34,953 – אשראי כספי 1,051 – ערבויות כספיות אחרות
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	33,615
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	14,385
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	48,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	שנים 2018-2019
תנאים מתלים למשיכת עודפים	אין

7.4.8.9 פרויקט חריש ב'

[א] הצגת פרויקט חריש ב'

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2016
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 שבס (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 חלק משטחי המסחר. לפרטים אודות שינוי הסיווג של שטחי המסחר מנדל"ן להשקעה למלאי, ראה ביאורים 10א' ו-24ב' (8) לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 24ב' (3.2) לדוחות הכספיים.
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:	2015 (בפועל)
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2017 (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:	הישוב 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 ב'

מצב תכנוני לפרויקט חריש ב', ליום 31.12.2016			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	13,357	108	-
שטחי מסחר	1,650	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	12,975	129	החברה הגדילה את מספר יחידות הדיור לפי תקנות שב"ס (תוספת יחידות דיור מבלי להגדיל את השטח המותר על-פי התב"ע).
שטחי מסחר	2,032	-	
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.

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט חריש ב'

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016			עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
כל התקופה					
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	6,511	6,735	6,222	6,222	6,222
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	8,796	9,713	8,963	8,880	8,901
עלויות מצטברות בגין בניה	299	423	6,792	4,090	2,420
עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	1,243	2,261	3,975	3,465	2,522
סה"כ עלות מצטברת	16,848	19,133	25,953	22,658	20,066
סה"כ עלות מצטברת בספרים	16,848	19,133	25,953	22,658	20,066
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:					
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	224	-	-	-	-
עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	6,028	5,011	9,907	9,990	9,970
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו	70,701	70,577	58,819	61,521	63,191
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	6,184	5,166	3,542	4,052	4,995
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	83,138	80,854	72,268	75,563	78,156
שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	11%	13%	21%	18%	15%
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.

[ד] שיווק פרויקט חריש ב'

שנת 2016					שנת 2015	שנת 2014	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
7	26	23	30	86	5	-	יחידות דיור (#)
664	2,609	2,230	2,907	8,410	466	-	יחידות דיור (מ"ר)
542	184	45	120	891	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
8.990	9.100	9.372	9.464	9.289	8.939	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
17.823	18.395	17.500	17.500	17.881	-	-	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
12	38	61	91	91	5	-	יחידות דיור (#)
1,130	3,739	5,969	8,876	8,876	466	-	יחידות דיור (מ"ר)
542	726	771	891	891	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
9.076	9.093	9.197	9.285	9.285	9.199	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
17.823	17.967	17.940	17.881	17.881	-	-	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
139,620	139,620	139,620	139,680	139,680	144,492	144,492	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
19,919	47,044	68,729	98,347	98,347	5,372	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
14%	34%	49%	70%	70%	4%	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
117	91	68	38	38	124	129	יחידות דיור (#)
11,845	9,236	7,006	4,099	4,099	12,374	12,975	יחידות דיור (מ"ר)
357	173	128	8	8	2,032	2,032	שטחי מסחר (מ"ר) ¹⁰
17,140	14,283	12,234	8,199	8,199	18,246	16,848	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)

בשנת 2016 החליטה החברה כי בכוונתה להשכיר חלק משטחי המסחר ולכן יתרת השטחים למכירה קטנה לעומת שנים קודמות.

¹⁰

שנת 2016					שנת 2015	שנת 2014	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	5 יח"ד	5 יח"ד 496.6 מ"ר מסחר	ל.ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	דירות – 9.624	דירות- 9.074 מסחר- 17.825	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 ב'

סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	
29,341	14,036	עד ליום האחרון של שנת 2016
34,503	52,651	שנת 2017
34,503	31,660	שנת 2018
-	-	שנת 2019
-	-	שנת 2020
-	-	שנת 2021 ואילך
98,347	98,347	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.

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

מאחר שבשנת 2015 הוחלט לפצל את פרויקט חריש לשני פרויקטים (חריש א' וחריש ב'), מוצגים נתוני פרויקט חריש ב' עבור השנים 2015 ו-2016 בלבד.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט חריש ב'		
שנת 2015	שנת 2016	
144,492	139,680	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
99,986	98,221	עלויות פרויקט צפויות
44,505	41,459	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	14,036	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
44,505	27,423	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
31%	30%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
8.787	9.507	מחיר ממוצע למ"ר מגורים
15.000	18.169	מחיר ממוצע למ"ר מסחרי
ל.ר	ל.ר	לפיו חושב רווח גולמי
ל.ר	ל.ר	שטרם הוכר (לפי שימושים)
ל.ר	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%	
23,481	25,452	27,423	29,394	31,365	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
34,650	31,037	27,423	23,810	20,196	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'

הלוואה א':			
יתרת הדוח על המצב הכספי	31.12.2016	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	3,304 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
	31.12.2015	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה		מוסד בנקאי	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		מאי 2016 למימון הבנייה של הפרויקט.	
סה"כ מסגרת		106,225 אלפי ש"ח לערבויות חוק מכר, אשראי כספי וערבויות אחרות. מתוך סכום זה, 57,500 אלפי ש"ח אשראי כספי.	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		כ-69,984 אלפי ש"ח אשראי כספי וערבויות חוק מכר	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		פריים בתוספת 1.35%	
מועדי פירעון קרן וריבית		פירעון האשראי לא יאוחר מ-31/12/2019 או 6 חודשים מקבלת טופס 4 כמוקדם מביניהם; ריבית – רבעונית.	
תניות פיננסיות מרכזיות		אין	
תניות מרכזיות אחרות		אין	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		לא	
האם מסוג Non Recourse		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים בטחונות		לא קיימים תנאים	
		●שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם בפרויקט חריש לרבות על המקרקעין	
		●שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה על זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי הפרויקט	
		●שעבוד קבוע ושוטף 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 מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם לקבלת כספים מרוכשי	

ו/או שוכרי יחידות/או מגרשים בפרויקט	
--	--

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט חריש ב'

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.7.9 [ח] לחלק זה.	3,304 – אשראי כספי 32,949 – ערבויות כספיות אחרות
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	27,423
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	15,577
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	43,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	2017-2018
תנאים מתלים למשיכת עודפים	אין

7.4.8.10 פרויקט חריש ג'

[א] הצגת פרויקט חריש ג'

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2016
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]:	מרס 2017
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 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 חריש ג'

מצב תכנוני לפרויקט חריש ג', ליום 31.12.2016			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	46,150	371	מתוך שטחי המסחר כ-770 מ"ר מיועדים להשכרה
שטחי מסחר	1,609	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	46,150	445	בכוונת החברה להגיש תב"ע אשר תחלק את סל זכויות הבניה בין 4 המתחמים שבהם זכתה ואת כמות יחידות הדיור הכוללות 20% שבס בצורה מיטבית כך שכמות יחידות הדיור תעלנה לכ- 445 יח"ד.
שטחי מסחר	1,609	-	
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 הדיירות 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 2014	שנת 2015	שנת 2016			
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):					
ל.ר.	8,787	8,444	8,444	8,444	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
ל.ר.	63,257	63,350	67,011	63,694	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
ל.ר.	-	1,624	489	-	עלויות מצטברות בגין בניה
ל.ר.	555	3,780	3,000	2,098	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
ל.ר.	72,599	77,199	78,943	74,236	סה"כ עלות מצטברת
ל.ר.	72,599	77,199	78,943	74,236	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:					
ל.ר.	1,449	1,392	1,392	1,392	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	33,093	29,573	25,913	29,230	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	220,993	243,428	244,563	245,052	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
ל.ר.	20,888	22,166	22,947	23,849	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	276,423	296,560	294,815	299,523	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	19%	19%	19%	18%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2021					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 ג'

שנת 2016					שנת 2015	שנת 2014	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
52	1	-	-	53	69	-	יחידות דיור (#)
5,022	137	-	-	5,159	6,954	-	יחידות (מ"ר) דיור
-	-	-	722	722	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
8.698	8.797	-	-	8.700	8.508	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	17.523	17.523	-	-	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
121	122	122	122	122	69	-	יחידות דיור (#)
11,976	12,113	12,113	12,113	12,113	6,954	-	יחידות (מ"ר) דיור
-	-	-	722	722	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
8.587	8.590	8.590	8.590	8.590	8.508	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	17.523	17.523	-	-	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
414,388	414,388	414,388	439,648	439,648	391,288	ל.ר	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
102,843	104,048	104,048	116,698	116,698	59,164	ל.ר	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
25%	25%	25%	27%	27%	15%	ל.ר	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
324	323	323	323	323	376	ל.ר	יחידות דיור (#)
34,174	34,037	34,037	34,037	34,037	39,196	ל.ר	יחידות (מ"ר) דיור
839	839	839	117	117	11839	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
53,981	54,751	58,223	56,936	56,936	58,930	ל.ר	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם

¹¹ סך השטח שבכוונת החברה לייעד למכירה

שנת 2016					שנת 2015	שנת 2014	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
							נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	מסחר – 117 מ"ר	51	ל.ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#)/ מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
-	-	-	-	מסחר – 17.629	8,705	ל.ר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

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 ותוכננים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להשתקיים באופן שונה מהותני בחברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנס שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיירות למגורים בכלל ובזאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לחלק זה.

סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	
6,040	8,156	עד ליום האחרון של שנת 2016
55,084	56,321	שנת 2017
59,675	56,321	שנת 2018
-	-	שנת 2019
-	-	שנת 2020
-	-	שנת 2021 ואילך
120,799	120,799	סה"כ

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

חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	אחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
---	-----	------	------	------

[ז] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט חריש ג' (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%	
27,939	43,894	59,849	75,804	91,759	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
89,505	74,677	59,849	45,021	30,193	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 ג'

הלוואה א':			
יתרת הדוח על המצב הכספי	31.12.2016	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	54,800 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
	31.12.2015	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	53,671 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה		מוסד בנקאי	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		ינואר 2017	
סה"כ מסגרת		255,000 אלפי ש"ח	
		70,000 אלפי ש"ח אשראי כספי	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		15,200 אלפי ש"ח אשראי כספי	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		תוספת לפריים 1.25%	
מועדי פירעון קרן וריבית		יש לפרוע את האשראי עד ליום 31/12/2021 תשלום הריבית רבעונית	
תניות פיננסיות מרכזיות		אין	
תניות מרכזיות אחרות		אין	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		לא	
האם מסוג Non Recourse		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים בטחונות		אין	
<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>			

הלוואה א':	
<p>•שעבוד ומשכון מדרגה ראשונה, והמחאת זכויות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה על: כל הנכסים, הזכויות, הרכוש, הפירות, התקבולים, ההכנסות והכספים שינבעו 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';</p> <p>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'.</p>	

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט חריש ג'

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	54,800 - אשראי כספי
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	ראה סעיף 7.4.7.10 [ח] לעיל	5,021 - ערבויות אחרות
	-	-

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

65,889	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
25,000	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
90,889	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
2019-2021	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 בפרויקט חריש א', ראה סעיף 8.7.1, מרכז מסחרי במגרש 420 בחריש, ראה סעיף 8.8.1 להלן ("מגרש 420"), מרכז מסחרי במגרש 421 בחריש, ראה סעיף 0 להלן ("מגרש 421"), מרכז מסחרי במגרש 433, ראה סעיף 8.8.3 ("מגרש 433"), מרכז מסחרי באריאל, ראה 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 8.6.9 להלן ("פרויקט גארברי").

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 8.6.9 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-5.4 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.

8.2.3 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

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.

8.3 סוגי הנכסים והשימוש בהם

בישראל

נכון למועד הדוח, לחברה, באמצעות חברות בנות שלה, פרויקטים בהקמה בחריש של מרכזים מסחריים¹², 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.

8.4 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

לפרטים, ראה סעיף 7.1.6 לחלק זה.

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

לפרטים אודות השלכות מס ייחודיות בתחום נדל"ן להשקעה ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים.

8.6 רמת המצרף

8.6.1 תמצית התוצאות

פרמטר	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2016	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2015	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2014
אלפי ש"ח			
סך כל הכנסות תחום הנדל"ן להשקעה (מאוחד)	-	-	-
רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)	23,591	-	-
רווחי הפעילות (מאוחד)	23,591	-	-
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)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

*לפרטים נוספים אודות התוצאות של תחום הנדל"ן להשקעה ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים.

¹² לפרטים אודות עסקה בה התקשרה החברה בקשר עם שטח המרכז המסחרי בחריש, ראה סעיף 8.1 לחלק זה.

ישראל			פרמטר
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
משתנים כלכליים :			
תוצר מקומי גולמי (PPP)*	כ-1,224 מיליארד ש"ח	כ-1,013 מיליארד ש"ח	כ-1,088 מיליארד ש"ח
תוצר לנפש (PPP)**	123,127	120,950	132,517.1
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)**	3.8%	2.3%	2.6%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)**	1.8%	0.3%	0.7%
שיעור אינפלציה*	(0.2)	*(1%)	*(0.5%)
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (לא צמודה בריבית קבועה ל-9 שנים ברוטו)*	2.18%	****2.07%	2.3%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***	A+	A+	A+
שער חליפין מטבע מקומי לעומת הדולר ליום האחרון של השנה*	3.845 דולר ארה"ב	3.902 דולר ארה"ב	3.8890 דולר ארה"ב
משתנים כלכליים נוספים: (המידע אינו מצוי בידי החברה)			

* אתר בנק ישראל - www.bankisrael.gov.il;

** אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - www.cbs.gov.il;

*** על-פי פרסום של משרד האוצר;

**** OECD "Long-Term Interest Rate" אשר מתייחס לשנים 2014-2016: <https://data.oecd.org/interest/long-term-interest-rates.htm>

רומניה			פרמטר
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
משתנים כלכליים :			
תוצר מקומי גולמי (PPP) ¹³	441.032 מיליארד דולר	414.744 מיליארד דולר	395.495 מיליארד דולר
תוצר לנפש (PPP) ¹⁴	22,319 דולר	20,872 דולר	19,826 דולר
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ¹⁵	6.34%	4.87%	4.8%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ¹⁶	6.93%	5.01%	5.18%
שיעור אינפלציה ¹⁷	(1.15)	(0.4)	1.07
התשואה של אג"ח ממשלתי לטווח ארוך ¹⁸	3.73	3.62	3.47
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך	-	-	-
שער חליפין מטבע מקומי לעומת הדולר ליום האחרון של השנה ¹⁹	4.5 ביחס לאירו	4.5 ביחס לאירו	4.48 ביחס לאירו

¹³ אתר קרן המטבע הבינלאומי: www.imf.org ("World Economic Outlook Database");

¹⁴ ראה הערת שוליים לעיל;

¹⁵ ראה הערת שוליים לעיל;

¹⁶ ראה הערת שוליים לעיל;

¹⁷ ראה הערת שוליים לעיל;

http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/countries/romania_en.htm

¹⁸ <http://www.ecb.europa.eu/stats/money/long/html/index.en.html>;

<http://www.ecb.europa.eu/stats/money/long/html/index.en.html>

¹⁹ <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>

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים		
שנת 2017	רבעון	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
		1	2	3	4	5	6
שנת 2018	רבעון 1	125	-	-	125	-	-
	רבעון 2	320	-	-	320	-	-
	רבעון 3	278	1	0.320	278	1	0.320
	רבעון 4	195	-	-	195	-	-
שנת 2019		778	-	-	778	-	-
שנת 2020		778	-	-	778	-	-
שנת 2021 ואילך		668	1	200	668	1	200
סה"כ		514	-	-	514	-	-
סה"כ		3,656	2	200.32	3,656	2	200.32

8.6.4 שוכרים עיקריים

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2016 לחברה אין שוכרים עיקריים.

8.6.5 נכסים מניבים בהקמה (מצרפי)

אזור	משתנים	תקופה (שנה שנסיימה ביום)		
		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
ישראל - מרכזים מסחריים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	1	4	206
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	8,000	18,705	30,649
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	19,996	48,888	24,687
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	19,996	48,888	96,593
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	15,000	15,000	58,740
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	35,000	106,500	146,571
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	0%	0%	2%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ל.ר	ל.ר	584

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 זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים (מצרפי)

לחברה כ- 8 אלפי מ"ר זכויות לא מנוצלות בנכס חריש SHOP.

20 הגידול במספר הנכסים נובע מרכישה שבוצעה השנה וסיווג של מסחר הרחוב בחריש ממלאי למלאי חנויות בהקמה המיועדות להשכרה.

8.6.7 רכישת ומכירת נכסים לפי אזור ושימושים (מצרפי)

תקופה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור	
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016		ישראל (מרכזים מסחריים)	נכסים שנמכרו
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה (#)		
-	-	-	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)		
-	3	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)		נכסים שנרכשו
-	27,162 ²¹	2,775	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	10,705	20,862 ²²	שטח זכויות הנכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה (#)	רומניה – חקלאות	נכסים שנמכרו
-	-	-	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)		

8.6.8 התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

תקופה שנסתיימה ביום			
31.12.2015	31.12.2016		
-	4,643	סך הכל נכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי החברה
48,888	96,593	סך הכל נכסים מניבים בהקמה ²³ (כפי שמוצג בטבלה בסעיף 8.6.5 לעיל)	
2,645	-	סך הכל קרקע להשקעה ברומניה (כפי שמופיע בטבלה בסעיף 8.6.7 לעיל)	
51,533	101,236	סה"כ מאוחד	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-	-	התאמות אחרות	
51,533	101,236	סך הכל, אחרי התאמות	הצגה בדוח
2,645	4,643	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	

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

²² הזכויות הרשומות הן שטחי עיקרי ושירות עילי

²³ כולל מלאי חנויות בהקמה המיועדות להשכרה

תקופה שנסיימה ביום			על המצב הכספי
31.12.2015	31.12.2016		
48,888	96,593	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	סה"כ
51,533	101,236		

8.6.9 פרטים נוספים בדבר נכסי תחום הפעילות בחו"ל

• 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 לא התקיימו. חלף ההתקשרות עם הצד השלישי כאמור לעיל, בחודש מאי 2016, ²⁴MHM אשר הינה חברה נכדה (100%) של החברה בפולין, התקשרה עם חברת ניהול של רשת המלונות ראדיסון, בהסכם ניהול להפעלת מלון של 166 חדרים, תחת המותג Park inn by Radisson, למשך תקופה של 20 שנים ממועד פתיחת המלון. לצורך מימון הפרויקט. בחודש פברואר 2017 נחתם הסכם מימון עם הבנק, לקבלת אשראי בסך של כ-47.6 מיליון זלוטי (כ-44.8 מיליון ש"ח, נכון למועד חתימת ההסכם).

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. ביום 1 במאי 2016, חברה פולנית המוחזקת בשרשור (100%) על-ידי החברה, התקשרה בהסכם עם הבנק לרכישת מלוא החוב של MOMO כלפי הבנק, אשר הסתכם נכון ליום חתימת ההסכם בסך של כ-42,470 אלפי זלוטי (41,480 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.1 לחלק זה.

8.7 נכסים מניבים מהותיים מאוד

8.7.1 השטח המסחרי בפרויקט חריש א'

8.7.1.1 הצגת הנכס

²⁴ MOMO Hotel Management Sp. Z.O.O הינה חברה פרטית המאוגדת במדינת פולין ומוחזקת ב-100% על-ידי קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ שהינה חברה בת של החברה (100%).

פירוט ליום 31.12.2016	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מרכז מסחרי בחריש א' (MORE STREET)	שם הנכס
חריש, ישראל	מיקום הנכס
1,381 מ"ר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
חברה בת 100%	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)
ל.ר	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
2013	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
חכירה ל-98 שנים עם אופציה ל-98 שנים נוספות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
חכירה ל-98 שנים עם אופציה ל-98 שנים נוספות	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא, הנכס מוצג כנדל"ן להשקעה עד ליום 31/12/16 הוצג הנכס כמלאי, כעת מוצג חלק מהנכס שבו קיימים הסכמי שכירות (540 מ"ר) כנדל"ן להשקעה ויתרת השטח (841 מ"ר) כמלאי מיועד לנדל"ן להשקעה.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
ל.ר	פרטים על מכירת הנכס

8.7.1.2 נתונים עיקריים

הנתונים המוצגים בטבלה הינם עבור שטח הפרויקט המסווג כנדל"ן להשקעה בלבד (540 מ"ר) מתוך סך השטחים המיועדים להשכרה שכן בהתאם לתקני החשבונאות רק שטח שנחתם לגביו הסכם שכירות מחייב יסווג כנדל"ן להשקעה.

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%	שנת 2016	שנת 2015	שנת 2014	רכישת הנכס בתאריך	
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	9,600	-	-	-	עלות הרכישה/ההקמה (באלפי ש"ח)
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	2,474	-	-	-	מועד הרכישה
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	7,126	-	-	-	
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	ל.ר	-	-	-	
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר	-	-	-	שיעור תפוסה (%)
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	-	-	-	NOI (אלפי ש"ח)
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	540	-	-	-	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	
דמי שכירות ²⁵ ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	92	-	-	-	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	92	-	-	-	
NOI (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	
NOI מותאם (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	
ERV (באלפי ש"ח) – אופציונאלי	-	-	-	-	
ERV yield (%) – אופציונאלי	-	-	-	-	
שיעור תשואה בפועל (%)	100%	-	-	-	
שיעור תשואה מותאם (%)	100%	-	-	-	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	2	-	-	-	
לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר	ל.ר	-	-	-	
[שער חליפין]	ל.ר	-	-	-	

8.7.1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נכון למועד הדוח, אין לחברה הכנסות בפועל בפרויקט זה, שכן השוכרים טרם נכנסו לנכס.

8.7.1.4 שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) במועד הדוח ²⁶	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות		
					מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות	ציון תלות מיוחדת
שוכר א'	63%	כן	כן	מרפאה	5 שנים + 5 שנים למשך 3 תקופות ו- 24 חודשים בתקופה נוספת	-	-
שוכר ב'	37%	כן	כן	מרפאה	40 חודש + 3 שנים	-	-

²⁵ דמי השכירות הממוצעים אינם כוללים את דמי הניהול בגין השטח המושכר. המחיר הממוצע הכולל את דמי הניהול הוא 109 ש"ח למ"ר

²⁶ ההסכמים המפורטים בטבלה נכנסו לתוקף בסמוך לפני מועד פרסום הדוח.

8.7.1.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנת 2021 ואילך	לשנת 2020	לשנת 2019	לשנת 2018	לשנת 2017	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%
אלפי ש"ח					
700	700	700	700	530	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
700	700	700	700	530	סה"כ

8.7.1.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח לא מתוכננות השבחות ושינויים בנכס

8.7.1.7 מימון ספציפי, שעבודים ומגבלות משפטיות

ראה סעיף 7.4.7.5 [ח] ו-[ט] לחלק א' לדוח.

8.7.1.8 פרטים אודות הערכת שווי

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
ל.ר.	ל.ר.	9,600	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
		לוי אברהם ויונתן	זהות מעריך השווי
		כן	האם המעריך בלתי תלוי?
		כן	האם קיים הסכם שיפוי?
		31/12/16	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
		השוואה והיוון הכנסה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
		543 מ"ר	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
		17,700	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)
			טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)
		כ-30	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
			לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
			שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
			פרמטרים מרכזיים אחרים
		540	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
		100%	שיעור תפוסה בשנה+1 (%)
			שיעור תפוסה בשנה+2 (%)
			...
		100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
		92	דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
		673	תזרים מייצג NOI/צג NOI לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
		-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
		7%	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
		ל.ר.	זמן עד מימוש רעיוני
		ל.ר.	מכפיל/שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני
		אין	פרמטרים מרכזיים אחרים
			פרמטרים מרכזיים
גישה אחרת			גישה אחרת
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):			שיעורי תפוסה
שינוי בשווי באלפי ש"ח			שיעורי היוון
		*	עליה של 5%
		*	ירידה של 5%
		(640)	עליה של 0.5%
		740	ירידה של 0.5%
		*	עליה של 5%
		*	ירידה של 5%

* קיים חוזה שכירות ארוך טווח, ולא נלקח בחשבון שכן מדובר ב-2 שוכרים

8.8 נכסים מניבים בהקמה מהותיים מאוד

8.8.1 מגרש 420

8.8.1.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2016	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 אין – בכוונת החברה לנצל את מלוא הזכויות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
בשלב זה לא קיים מימון להקמה אלא רק מימון אשר שימש לרכישת הקרקע	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
רישום זכויות החכירה נמצאות בשלבי רישום בלשכת רישום המקרקעין על מנת לרשום את נכס המקרקעין כזכות קניינית של החברה לא ידוע לחברה על נושאים מיוחדים	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
	מצב רישום זכויות משפטיות
	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 התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר	פרטים על מכירת הנכס

8.8.1.2 נתונים עיקריים

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
ל.ר	0	22,607	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	22,607	1,322	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	22,607	23,929	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	22,607	23,929	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	22,607	23,929	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	2020	2020	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
ל.ר	72,000	72,000	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
ל.ר	49,393	48,071	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
ל.ר	31%	33%	שיעור השלמה תקציבי (%)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	שער חליפין

8.8.1.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלבים ביניים במגרש 420.

8.8.1.4 פעילות שיווק

למועד הדוח אין לחברה פעילות שיווק במגרש 420.

8.8.1.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במגרש 420.

8.8.1.6 מימון מסוים

מיון מסוים חלק התאגיד בנכס - 100%	הלוואה א':
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	14,930 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
	16,096 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
	- מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
שווי הוגן ליום 31.12.2016 (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 31.12.2016 (%)	2.8%
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

8.8.1.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד (באלפי ש"ח) 31.12.2016
שעבודים	<ul style="list-style-type: none"> - שעבוד על כל הזכויות החוזיות, זכויות הקניין, הבעלות, החזקה, זכויות השימוש וכל זכות אחרת, קיימות או עתידית, הנוגעת למגרש 420, לרבות הסכם התשתיות; - שעבוד זכויות קדם מרכזים מסחריים בע"מ על-פי חוזים, התקשרויות או עילות כלשהם וכן שכ"ד, שכר חכירה, פירות, הכנסות, תקבולים וכספים כלשהם וכל יתר הזכויות הנובעים ממגרש 420, כפי שהם היום או כפי שיהיו מזמן לזמן בעתיד; - שעבוד על כל זכויותיה של קדם מרכזים מסחריים בע"מ מכוח ההסכם לרכישת זכויות החכירה של השותפים האחרים במגרש 420; - שעבוד על חוזה החכירה שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל בקשר למגרש 420. 	כל הסכומים שיגיעו לבנק מאת קדם מרכזים מסחריים בע"מ
דרגה ראשונה	-	-
דרגה שנייה	-	-
אחר	-	-

8.8.1.8 פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%	שנת 2016	שנת 2015	שנת 2014
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	24,000	-	-
זהות מעריך השווי	לוי אברהם ויונתן	-	-
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	-	-
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	-	-
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	31.12.2016	-	-
מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)	השוואה והיוון הכנסות	-	-
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)			
אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	1/1/2020
		סך כל ההשקעה הוגנית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)	46,380
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום	5%
		הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	-
		שיעור מרווח יזמי (%)	22.5%
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוץ רווח יזמי (אלפי ש"ח)	84,780
אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)		שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)	7,536
		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%
		דמי שכירות (חודשיים) מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	87
		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול (אלפי ש"ח)	7,888
		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)	-
		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	8%
		זמן עד מימוש רעיוני	3 שנים
		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)	25,777
ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			
מרווח יזמי	עלייה של 5%		

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%	
-	-	20,513	ירידה של 5%	עלויות הקמה
-	-	25,151	עלייה של 5%	
-	-	26,293	ירידה של 5%	
-	-	19,372	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע
-	-	18,778	ירידה של 5%	
-	-	27,425	עלייה של 5%	שיעור היוון/תשואה
-	-	25,777	ירידה של 5%	

8.8.1.9 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 8(6)(ג) לדוח הדירקטוריון.

פירוט ליום 31.12.2016	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 לנכס (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

8.8.2.2 נתונים עיקריים

שנת 2014	שנת 54	שנת 2016	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
18,845	19,996	21,376	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
1,151	1,380	1,527	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
19,996	21,376	22,903	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
19,996	21,376	26,463	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
19,996	21,376	26,463	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	-	3,560	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
2018	רבעון 3 2018	רבעון 2 2019	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
70,000	75,000	75,000	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
50,004	53,624	52,097	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
28%	28%	30%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ש"ח	ש"ח	ש"ח	שער חליפין

8.8.2.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלבים ביניים במגרש 421.

8.8.2.4 פעילות שיווק

למועד הדוח אין לחברה פעילות שיווק במגרש 421.

8.8.2.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במגרש 421.

8.8.2.6 מימון מסוים

מיון מסוים חלק התאגיד בנכס - 100%	הלוואה א':
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
שווי הוגן ליום 31.12.2016 (אלפי ש"ח)	26,463
תאריך נטילת הלוואה מקורי	דצמבר 2013
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)	18,800
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2016 (%)	-
מועדי פירעון קרן וריבית	ההלוואה נפרעה במהלך 2015
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]	ל.ר.
[לעניין זה, "non recourse" - מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה]	

8.8.2.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

נכון ליום 31.12.2016 ההלוואה נפרעה במלואה ולא קיימים שעבודים ו/או מגבלות משפטיות מהותיות.

8.8.2.8 פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%				שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)				-	21,600	25,900
זהות מעריך השווי				-	עופר כהן, שמאי מקרקעין וכלכלן יוסי וידנפלד, שמאי מקרקעין	לוי אברהם ויונתן
האם המעריך בלתי תלוי?				-	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?				-	לא	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)				-	31/12/2015	30/06/2016
מודל הערכת השווי (חילוף/ עלות שחלוף / אחר)				-	גישת ההשוואה וגישת החילוף	השוואה והיוון הכנסות
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)						
אם ההערכה בגישת החילוף (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)		-	31.12.2018	31.12.2019
		סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטחם הוצאה (אלפי ש"ח)		-	52,862	49,248
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום		-	לא נקבע	לא נקבע
		הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)		-	ל.ר.	ל.ר.
		שיעור מרווח יזמי (%)		-	32%	22.5%
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוף רווח יזמי (אלפי ש"ח)		-	74,346	75,243
		אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)		-	7,750	8,000
		שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)		-	100%	100%
		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)		-	83	87
		דמי שכירות (חודשיים) מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)		-	7,731	8,369
		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול(אלפי ש"ח)		-	לא נקבע, שכן לא נלקחו בחשבון דמי ניהול בתזרים המייצג	לא נקבע, שכן לא נלקחו בחשבון דמי ניהול בתזרים המייצג
		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)		-	7.87%	8%
		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		-	לא נקבע	לא נקבע
		זמן עד מימוש רעיוני		-	לא נקבע	לא נקבע
		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)		-	לא נקבע	לא נקבע
		משתנים מרכזיים אחרים		-	-	-
אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)						
ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):						
מרווח יזמי	עלייה של 5%		(2,856)	(2,713)	-	
	ירידה של 5%		3,297	2,927	-	
עלויות הקמה	עלייה של 5%		(2,368)	(2,643)	-	
	ירידה של 5%		2,557	2,643	-	
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע	עלייה של 5%		3,857	3,717	-	
	ירידה של 5%		(3,667)	(3,717)	-	
שיעור היוון/תשואה	עלייה של 0.5%		(4,313)	(2,288)	-	
	ירידה של 0.5%		(5,088)	2,439	-	

8.8.2.9 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 8(6)(ג) לדוח הדירקטוריון.

8.8.3 מגרש 433

8.8.3.1 הצגת הנכס

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%		פירוט ליום 31.12.2016
שם הנכס	מגרש 433	
מיקום הנכס	חריש, ישראל	
שטח הקרקע	11,595 מ"ר	
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים	עיקרי – 7,960 מ"ר שירות – 3,908 מ"ר חניות – 4,450 מ"ר	עיקרי – 4,067 מ"ר שירות – 518 מ"ר
מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)	זכויות החברה לפי הסכם ה-B.O.T הינן מכח הסכם המחאה עם חברה פרטית בבעלות בעלי השליטה בחברה ("הזכין"), באמצעות חברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ ("קחס" ו-"הסכם המחאה"), לפיו הועברו הזכויות בפרויקט לחברה נכדה בבעלות מלאה של החברה. יצוין כי בהתאם להוראות הסכם המחאה, נכון למועד הדוח, טרם הושלמו תשלומי המחאה על-ידי קחס, ובהתאם הופקדו בנאמנות סכומים המיועדים להשלמת תשלומי המחאה.	
חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)	100%; זכויות לפי הסכם ה-B.O.T	
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	הקרקע הינה בבעלות קבוצת יחידים שאינם קשורים לחברה. החברה (באמצעות קחס) קשורה עמם בהסכם ה-B.O.T.	
תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)	הסכם ה-B.O.T נחתם ביום 9 בינואר 2014 והסכם המחאה נחתם ביום 15 באוגוסט 2016.	
תאריך התחלת עבודות הקמה	מאי 2016 (דיפון וחפירה)	
מועד צפוי להשלמת עבודות ההקמה	שלב א' – רבעון 2, שנת 2018; שלב ב' – רבעון 2, שנת 2023.	
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)	לחברה זכויות להקמת, שכירת, והפעלת הנכס עד לחודש נובמבר 2038 כמפורט בהסכם ה-B.O.T. כמו-כן, לחברה, מכוח הסכם ה-B.O.T, זכות שכירות בנכס לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים מיום 1.1.2014.	
זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	כ-5,000 מ"ר עיקרי למשרדים	
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]	כוונת החברה לממן את הקמת הנכס באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') ובאמצעות מקורותיה	
מצב רישום זכויות משפטיות	(1) הסכם ה-B.O.T נחתם מול 23 יחידים שהינם בעלי זכויות הבעלות במקרקעין. על זכויות הבעלים האמורים רשומה הערת אזהרה לטובת החברה (באמצעות קחס) בגין הסכם ה-B.O.T. (2) רישום זכויות השכירות של הזכין בלשכת רישום המקרקעין טרם הושלמה וממילא טרם הועברו זכויות השכירות הנ"ל על שם החברה (באמצעות קחס). על פי הסכם המחאה התחייב הזכין לפעול לרישום זכות השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין והעברתה על שם קחס. (3) על המקרקעין רשומות 4 הערות אזהרה מיום 24.11.2014 בדבר אתר עתיקות, ילקוט פרסומים מס' 4786 מיום 19.7.99 ומס' 6218 מיום 30.3.11.	
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)	זכויות החברה בנכס הינן בהתאם להסכם המחאה ולהסכם ה-B.O.T. ראה דיווח החברה מיום 26 ביולי 2016 (אסמכתא מספר 01-090715-2016), המובא כאן על דרך ההפניה.	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]	הנכס יוצג כנדל"ן להשקעה וההתחייבות לשלם לבעלי הקרקע תוצג כזכאים.	
זהות קבלן מבצע	אין קבלן מבצע יחיד בפרויקט; נכון למועד דוח זה עובד בפרויקט קבלן חפירה וביסוס – מפלסי הצפון בע"מ וקבלן שלד ים סוף השקעות בע"מ.	
שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)	בשלב זה ההתחשבות עם הקבלנים העובדים בשטח הינה על-בסיס פאושלי.	
פרטים על מכירת הנכס	ל.ר	

8.8.3.2 נתונים עיקריים

שנת 2016	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
-	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
6,255	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
6,255	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
6,255	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
6,255	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)
רבעון 4 2018	מועד השלמה <u>צפוי</u> (כפי שדווח בסוף כל שנה)
70,000	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
63,745	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
9%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ש"ח	שער חליפין

8.8.3.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלבים ביניים במגרש 433.

8.8.3.4 פעילות שיווק

נכון ליום 31 בדצמבר 2016 לא נחתמו חוזי שכירות במגרש 433. נכון למועד הדוח, החברה החלה בשיווק המרכז המסחרי, כאשר נכון למועד הדוח קיים מכתב כוונות עם שוכר אחד אשר צפוי לשכור כ-40% משטח הפרויקט. כמו כן החברה מנהלת מו"מ עם גורמים נוספים להשכרת יתר השטחים בפרויקט.

8.8.3.5 מימון מסוים

הקמת הפרויקט ממומנת מכספי תמורת הנפקת אג"ח (סדרה ז') של החברה. לפרטים ראה סעיף 8 לדוח הדירקטוריון.

8.8.3.6 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

להלן פרטים בדבר מגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי בחריש:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)
רישום חבר של הבעלים במקרקעין	הסכם ה-B.O.T נחתם מול 22 יחידים כאשר על-פי נסחי רישום של המקרקעין 16 מתוכם רשומים כבעלים בלשכת רישום המקרקעין ואילו 6 מתוכם טרם נרשמו כבעלי המקרקעין, מכוח היותם יורשים של אחד מהבעלים הרשומים, על-פי הצהרתם בהסכם ה-B.O.T. על-פי הסכם ההמחאה התחייב הזכיין לפעול אל מול הבעלים להשלמת רישום הבעלות במקרקעין על-שם יחיד הבעלים הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין.	ל.ר.
אי השלמה של רישום הזכויות במקרקעין על-שם החברה	טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין זכויות השכירות של הזכיין במקרקעין על פי הסכם ה-B.O.T וממילא טרם הועברו זכויות השכירות הנ"ל על שם החברה (באמצעות קחס). על-פי הסכם ההמחאה התחייב הזכיין לפעול לרישום זכות השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין והעברתה על שם קחס.	ל.ר.
אי השלמת רישום הערות אזהרה	נרשמו הערות אזהרה לטובת הזכיין על חלק מבעלי המקרקעין כאשר בנוסף לבעלים הבלתי רשומים לא נרשמו הערות אזהרה על 4 בעלים נוספים, המחזיקים, יחד עם הבעלים הלא רשומים, בכ-25% מהזכויות במקרקעין. כמו-כן, טרם נרשמו הערות אזהרה על המקרקעין לטובת החברה ואלו תרשמנה לאחר חתימת המסמכים הנדרשים לרישומן, גם על-ידי יחיד הבעלים. רישום הערות אזהרה לטובת החברה על יחיד הבעלים שטרם נרשמו כבעלים בלשכת רישום המקרקעין יבוצע לאחר ובכפוף להשלמת רישום הבעלות במקרקעין על שם.	ל.ר.

8.8.3.7 פרטים אודות הערכת שווי²⁷

שנת 2016		נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%	
100,000		השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	
לוי אברהם ויונתן		זהות מעריך השווי	
כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן		האם קיים הסכם שיפוי?	
24.8.2016		תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
היוון הכנסות		מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)	
נישום כבנוי		ההקמה (Construction)	אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)
70,000			
ל.ר.			
ל.ר.			
ל.ר.			
ל.ר.			
ל.ר.			
ל.ר.			
ל.ר.			
13,830		אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	
95%			
80			
13,276			
—			
8.00%			
נישום כבנוי			
ל.ר.			
ל.ר.			
ל.ר.			
ל.ר.		אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)	
ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			
105,000		עלייה של 5%	עלויות הקמה
94,564		ירידה של 5%	
105,000		עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע
94,564		ירידה של 5%	
96,160		עלייה של 5%	שיעור היוון/תשואה
103,784		ירידה של 5%	

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

יצויין כי הערכת השווי ניתנה לנכס כגמור. כאמור לעיל, נכון למועד דוח זה מבוצעות בפרויקט עבודות חפירה ודיפון ועבודות שלד, כאשר השלמת הקמת שלב א' בפרויקט צפויה להיות ברבעון השני בשנת 2018, והשלמת עבודות הקמת שלב ב' צפויה להיות ברבעון השני בשנת 2023.

27

לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 8(6)(ד) לדוח הדירקטוריון.

8.8.4 השטח המסחרי בפרויקט אריאל (שלב ג')

8.8.4.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2016	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מרכז מסחרי באריאל (שלב ג')	שם הנכס
אריאל, ישראל	מיקום הנכס
3,600 מ"ר	שטח הקרקע
1,350 מ"ר שטחי מסחר כ-1,000 מ"ר חניון עילי	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
חברה בת 100%	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)
ל.ר	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
ינואר 2015	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
רבעון 3, שנת 2017 (מתוכנן)	תאריך התחלת עבודות הקמה
רבעון 1, שנת 2019	מועד צפוי להשלמת עבודות ההקמה
זכויות פיתוח לתקופה של 36 חודשים אשר בסיום הבניה יומרו לזכויות חכירה ל-98 שנים עם אופציה ל-98 שנים נוספות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	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]
זכויות הפיתוח נרשמו על שם חברת הבת	מצב רישום זכויות משפטיות
הנכס נמצא בקומת הקרקע של פרויקט המגורים אריאל (שלב ג')	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא, הנכס מוצג כנדל"ן להשקעה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
טרם נקבע	זהות קבלן מבצע
ל.ר	שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר	פרטים על מכירת הנכס

8.8.4.2 נתונים עיקריים

שנת 2015	שנת 2016	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
-	1,094	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
1,094	2,227 ²⁸	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
1,094	3,321	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
לא בוצעה הערכת שווי	4,400	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
1,094	4,400	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	1,079	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
רבעון 4, 2018	רבעון 1, 2019	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
7,106	8,793	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
6,012	7,394	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
15%	16%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ש"ח	ש"ח	שער חליפין

8.8.4.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

נכון למועד הדוח אין לחברה הכנסות בפרויקט.

8.8.4.4 פעילות שיווק

יובהר, כי נכון למועד זה, השטח המסחרי באריאל (שלב ג') טרם הוקם, טרם החל לפעול וטרם החל שיווקו.

8.8.4.5 שוכרים עיקריים בנכס

למועד זה, אין שוכרים עיקריים בשטח המסחרי באריאל (שלב ג'). יובהר, כי נכון למועד זה, השטח המסחרי באריאל (שלב ג') טרם הוקם, טרם החל לפעול וטרם החל שיווקו.

8.8.4.6 מימון מסוים לנכס

מימון להקמת השטח המסחרי בפרויקט אריאל ג' נכלל במסגרת המימון שהועמד לפרויקט אריאל ג' בכללותו. ראה סעיף 7.4.8.7 [ח] לחלק א' לדוח.

8.8.4.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

ראה סעיף 7.4.8.8 [ח] לחלק א' לדוח.

8.8.4.8 פרטים אודות הערכת שווי

שנת 2016	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%	
3,450	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	
לוי אברהם ויונתן	זהות מעריך השווי	
כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31/12/2016	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
חילוץ	מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוץ / אחר)	
31/12/2019	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
7,287		סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)
6%		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום

כולל הפרשה בסך 900 אלפי ש"ח בגין תוספת זכויות, אשר התווספו לעלות הנכס.

28

שנת 2016	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%		
-	הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)		
25%	שיעור מרווח יומי (%)		
6,925	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוף רווח יזמי (אלפי ש"ח)		
1,325	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	
100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)		
77	דמי שכירות (חודשיים) מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)		
ל.ר.	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול (אלפי ש"ח)		
לא נלקח בחשבון	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)		
8%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		
ל.ר.	זמן עד מימוש רעיוני		
ל.ר.	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)		
ל.ר.	משתנים מרכזיים אחרים		
ל.ר.		אם ההערכה בגישת עלות שחלף בנכס בהקמה (Cost Approach)	
ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			
3,138	עלייה של 5%	עלויות הקמה	
3,787	ירידה של 5%		
ל.ר.		דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע	
ל.ר.			
ל.ר.		שיעור היוון/תשואה	
ל.ר.			

8.8.4.9 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 8(6)(ג) לדוח הדירקטוריון.

8.8.5 השטח המסחרי בפרויקט מודיעין

8.8.5.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2016	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מרכז מסחרי במודיעין	שם הנכס
מודיעין, ישראל	מיקום הנכס
6,203 מ"ר	שטח הקרקע
כ- 2 אלפי מ"ר שטחי מסחר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
הפרויקט נרכש על ידי קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי, חברה בת בבעלות מלאה של החברה	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)
ל.ר.	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
מרץ 2015	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
רבעון 1 – 2017 (החלו עבודות דיפון וחפירה)	תאריך התחלת עבודות הקמה
2019	מועד צפוי להשלמת עבודות ההקמה
הסכם פיתוח במקרקעין ואשר עתיד להיות מומר להסכם חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
קיים הסכם ליווי עם מוסד בנקאי. לפרטים ראה סעיף 7.4.8.8 [ח] לחלק א' לדוח.	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
הסכם פיתוח במקרקעין ואשר עתיד להיות מומר להסכם חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות	מצב רישום זכויות משפטיות
הנכס נמצא בקומת הקרקע של פרויקט המגורים מודיעין	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
נחתם הסכם פאושלי לבניית הפרויקט במודיעין.	זהות קבלן מבצע
ל.ר.	שיטת התחשבויות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר.	פרטים על מכירת הנכס

8.8.5.2 נתונים עיקריים

שנת 2015	שנת 2016	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
-	3,554	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
3,554	1,971	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
3,554	5,525	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
3,554	16,800	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
3,554	16,800	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	11,275	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
2018	2019	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
10,000	10,000	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
6,446	4,475	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
35%	45%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ש"ח	ש"ח	שער חליפין

8.8.5.3 פעילות שיווק; שוכרים עיקריים

נכון למועד הדוח טרם החל שיווק הפרויקט.

8.8.5.4 מימון מסוים לנכס

קיים הסכם ליווי עם מוסד בנקאי בפרויקט. לפרטים ראה ראה סעיף 7.4.8.8[ח] לחלק א' לדוח.

8.8.5.5 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

לפרטים ראה סעיף 7.4.8.8[ח] לחלק א' לדוח.

8.8.5.6 פרטים אודות הערכת שווי

שנת 2016		נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%	
17,100		השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	
לוי אברהם ויונתן		זהות מעריך השווי	
כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן		האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2016		תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
חילוץ		מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)	
31.12.2019	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	ההקמה (Construction)	אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)
20,261	סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)		
5%	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום		
-	הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)		
17.5%	שיעור מרווח יזמי (%)		
20,261	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוץ רווח יזמי (אלפי ש"ח)		
1,986	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	
100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)		
112	דמי שכירות (חודשיים) מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)		
ל.ר.	תזרימים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול (אלפי ש"ח)		
לא נלקחו בחשבון	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)		
8%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		
3 שנים	זמן עד מימוש רעיוני		
-	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)		
-	משתנים מרכזיים אחרים		
-			
		אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)	
ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			
16,605	עלייה של 5%	עלויות הקמה	
17,548	ירידה של 5%		
ל.ר.		דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע	
ל.ר.			
ל.ר.		שיעור היוון/תשואה	
ל.ר.			

פרק ד' - עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה

9. תחרות

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 8 עד 11 לדוחות הכספיים.

11. הון אנושי

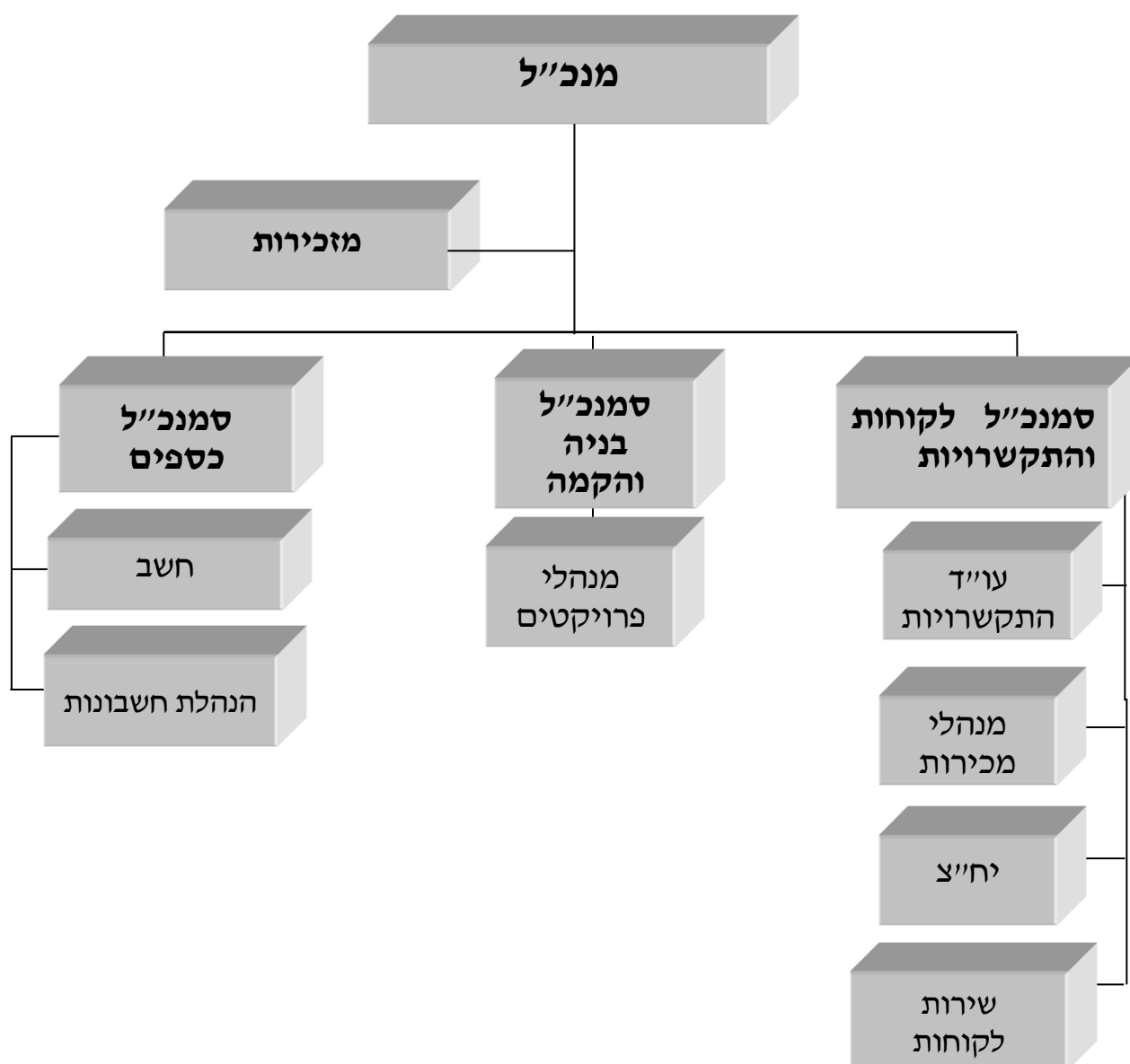
11.1 החברה מפעילה מערך של בעלי תפקידים המרכזים ומנהלים את איתור, הקמת, בניית ושיווק הפרויקטים אותם מקימה החברה. מערך זה מורכב מעובדי החברה ו/או חברות הבת שלה. לעובדי החברה הכשרה מספקת.

11.2 לפרטים אודות הטבות לעובדים (הטבות לזמן קצר, מענקים ובונוסים והטבות לאחר סיום העסקה), ראה ביאורים יז' ו-16 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.נ 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 17ג' (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 18 ביולי 2016, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 10 בדצמבר 2013 (אסמכתא מספר : 2013-01-093523), הנכלל כאן על דרך ההפניה.



11.1 מצבת עובדים

נכון ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2016 ו-2015 העסיקה החברה 28 ו-29 עובדים, בהתאמה. להלן פרטים אודות התפלגות העובדים בקבוצה לפי מחלקות:

מחלקה	31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2015
הנהלה	4	4
כספים	8	7
שיווק ומכירות	2	2
בניה והקמה (כולל 2 עובדים לפיתוח מוצרים)	11	8
לקוחות והתקשרויות	-	5
מזכירות	3	3
סך הכל	28	29

בשנת 2016 ובשנת 2015, לא חלו שינויים מהותיים ביחס למצבת כוח האדם בחברה. הקיטון במחלקת לקוחות והתקשרויות נבע מניוד העובדים למחלקת בניה והקמה.

12. הון חוזר

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	התאמות לתקופה של שניים עשר חודשים	סך הכל
נכסים שוטפים	-	415,049
התחייבויות שוטפות	(80,638)	278,179
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	80,638	136,870

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 2014, 2015 ו-2016 בכ-302,259 אלפי ש"ח, 324,154 אלפי ש"ח, ו-325,000 אלפי ש"ח, בהתאמה. מתוך המסגרות כאמור, ניצלו החברות הבנות, נכון ליום 31 בדצמבר 2016 ובסמוך למועד הדוח כ-161,666 אלפי ש"ח וכ-136,792 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	31.12.2016	שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית ממוצע באחוזים	31.12.2016		
-	-	-	-	-	-	מדד	מקורות בנקאיים ואחרים*
-	-	-	2.65%	2.65%	161,666	פריים + ללא הצמדה	
-	-	-	6.77%	5.45%	21,288	מדד	איגרות חוב**
6.41%	5.91%	104,892	7.51%	6.88%	98,109	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 8 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 31.12.2016	טווח הריבית ליום 31.12.2015	טווח הריבית ליום 31.12.2014	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2016	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2015	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2014	יתרת האשראי ליום 31.12.2016	יתרת האשראי ליום 31.12.2015	יתרת האשראי ליום 31.12.2014	יתרת האשראי נכון למועד הדוח
פריים	1.6%	1.6%	1.6%	2.1%	1.6%	1.6%	2.1%	161,823	194,300	187,312	149,717

להלן אשראי בר דיווח של החברה והחברות הבנות של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2016 :

היקף המימון וניצול ליום 31.12.16 (אלפי ש"ח)	הגוף המממן	תנאים עקרוניים	שיטת המימון	תקופת המימון	בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	בטוחות וערבויות	מגבלות על החלות על התאגיד	אמות מידה פיננסיות
לפרטים ראה סעיף 7.4 שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4 לחלק זה	13.6.1 הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	13.6.2 עד ליום 30/06/2017	13.6.3 מרווח מהפריים	13.6.4 3.6%	13.6.5 3.6%	13.6.6	לפרטים ראה סעיף 7.4 לחלק זה	אין
לפרטים ראה סעיף 7.4.8.1 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.8.1 לחלק זה	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 31/12/2017	מרווח מהפריים	2.4%	2.4%		לפרטים ראה סעיף 7.4.8.1 לחלק זה	אין
לפרטים ראה סעיף 7.4.8.2 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.8.2 לחלק זה	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	מועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 31.12.14 (על אף תום התקופה שנקבעה, בפועל המימון המשיך במהלך שנת 2015 והחברה פרעה את האשראי)	מרווח מהפריים	2.4%	2.4%		לפרטים ראה סעיף 7.4.8.2 לחלק זה	אין

היקף המימון וניצול ליום 31.12.16 (אלפי ש"ח)	הגוף המממן	תנאים עקרוניים	שיטת המימון	תקופת המימון	בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	בטוחות וערבויות	מגבלות על החלות על התאגיד	אמות מידה פיננסיות
לפרטים ראה סעיף 7.4.8.3 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.8.3 לחלק זה	הסכם מימון לקרקע	עד ליום 30/06/2016	מרווח מהפריים	2.6%	2.6%		לפרטים ראה סעיף 7.4.8.3 לחלק זה	אין
לפרטים ראה סעיף 7.4.8.4 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.8.4 לחלק זה	הסכם כליווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 31/1/2016	מרווח מהפריים	2.85%	2.85%		לפרטים ראה סעיף 7.4.8.4 לחלק זה	אין
לפרטים ראה סעיף 7.4.8.7 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.8.7 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	31/05/2017	מרווח מהפריים	2.6%	2.6%		לפרטים ראה סעיף 7.4.8.7 לחלק זה	אין
לפרטים ראה סעיף 7.4.8.5 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.8.5 לחלק זה	הסכם כליווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 31/12/2016	מרווח מהפריים	3.2%	3.2%		לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4.8.5 לחלק זה	אין
בשלב זה הקרקע ממומנת ביחד עם פרויקט חריש א' החברה פועלת לממן את הפרויקט באמצעות מוסד בנקאי	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
לפרטים ראה סעיף 7.4.8.10 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.8.10 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 30.11.2017	מרווח מהפריים	2.85%	2.85%		הסכם למימון הקרקע	אין
לפרטים ראה סעיף 7.4.8.6 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.8.6 לחלק זה	הסכם כליווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 30.9.2018	מרווח מהפריים	2.7%	2.7%		לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4.8.6 לחלק זה	אין

היקף המימון וניצול ליום 31.12.16 (אלפי ש"ח)	הגוף המממן	תנאים עקרוניים	שיטת המימון	תקופת המימון	בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	בטוחות וערבויות	מגבלות על התאגיד	אמות מידה פיננסיות
לפרטים ראה סעיף 7.4.8.8 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.8.8 לחלק זה	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	עד 31/3/2020 או 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4, כמוקדם מביניהם	מרווח מהפריים	2.95%	2.95%	לפרטים ראה סעיף 7.4.8.8 לחלק זה	אין	
לפרטים ראה סעיף 8.8.1 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 8.8.1 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד 10.07.2017	מרווח מהפריים	2.8%	2.8%	לפרטים ראה סעיף 8.8.1 לחלק זה	אין	
- האשראי נפרע המלואו	-	לפרטים ראה סעיף 8.8.2 לחלק זה	-	-	-	-	-	לפרטים נוספים ראה סעיף 8.8.2 לחלק זה	אין	
לפרטים, ראה פרויקט אריאל שלב ג' בטבלה זו לעיל	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
לפרטים, ראה פרויקט מודיעין בטבלה זו לעיל	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
נכון למועד הדוח נחתם הסכם לקבלת אשראי בסך 47.6 מיליון זלוטי (כ- 44.8 מיליון ש"ח נכון למועד	Alior Bank	ראה דוח מיידי מיום 5 בפברואר 2017 (אסמכתא מספר : 2017-01-012654)	הסכם להשלמת בנית מלון ומימון מחדש בגין רכישת הקרקע חלף הלוואות בעלים	7 שנים שלאחריהן יהיה על החברה לפרוע את ההלוואה או לבצע מימון מחדש. החזרי ההלוואה בתקופה זו יחושבו לפי לוח סילוקין של 20 שנה	עיקר הכספים ישאו ריבית Wibor לשלושה חודשים בתוספת 3.5%	5.2%	5.2%	שעבוד כל זכויות החברה בפרויקט, לרבות המקרקעין ומניות החברות הלוות	ראה דוח מיידי מיום 5 בפברואר 2017 (אסמכתא מספר : 2017-01-012654)	ראה דוח מיידי מיום 5 בפברואר 2017 (אסמכתא מספר : 2017-01-012654)

היקף המימון וניצול ליום 31.12.16 (אלפי ש"ח)	הגוף המממן	תנאים עקרוניים	שיטת המימון	תקופת המימון	בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	בטוחות וערבויות	מגבלות על התאגיד	אמות מידה פיננסיות
חתימת (ההסכם)										
224,289	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 הבטוחות אשר הועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב, ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון ; לפרטים אודות המגבלות החלות על החברה בהתאם לתנאי אגרות החוב, ראה ביאור 17ב' לדוחות הכספיים.	אין

- 13.7 לא נתקבלו סכומי אשראי לאחר תאריך הדוח.
- 13.8 ערבויות שהעמידו החברה וחברות הבנות שלה
- 13.8.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2016, לא העמידה החברה ערבויות בנקאיות במסגרת השתתפות במכרזים לרכישת קרקעות. 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 7.4.8.1 עד 7.4.8.9 לחלק זה וביאור 24 לדוחות הכספיים.
- 13.8.2 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 2016, 2015 ו-2014 בסך של כ-352,529 אלפי ש"ח, כ-737,141 אלפי ש"ח, וכ-511,888 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- 13.9 שעבודים
- 13.9.1 החברות הבנות משעבדות בשעבודים קבועים ושוטפים, כולם או חלקם, את זכויותיהן בנכסי 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 7.4.8.1 עד 7.4.8.9 לחלק זה וביאור 24'ג' לדוחות הכספיים.
- 13.10 הלוואת בעלים לחברה כלולה של החברה
- מור פיתוח העמידה ל-MOMO, הלוואה אשר נכון למועד הדוח, כולל הריבית שנצברה, הינה בסך של 169 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של 4%.
- 13.11 אגרות חוב
- 13.12 ביום 19 ביוני 2016, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ו') מכוח דוח הצעת מדף מיום 15 ביוני 2016 (אסמכתא: 2016-01-051117). לסך אגרות החוב שהונפקו ולסך התמורה הכוללת שהתקבלה ראו את תוצאות המכרז, מיום 19 ביוני 2016 (אסמכתא: 2016-01-052854).
- 13.13 ביום 17 בספטמבר 2016, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ז'), מכוח דוח הצעת מדף מיום 14 בספטמבר 2016 (אסמכתא: 2016-01-123220). לסך אגרות החוב שהונפקו ולסך התמורה הכוללת שהתקבלה ראו את תוצאות המכרז, מיום 17 בספטמבר 2016 (אסמכתא: 2016-01-124471).
- 13.14 לפרטים אודות אגרות חוב של החברה שבמחזור, ראה סעיף 8 לדוח הדירקטוריון.
- 13.15 תשקיף מדף והקצאות של ניירות ערך
- 13.15.1 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.
- 13.15.2 להלן פרטים אודות הקצאות ניירות הערך של החברה בשנת 2016 ועד מועד הדוח:

נייר הערך	מועד ההקצאה	ערך נקוב (בש"ח)	תמורה כוללת ברוטו (בש"ח)
הנפקה של אגרות חוב (סדרה ו') על דרך של הרחבת סדרה מכוח דוח הצעת מדף	19.6.2016	20,744,000	22,279,000

60,653,000	60,653,000	18.9.2016	הנפקה של אגרות החוב (סדרה ז') מכוח דוח הצעת מדף
14,633,940	14,347,000	2.2.2017	הנפקה של אגרות חוב (סדרה ז') מכוח הקצאה פרטית

14. מיסוי

לפרטים ראה ביאור 22 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 היערכות 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 24 לדוחות הכספיים. למעט האמור לעיל למועד הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

17. צפי להתפתחות לשנה הקרובה, יעדים ואסטרטגיה עסקית

האסטרטגיה של החברה הינה אסטרטגיה של יזמות משולבת, שעיקרה שילוב בין הרחבת פעילותה הקיימת בתחום הייזום למגורים ונדל"ן מסחרי מניב וכניסה לפעילות חדשה של השבחת קרקעות, התחדשות עירונית וכיו"ב, תוך מתן דגש על אזורי הביקוש במרכז הארץ. במסגרת זו בכוונת החברה לבחון רכישת יכולות של ביצוע עצמי בפרויקטים של החברה.

נכון למועד הדוח, החברה רואה את מקום מושבה ואת המשך עיקר פעילותה בישראל, תוך המשך חתירתה להפוך לחברת יזמות בניה למגורים ולמסחר הטובה ביותר ללקוח בישראל.

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 27 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 25ב' ו-25ה' 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 25ו' 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, הבירוקרטיה 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 25ג ו-25ד 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.

[ג] 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 דור. 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 והעמידת 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
סיכונים 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
		נמוכה



קבוצת חנן מזר

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

ת ו כ ן

עמוד

2	תיאור תמציתי של התאגיד
3	אירועים לאחר התאריך על הדוח הכספי
4	מצבת הפרויקטים
5	המצב הכספי
6	תוצאות הפעילות
8	נזילות
9	מקורות מימון
9	אומדנים חשבונאיים משמעותיים
9	היבטי ממשל תאגידי
15	פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושלנמצאות בידי הציבור
39	רכישה עצמית
39	מצבת התחייבות

עד יום 31.12.2016 נחשבה החברה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970 ("תקנות הדוחות"). החל מיום 1 בינואר 2017 חדלה החברה להיחשב "תאגיד קטן", אך בהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות הדוחות תמשיך החברה לדווח בהתאם להקלות שהוענקו ל-"תאגיד קטן" עד וכולל הדוח הרבעוני לרבעון המסתיים ביום 30 בספטמבר 2017. בהתאם לדיווח מיידי 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 2016**

קבוצת חנן מזרח - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (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 1,601 יחידות דיור וכ-3,020 מ"ר שטחי מסחר¹.

החברה יוזמת פעילות של הקמה וניהול של מרכזים מסחריים בישראל, נכון למועד הדוח יוזמת החברה 6 מרכזים מסחריים אשר היקף שטחם הכולל הינו כ-31 אלף מ"ר.

כמו-כן, לחברה השקעות בקרקעות במזרח אירופה, לפרטים ראה סעיף 8.6.7 לחלק א' לדוח (תיאור עסקי החברה, התפתחותה ועסקיה).

במהלך השנה מכרה החברה 240 יחידות דיור בישראל ו-1,829 מ"ר שטחי מסחר בהיקף כספי של כ-324 מיליון ש"ח, זאת לעומת 316 יחידות דיור בישראל ו-1,024 מ"ר שטחי מסחר בהיקף כספי של כ-378 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כמו כן, החברה אישרה תכנית אסטרטגית חדשה של יזמות משולבת, שעיקרה שילוב בין הרחבת פעילותה הקיימת בתחום הייזום למגורים ונדל"ן מסחרי מניב וכניסה לפעילות חדשה של השבחת קרקעות, התחדשות עירונית וכיו"ב, תוך מתן דגש על אזורי

¹ כ-1,572 יחידות דיור וכ-3,020 מ"ר שטחי מסחר בישראל (ב-11 פרויקטים שונים) וכ-29 יחידות דיור בפולין, ראה סעיפים 7 ו-8 לחלק א' לדוח (תיאור עסקי החברה, התפתחותה ועסקיה).



הביקוש במרכז הארץ. במסגרת זו בכוונת החברה לבחון רכישת יכולות של ביצוע עצמי בפרויקטים של החברה.

הרווח הנקי של החברה לתקופת הדוח הסתכם ל-25,543 אלפי ש"ח, לעומת רווח של 16,580 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

אימוץ מוקדם של תקן IFRS15

במהלך תקופת הדוח אימצה החברה את תקן IFRS15 – "הכנסות מחוזים עם לקוחות", אשר פורסם בחודש מאי 2014. לפרטים נוספים בדבר אימוץ התקן והשפעותיו על הדוחות הכספיים של החברה, ראה סעיף 1.3 לדו"ח הדירקטוריון וביאור 2יט' לדוחות הכספיים שנכללו בדוח התקופתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-135226), המובאים כאן על דרך ההפניה.

1.2. אירועים לאחר התאריך על הדוח הכספי

לפרטים אודות אירועים שאירעו לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים.

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

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר	יח"ד	סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 31/12/16	מ"ר מסחר מכור עד 31/12/16	שיעור השלמה (ביצוע) 31/12/16	יח"ד שנמכרו מיום 31/12/16 ועד למועד הדוח	מ"ר מסחר שנמכרו מיום 31/12/16 ועד למועד הדוח
1. נס ציונה שלב א'-ה'	-	132	הסתיים	132	-	100%	-	-
נס ציונה שלב ו'	-	8	הסתיים	7	-	96%	1	-
2. נתניה עיר ימים שלב א'-ב'	-	130	הסתיים	108	-	100%	3	-
3. יבנה הירוקה שלב א'-ג'	-	94	הסתיים	94	-	100%	-	-
4. צור יצחק שלב א'-ג'	-	106	הסתיים	104	-	100%	2	-
5. אריאל א'-ב'	-	136	הסתיים	136	-	98%	-	-
6. חריש א'- מגורים ומסחר	2,282	149	ביצוע	148	1,240	55%	-	-
7. חריש ב'- מגורים ומסחר	3,899	129	ביצוע	91	891	9%	5	-
8. כפר תבור	-	101	ביצוע	38	-	27%	4	-
9. אריאל ג' - מגורים	*	50	תכנון	2	-	-	-	-
10. מודיעין- מגורים	*	92	הסתיים	68	-	-	12	-
11. חריש ג'- מגורים ומסחר	4,839	445	ביצוע ⁵	122	722	-	-	117
סה"כ בישראל	3,020	1,572		1,050	2,853	-	27	117

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

מרכזים מסחריים בהקמה:

#	מיקום + שם	שטח להשכרה צפוי	סטטוס	שטח מושכר (מ"ר)
1	חריש ⁶ MORE SHOPE	8,650	ביצוע	ראה הערה ⁷
2	חריש MORE LIFE	8,160 ⁸	בתכנון	-
3	חריש MORE HOME	7,500	בתכנון	-
4	אריאל MORE STREET	1,325	בתכנון	-
5	מודיעין MORE STREET	1,985	בתכנון	-

² מסך של כ- 2,700 מ"ר החברה מייעדת להשכרה כ- 1,250 מ"ר ואת היתרה למכירה.

³ מסך של כ- 2,050 מ"ר החברה מייעדת להשכרה כ- 1,050 מ"ר ואת היתרה למכירה.

⁴ מסך של כ- 1,500 מ"ר החברה מייעדת להשכרה כ- 660 מ"ר ואת היתרה למכירה.

⁵ הפרויקט מורכב מ-4 שלבים, כאשר לשלב הראשון שבו 180 יחידות דיור יש היתר בניה והחברה החלה בביצועו.

⁶ השטח המיועד להשכרה המוצג בטבלה הינו עבור קומת מסחר תת קרקעי וקומת מסחר אחת. בבקשה להיתר שהגישה החברה ישנה קומת מסחר נוספת, כך שהשטח להשכרה צפוי לגדול בעוד כ- 4,000 מ"ר וזאת בהתאם לביקושים לשטחי מסחר הצפויים באזור הפעילות.

⁷ בהתאם לדיווח החברה מיום 22 באוגוסט 2016, מתנהל משא ומתן מתקדם עם צד ג' בלתי קשור שהינו גורם מתחום קמעונאות המזון על שטח של כ- 4,000 מ"ר. סך ההכנסה השנתית משוכר זה צפויה להיות 3.3 מיליון ₪ (שכירות ודמי ניהול). המידע לעיל בקשר עם סך ההכנסה השנתית הצפויה מהשוכר האמור, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על מהלך המשא ומתן המתנהל בין החברה ובין השוכר האמור וכן על היכרות החברה את נתוני השוק הרלוונטי. ההכנסה השנתית האמורה בפועל עשויה להיות שונה מהערכת החברה לעיל, בין היתר, כתוצאה משינויים לרעה במצב השוק הרלוונטי.

⁸ בכוונת החברה לחתום הסכם "קומבינציה" עם המועצה המקומית, כך שיבוצע איחוד מגרשים והגדלת זכויות המסחר. אם וכאשר ייחתם ההסכם, לחברה יהיו זכויות נוספות ובכוונתה להגדיל את שטחי המסחר והמשרדים על גבי המגרש המאוחד.

#	מיקום + שם	שטח להשכרה צפוי	סטטוס	שטח מושכר (מ"ר)
6	חריש MORE STREET	3,200	בביצוע	548
	סה"כ	30,820		548

2. המצב הכספי

א. הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 :

סך המאזן ליום 31 בדצמבר 2016 עומד על 578,871 אלפי ש"ח לעומת סך של 712,285 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינויים מפורטים להלן :

1. נכסים שוטפים

הנכסים השוטפים הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2016 לסך של 415,049 אלפי ש"ח לעומת סך של 612,355 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015 (קיטון בסך של כ-197,306 מיליון ש"ח).

עיקר השינוי נובע מקיטון בסך של כ-255 מיליון ש"ח הנובע מסעיפי מלאי מבנים בהקמה וקרקעות ומלאי דירות לאור השינוי בתקינה ויישומה החל מיום 1 בינואר 2016 וממיון חלק ממלאי אשר יועד להשכרה לסעיף מלאי חנויות בהקמה המיועדות להשכרה בסך של כ-9 מיליון ש"ח, קיטון בסעיפי מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ופקדונות משועבדים בסך של כ-2 מיליון ש"ח, קיטון בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ-2 מיליון ש"ח, כמו כן קיים גידול בסך של כ-58 מיליון ש"ח בסעיף לקוחות והכנסות לקבל אשר נובע מיישום התקינה החדשה.

2. נכסים בלתי שוטפים

הנכסים הבלתי שוטפים הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2016 לסך של 163,822 אלפי ש"ח, לעומת 99,930 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015.

עיקר הגידול נובע מהשגת השליטה בחברה מוחזקת אשר טופלה לפי שיטת השווי המאזני אשר הביאה לגידול של כ-4.5 מיליון ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה וכ-34.5 מיליון ש"ח בסעיף רכוש קבוע, ממיון מלאי המיועד להשכרה מנכסים שוטפים כאמור לעיל בסך של כ-9 מיליון ש"ח, ומנגד קיטון בסעיף השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח. כמו כן קיים גידול של כ-41 מיליון ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה הנובע בעיקר מבניה ומשערוך של כ-24 מיליון ש"ח.

3. התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2016 הסתכמו לסך של 358,826 אלפי ש"ח, לעומת סך של 573,925 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. ההתחייבויות השוטפות כוללות התחייבויות אשר צפויות להיפרע בטווח של 3 שנים, טווח המשקף את מחזור הפעילות של החברה.

עיקר השינוי נובע מקיטון בסך של כ-183 מיליון ש"ח הנובע מסעיף מקדמות מרוכשים לאור השינוי בתקינה ויישומה החל מיום 1 בינואר 2016, מקיטון באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-32 מיליון, ומגידול של כ-7 מיליון ש"ח בסעיף אגרות חוב בשל פירעון אגרות חוב והרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') ומיון בין זמן ארוך לזמן קצר.

4. התחייבויות לזמן ארוך

ההתחייבויות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2016 הסתכמו לסך של 109,225 אלפי ש"ח לעומת סך של 74,722 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. השינוי נובע בעיקר מסעיף אגרות חוב לאור הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') וסיווג בין זמן ארוך לזמן קצר בתקופה..

5. הון עצמי

נכון ליום 31 בדצמבר 2016 הסתכם ההון העצמי לסך של 110,820 אלפי ש"ח לעומת הון עצמי של כ-63,638 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהון העצמי נובע מהרווח השוטף בתקופת הדוח של כ-25 מיליון ש"ח, ומיישום למפרע של התקינה החדשה אשר השפיע על יתרת הרווח ליום 1 בינואר 2016 בסך של כ-23.5 מיליון ש"ח.

3. תוצאות הפעילות

3.1. להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2016 על בסיס רבעוני (אלפי ש"ח):

רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	סה"כ 2016	
58,304	28,290	39,929	50,244	176,736	הכנסות ממכירת דירות ודמי שכירות
-	-	-	2,408	2,408	הכנסות ממכירת קרקעות
58,304	28,290	39,929	52,652	179,144	סה"כ הכנסות
44,513	28,409	31,254	43,988	147,950	עלות מכירת דירות
-	-	-	1,879	1,879	עלות קרקעות שנמכרו
44,513	28,409	31,254	45,867	149,829	סה"כ עלות ההכנסות
13,791	(119)	8,675	6,785	29,315	רווח גולמי
(2,206)	(1,581)	(2,264)	(2,498)	(8,549)	הוצאות מכירה ושיווק
(4,222)	(2,221)	(2,972)	(3,468)	(12,883)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	3,560	-	19,944	23,504	הכנסות אחרות
8,595	(361)	3,421	28,936	40,591	רווח מפעולות רגילות
(1,639)	(3,751)	(1,638)	(4,361)	(11,389)	הוצאות מימון, נטו
9,035	-	-	-	9,035	חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת
14,761	(4,112)	1,801	16,400	28,850	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(2,424)	1,214	2,637	(4,734)	(3,307)	רווח לפני מסים על ההכנסה
12,337	(2,898)	4,438	11,666	25,543	מסים על הכנסה
					רווח נקי

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

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

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

רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	סה"כ 2014
---------	----------	-----------	----------	-----------

280,314	30,111	153,628	43,918	52,657	הכנסות ממכירת דירות ודמי שכירות
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת קרקעות
<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 ושווק
(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
					חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
<u>(12,222)</u>	<u>(3,012)</u>	<u>(4,920)</u>	<u>(1,243)</u>	<u>(3,047)</u>	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
11,257	446	2,084	6,414	2,313	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>(2,527)</u>	<u>2,781</u>	<u>(1,944)</u>	<u>(1,815)</u>	<u>(1,549)</u>	מסים על הכנסה
<u>8,730</u>	<u>3,227</u>	<u>140</u>	<u>4,599</u>	<u>764</u>	רווח נקי

3.4. הכנסות ורווח גולמי

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסה בסך של 179,144 אלפי ש"ח, לעומת הכנסה בסך של 356,588 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הינו 29,315 אלפי ש"ח המהווה שיעור רווח של כ- 16.5% לעומת רווח גולמי של 49,781 אלפי ש"ח המהווה שיעור רווח של כ- 14% בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווחיות הגולמית עלה בתקופת הדוח בזכות יישום תקן IFRS15, שכן תמהיל הפרויקטים השתנה וכולל פרויקטים בעלי שיעור רווח גבוה יותר.

3.5. הוצאות מכירה ושווק

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה ושווק לסך של 8,549 אלפי ש"ח לעומת 3,246 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהוצאות פרסום בפרויקטים חדשים למגורים אשר פורסמו במדיות שונות לרבות קמפיין טלוויזיוני.

3.6. הוצאות הנהלה וכלליות

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של 12,883 אלפי ש"ח לעומת 13,404 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.7. הוצאות והכנסות מימון

בתקופת הדוח נוצרו לחברה הוצאות מימון נטו בסך 11,389 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך 9,238 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מהפרשי שער ומהפסקת היוון מימון לפרויקטים אשר הסתיימו לאור הוראות התקינה החשבונאית.

3.8. מסים על ההכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 3,307 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מסים בסך של 5,650 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרשי עיתויי שמימושם צפוי עם ההכרה ברווחים בגין הפרויקטים בביצוע של החברה.

4. נזילות

יתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 עומדת על סך של כ-16 מיליון ש"ח.

א. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-31,605 מיליון ש"ח לעומת תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-27,176 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החיובי בתקופה זו נובע בעיקר מרווח נקי בסך של כ-25 מיליון ש"ח, מהשגת שליטה בחברה מוחזקת אשר טופלה לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-9 מיליון ש"ח, משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ-24 מיליון ש"ח ובשינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות בסך של כ-35 מיליון ש"ח. זאת לעומת רווח נקי בסך של כ-17 מיליון ש"ח, ובשינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות בסך של כ-8 מיליון ש"ח.

ב. תזרים המזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ-26 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי בסך של כ-66 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים השלילי בתקופה זו נובע בעיקר מתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-13 מיליון ומעליה במזומנים ופיקדונות משועבדים בסך של כ-11 מיליון.

ג. תזרים המזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות מימון בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח לעומת תזרים חיובי בסך של כ-27 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח הקטינה החברה את האשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-51 מיליון ש"ח, פרעה אגרות חוב בסך של כ-44 מיליון ש"ח והנפיקה אגרות חוב בסך של כ-81 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ-36 מיליון ש"ח, ביצעה הנפקת אגרות חוב בסך של כ-59 מיליון ש"ח, השתמשה באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-6 מיליון ש"ח וחילקה דיבידנד בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. לתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה ל-111 מיליון ש"ח, בנוסף קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ-224 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברות הבנות של החברה למימון הפרויקטים בסך של 162 מיליון ש"ח. ממוצע האשראי מתאגידים בנקאיים בשנת 2016 עומד על כ-197 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.

6. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים.

7. היבטי ממשל תאגידי

7.1. 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, החברה מעניקה תמיכה בבית הקשיש בנס ציונה ותורמת לעמותות רווחה נוספות באזורי הפעילות שלה.

כחלק ממדיניות האחריות החברתית והקוד האתי שהתוותה הקבוצה, החליטה להקצות סכום של כ-250 אלפי ש"ח משנת 2017 לטובת תרומה וטיפוח חיי הקהילה, זאת בנוסף לפעילויות ההתנדבותיות בה מעורבים מנהלי החברה ועובדיה במהלך השנה. סך התרומות בשנת הדוח עמד על סך של כ-120 אלפי ש"ח.

7.2. 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' קרן אצלן (דח"צ) ומר ישראל יעקבי (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).

7.3. 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 הפנימי 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 רון 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.

המבקר הפנימי מציע את הצעתו על מוכנות ביקורת פנימית שנתית בהסתמך הני"ל, וועדת הביקורת מאשרת בשינויים הנראים לה.

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
2016	64,000	247

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 2016 התמקדה תכנית הביקורת הפנימית בנושאים הבאים⁹:

1. המחלקה המשפטית של החברה.
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
המחלקה המשפטית של החברה	13/11/2016	24/11/2016
בקרה על חברות הפיקוח	19/09/2016	24/11/2016

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 מור.

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר פנים

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

7.4. 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 אוגוסט 2016 אושר חידוש מינויו של רואה החשבון המבקר של החברה על-ידי האסיפה הכללית, ובחודש מרס 2016 שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר עבור שנת 2016 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

⁹ יצוין, כי בחודש נובמבר 2016 אושרה תכנית הביקורת הפנימית לשנת 2017.

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. 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
2016	250	1,965	75	581
2015	250	2,015	-	-

7.5. 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 : 2013-01-093523), הנכלל בדוח זה בדרך ההפניה.

בהתאם לעדכוני חקיקה ותקנות שנכנסו לתוקף בשנת הדיווח, ביום 18 ביולי 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר המלצות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, עדכון מדיניות תגמול לחברה. פרטיה של המדיניות נכללו בדיווח המתוקן בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת אשר על סדר יומה, בין היתר, עדכון מדיניות תגמול לפי סעיף 267א לחוק החברות, שפרסמה החברה ביום 5 ביולי 2016 (אסמכתא מספר : 2016-01-075499), 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.

7.6. תוכנית אכיפה מנהלית

החברה אימצה תכנית 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. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושממצאות בידי הציבור (באלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2016

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

[illegible]

* ביום 15 ביוני 2016 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (אסמכתא : 2016-01-051117), המובא כאן על דרך ההפניה, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור סך של 20,744,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, אשר נרשמו למסחר ביום 19 ביוני 2016.

** ביום 14 בספטמבר 2016 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (אסמכתא : 2016-01-123220), המובא כאן על דרך ההפניה, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור סך של 60,653,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, אשר נרשמו למסחר ביום 20 בספטמבר 2016. ביום 2 בפברואר 2017 ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ז') על דרך של הקצאה פרטית לשני משקיעים הנמנים על סוגי המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה של חוק ניירות ערך, של 14,347,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'), אשר נרשמו למסחר ביום 2 בפברואר 2017.

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 בוצע 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 ההתחייבותי 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 (או הועמדה לפירעון, לפי העניין) ב-4 תשלומים שנתיים שאינם שווים לפי החלוקה כדלקמן: ביום 1 ביולי 2016 בוצע 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 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 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 ההתחייבותי 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 מהוונת 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 קלנדארית, 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 והתוספות לו מחודש ספטמבר 2015 ומחודש יוני 2016 ("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 מיליון 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 ז') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז')) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 2%. היוון אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם בפועל ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם.

4. **אגרות החוב (סדרה ז') - קרן אגרות החוב (סדרה ז')** תעמוד לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים לא שווים, ב-15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2023, הראשון בסך 10% מגובה הקרן המקורית של אגרת החוב, השני בסך 23.33332% מגובה הקרן המקורית של אגרת החוב, וכל אחד מהתשלומים השלישי, הרביעי, החמישי והשישי בסך 16.66667% מגובה הקרן המקורית. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ז') נושאת ריבית שנתית בשיעור 4.8%, אשר תשולם פעמיים בשנה, בימים 15 במרס ו-15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023, בגין התקופה של שישה חודשים שנתיים ביום הקודם למועד התשלום. תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 בספטמבר 2023, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ז'). אגרות החוב (סדרה ז') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה ו/או מטבע כלשהו.

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') מיום 14 בספטמבר 2016 ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז')") 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 ז'), 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. במועד פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק עבור חלק הקרן שנפדה בפדיון מוקדם חלקי כאמור. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ז') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי הגבוה מבין: (א) מחיר אגרות החוב (סדרה ז') 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 ז') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית שנצברה בגינה וטרם שולמה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז')) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 1.5%. היוון אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם בפועל ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם.

5. 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: רוי"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.

סדרה ז': רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרה: מיכל אבטליון-ראשוני
דרכי התקשרות:

א. טלפון - 03-6389200.

ב. פקס - 03-6389222.

ג. דוא"ל – Trust@rpn.co.il

ד. כתובת למשלוח דואר – יד חרוצים 14, תל אביב-יפו.

6. 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'))¹⁰ שינבעו לחברה מהפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') המפורטים להלן, וזאת עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי 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) 100% מעודפי פרויקט צור יצחק; (ב) 100% מהעודפים בפרויקט יבנה של החברה; (ג) 100% מהעודפים שינבעו לחברה מפרויקט אריאל א'; (ד) 100% מהעודפים שינבעו לחברה מפרויקט אריאל ב'.
לפרטים אודות הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), ראה סעיפים 7.4.8.3-7.4.8.10, בהתאמה לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). הביטחונות אשר ניתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') תקפים על-פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

¹⁰ 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 העמידה 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.

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 שעבודים, מכל סוג שהוא, על 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 אחוז 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 הבטוחות 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.נ. 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 הבטוחות 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 17ב' 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 ששירשמו לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ה'), על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'))¹¹ שישוחררו,

¹¹ 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

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 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 שייווצר 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 ההתחייבותי 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 ההתחייבותי 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 המרבי (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 יח"ד וכ-2,000 מ"ר מסחר (בשטח כולל של 12,645 מ"ר), כך שאלו יועברו לחשבונה של החברה ולשימושה. לאחר ההחרגה כאמור, עומדת החברה ביחס הביטחונות הבסיסי (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')) – והכול בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'). (2) 87% מהעודפים שינבעו לחברה מפרויקט עיר ימים של החברה בנתניה.

לפרטים אודות הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ראה סעיפים 7.4.8.10-7.4.8.6, בהתאמה לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). הביטחונות אשר ניתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') תקפים על-פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה. 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 שעבדים, 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 בת בה מנוהל איזה

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.

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 הבטוחות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')) יהיה שווה ליחס הבטוחות המרבי או יעלה עליו (יחס בטחונות השווה ל-1.5 (150%)), יתאפשר שחרור של עודף הבטוחות מעל יחס הבטוחות הבסיסי (יחס בטוחות השווה ל-1.3 (130%)) ; לאחר פירעון ו/או הפקדה לחשבון העודפים סך מצטבר השווה ל-40% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), ובתנאי שיחס הבטוחות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')) יהיה שווה ליחס הבטוחות ביניים או יעלה עליו (יחס בטחונות השווה ל-1.4 (140%)), יתאפשר שחרור של עודף הבטוחות מעל יחס הבטוחות הבסיסי (יחס בטחונות השווה ל-1.3 (130%)). להערכת החברה יחס הבטוחות ליום 31 בדצמבר 2016, הינו 133%.

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 הבטוחות הבסיסי (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), קרי : 130%).

לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 17ב' 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') :

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ו') מובטחות בביטחונות כדלקמן : (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה יחיד ושוטף ראשון בדרגה יחיד, 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 הנכס¹² לקבלת 100% מ"הכספים הפנויים"¹³ (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 ההתחייבותי 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 קדם לקבלת 100% מ"העודפים"¹⁴ (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), אשר ינבעו לקדם 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. קדם 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 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"¹⁵. אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי

¹² קחס מרכזים מסחריים בע"מ ("קחס מרכזים מסחריים"), חברה נכדה של החברה בבעלות ובשליטה מלאות של קחס מרכזים מסחריים בע"מ ("קחס"), שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.

13 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 מווחקת 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.

¹⁴ **"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 אשר 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.

15 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

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; במסגרת הרחבת אגרות החוב (סדרה ו') שביצעה החברה בחודש יוני 2016 נוספו גם (5) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאות זכות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום עד לסך של 25,000,000 ש"ח, על זכויות קחם לקבלת הכספים הפנויים (כהגדרתם בתוספת לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') מחודש יוני 2016)¹⁶ אשר ינבעו לקחם מהשטח המסחרי של החברה באריאל (שלב ג'), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם 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 השטח המסחרי באריאל (שלב ג'); (6) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאות זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום עד לסך של 25,000,000 ש"ח, על זכויות קחם לקבלת "העודפים"¹⁷ (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), אשר ינבעו לקחם מפרויקט אריאל (שלב ג'), 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 אריאל (שלב ג'). השעבודים האמורים בס"ק (5) ו-(6) יחולו רק עד לסך של 25,000,000 ש"ח, באופן שככל שסכום "הכספים הפנויים" ו-"העודפים" שינבעו לקחם מהשטח המסחרי באריאל (שלב ג') ומפרויקט אריאל (שלב ג'), בהתאמה, יעלו על סך של 25,000,000 ש"ח, אזי כל הסכום העודף מעל 25,000,000 יועמד לשימושה הבלעדי של החברה, לפי שיקול דעתה המוחלט, ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לא תהיה כל זכות בסכום עודף זה. לפרטים אודות הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיפים 7.4.8.6, 7.4.8.7, 8.8.1, 8.8.2 ו-8.8.4, בהתאמה לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). הבטוחות 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), הנכס המסחרי 420 (מגרש 420), פרויקט אריאל (שלב ג') והשטח המסחרי באריאל (שלב ג'), 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').

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.

¹⁶ כמפורט בהערת שוליים 9 לעיל, אך במקום "חברת הנכס" תבוא "קחם", במקום "הנכס המסחרי 420" יבוא השטח המסחרי באריאל (שלב ג').

¹⁷ כמפורט בהערת שוליים 8 לעיל, אך במקום "בנק דיסקונט לישראל, יבוא "הבנק", ובמקום "כפר תבור" יבוא "אריאל (שלב ג').

א. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), נקבע כי (1) בכל עת החברה תהא רשאית לממן מחדש את הפרויקטים המושעבדים 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 ההתחייבויות קחס וחברת הנכס כלפי הבנקים המלווים, בקשר עם הפרויקטים המושעבדים, 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 המושעבדים, לרבות השעבודים על חשבונות הליווי, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שייווצר על פי הסכמי הליווי ו/או הסכמי מימון אחרים אשר נחתמו ו/או יחתמו עם הבנקים המלווים בקשר עם הפרויקטים המושעבדים. 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 קחס או חברת הנכס, לא תתקשרנה בהסכם מחייב למכירת איזה מהפרויקטים המושעבדים (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 המושעבד 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 חברת הנכס לטובת צדדים שלישיים, למעט לטובת הגופים אשר יממנו את הקמת ו/או תפעול שוטף של איזה מהפרויקטים המושעבדים 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 המושעבדים ובחשבונות הליווי המנוהלים בקשר אליהם.

ב. שחרור בטוחות - במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') נקבע מנגנון הנוגע לשחרור בטוחות 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 בטוחות הבסיסי של אגרות החוב (סדרה ו') אזי, תהיינה חברת הנכס והחברה משוחררות מההתחייבות האמורה בס"ק א. (3) לעיל. יצוין כי להערכת החברה, יחס הבטוחות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'))¹⁸ ליום 31 בדצמבר 2016 עומד על כ-146%; (ii) ככל ויחס "הכספים הפנויים" הצפויים לחוב נטו יהיה נמוך מיחס הבטוחות 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 הבטוחות 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

¹⁸ היחס שבין שווי העודפים הצפויים והכספים הפנויים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), כפי שייקבעו על-ידי דוח שמאי חיצוני או על-פי דוחות האפס שהוכנו מטעם המפקח של הבנקים המממנים את הפרויקטים המושעבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), לבין יתרת הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') (אשר תחושב תוך ביצוע הפחתות מסוימות הקבועות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')).

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 מהתחייבויותיהן להעביר לחשבון העודפים סכומים נוספים בגין ו/או בקשר עם אותו פרויקט משועבד.

ג. 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 הבטוחות הבסיסי.

ד. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 17' 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) אגרות חוב (סדרה ו') :

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), אגרות החוב (סדרה ז') מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קחם מרכזים מסחריים מכוח הסכם ההמחאה והסכם ה-B.O.T (כהגדרתם בשטר הנאמנות¹⁹); (2) שעבוד צף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קחם מרכזים מסחריים לקבלת מלוא הפירות לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שישולם על ידי השוכרים בפרויקט 433 בחריש מכוח הסכמי שכירות שייחתמו מולם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהסכמים אלו או שתתקבל במקומם ו/או בגינם; (3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קחם מרכזים מסחריים לקבלת תגמולי ביטוח עבודות בהקמה או ביטוח רכוש, לפי העניין, בגין פרויקט 433 בחריש; (4) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה מכוח הלוואת הבעלים (כהגדרתה בשטר הנאמנות²⁰; "הלוואת הבעלים"); (4) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה סכום על מלוא זכויות קחם מרכזים מסחריים בחשבון הייעודי (כהגדרתו בשטר הנאמנות²¹) ועל כל המופקד בו וכן על מלוא הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הייעודי, וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם; (5) החברה וקחם מרכזים מסחריים התחייבו כי בתוך 90 ימי עסקים ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') תירשם משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על-שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכות השכירות של קחם מרכזים מסחריים במקרקעי הפרויקט בחריש ("המשכנתא"). בהתאם להוראות שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה ז'), ככל שלא יעלה בידי החברה לרשום את המשכנתא תוך המועד כאמור, מסיבות שאינן תלויות בחברה, ידחה המועד הנ"ל בהתאם עד להסרת המניעה.²² (6) עד לרישום המשכנתא נרשמה הערת אזהרה בגין התחייבות החברה לרישום המשכנתא על זכויות הבעלים הרשומים במקרקעי פרויקט 433 בחריש, למעט זכויותיו של אחד הבעלים שהלך לעולמו וזכויותיו טרם נרשמו על-שם יורשיו ("היורשים"). לאחר רישום הבעלות על-שם היורשים כאמור, תירשם הערת אזהרה בגין המשכנתא על מקרקעי הפרויקט בחריש גם על זכויות היורשים (ככל שעד אותו מועד טרם נרשמה המשכנתא). לפרטים אודות הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 8.8.3.8 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). הביטחונות אשר ניתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') תקפים על-פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'): פרויקט 433 בחריש, אשר זכויות של החברה בקשר אליו משועבדות ותשועבדנה (לפי העניין) כמפורט לעיל, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') על-פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').

¹⁹ "הסכם ה-B.O.T" - הסכם בין חברה פרטית בבעלות מלאה של בעלי השליטה ("החברה הפרטית") לבין בעלי מקרקעי פרויקט 433 בחריש, מכוחו הוענקה לחברה הפרטית הזכות להקים ולהפעיל את פרויקט 433 בחריש, וכן זכות שכירות במקרקעי פרויקט 433 בחריש לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם ה-B.O.T ראו דיווח החברה מיום 26 ביולי 2016 (אסמכתא מספר 090715-01-2016) המובא על דרך ההפניה; "הסכם ההמחאה" - הסכם בין החברה הפרטית לבין קחם מרכזים מסחריים לפיו הומחו לקחם מרכזים מסחריים כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה הפרטית מכוח הסכם ה-B.O.T ומכוח הסכמים נוספים בקשר עם פרויקט 433 בחריש.

²⁰ הלוואה שחועמדה על ידי החברה לקחם מרכזים מסחריים בסך כולל של 50 מיליון ש"ח מתוך כספי תמורת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ז'), ואשר החיברה התחייבה לגביה, בין היתר, כי תשמש להקמת פרויקט 433 בחריש עד להשלמתו. לפרטים נוספים בקשר עם הלוואת הבעלים ראה סעיף 6(ד) להלן.

²¹ חשבון בנק שנפתח על-ידי קחם מרכזים מסחריים על שמה אשר זכויות החתימה בו הינן של קחם מרכזים מסחריים בלבד ושאליו הועברה הלוואת הבעלים.

²² נכון למועד דוח זה, הוגשו מסכי רישום המשכנתא ללשכת רישום המקרקעין, אך המשכנתא טרם נרשמה.

- ה. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), נקבע כי: (1) בכל עת החברה תהא רשאית לממן מחדש את הפרויקט המשועבד באופן שהכספים שיתקבלו ממימון מחדש כאמור ישמשו לפירעון אגרות החוב (סדרה ז') במלואן והשעבודים בקשר עם הנכס המשועבד יוסרו, מבלי שיידרש אישור כלשהו מאת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לא תיגרענה במקרה של מימון מחדש כאמור; (2) החברה ו/או קחס מרכזים מסחריים תהיינה רשאיות למכור את הנכסים המשועבדים, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן: (א) בהסכם המכר תכללנה הוראות בדבר תשלום תמורת המכירה עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') נכון למועד המכירה ישירות לידי הנאמן לצורך פירעון אגרות החוב (סדרה ז'); (ב) תמורת המכירה שתופקד בידי הנאמן כאמור בתוספת שווי הבטוחות הפיננסיות שהועמדו נכון למועד המכירה לצורך הבטחת אגרות החוב, ככל שהועמדו בטוחות פיננסיות כאמור, יהיה שווה ליתרת הערך ההתחייבותי נכון למועד המכירה; (ג) תמורת המכירה, עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') נכון למועד המכירה תופקד ישירות בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות). לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'). הוראות אלו יחולו, בשינויים המחויבים, גם במקרה של מכירת מלוא החזקות החברה בחברה המשעבדת; (3) קחס מרכזים מסחריים תהיה רשאית ליצור שעבודים נחותים לשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בקשר עם פרויקט 433 בחריש (למעט בקשר עם החשבון הייעודי) ("השעבוד הנחות") ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), זאת כפוף לתנאים מסוימים, ובכללם (א) השעבוד הנחות לא יפגע בזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מכוח השעבודים מדרגה ראשונה הרשומים לטובתם; (ב) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף לקבלת הסכמת הנאמן מראש; (ג) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבודים מדרגה ראשונה שלטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'); (ד) בעלי השעבוד הנחות לא יהיו רשאים להתנגד, למנוע או להגביל את מימוש השעבוד הראשון בדרגה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') והם לא יהיו רשאים להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד הראשון בדרגה האמור. לפרטים ראה סעיף 5.2.18 בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').
- אין ולא יהיה בשעבודים האמורים, כדי להגביל את פעילותה של החברה ו/או קחס מרכזים מסחריים ו/או של חברות המוחזקות על-ידי איזו מהן בכל אופן שהוא, והן תהיינה עצמאיות בניהול עסקיהן על-פי שיקול דעתן הבלעדי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').
- ו. שחרור בטחונות - במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') נקבע מנגנון הנוגע להחלפת הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כדלקמן: (i) החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים), להחליף את הנכסים המשועבדים (וביחס לנכסים המשועבדים בקשר עם פרויקט 433 בחריש - ובלבד שיוחלפו כולם יחדיו) ("הנכס המוחלף"), בבטוחה פיננסית (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות)²³, אחת או יותר ("הנכס המוחלף"), ובלבד שהחברה פרסמה דיווח מידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 10 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל וכן שהשווי של כלל הבטוחות הפיננסיות שתועמדנה לאחר ההחלפה לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') כפי שיהא במועד ההחלפה, וכן כי החברה אישרה לנאמן במועד ההחלפה כי לא מתקיימת עילה לפירעון מידי או למימוש בטוחות; (ii) : השווי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלו) יהא שווה למלוא סכום המזומן או הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים, לרבות

²³ מזומן פיקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל אשר מועד פדיונם הסופי אינו חל לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז'), מלווים קצרי מועד (מק"מ) של בנק ישראל ו/או ערבויות בנקאיות.

- פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו בגינם או לגובה הערבויות הבנקאיות על פי תנאיהן, לפי העניין; (iii) דין הנכס המחליף יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המוחלף מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.
- ז. מגבלות על הרחבת סדרה – בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), החברה רשאית, בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') או הנאמן, להנפיק, לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז')), אגרות חוב (סדרה ז') נוספות, בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, וזאת עד להיקף סדרה כולל של 75 מיליון ש"ח ערך נקוב. עם הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') שבוצעה בחודש ינואר 2017, החברה אינה רשאית עוד להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ז').
- ח. פרטים נוספים בקשר עם הלוואת הבעלים והחשבון הייעודי: תנאי הלוואת הבעלים הינם כמפורט בהערה 3 בסעיף 9 בדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השלישי של שנת 2016 (פורסם ביום 30 בנובמבר 2016, מספר אסמכתא 135226-01-2016), ולא חל שינוי בתנאים אלו. במהלך תקופת הדוח לא נפרעו סכומים בגין הלוואת הבעלים ויתרת החוב בגין הלוואת הבעלים נכון למועד דוח זה עומדת על 50 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח נעשה שימוש ב-4 מיליון ש"ח מתוך הלוואת הבעלים לצורך הקמת פרויקט 433 בחריש. נכון למועד דוח זה, יתרת הכספים המצויים בחשבון הייעודי הינה 45.5 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח מלוא הכספים בחשבון הייעודי שימשו להקמת פרויקט 433 בחריש בלבד, ולא הוקצו בו אשראים ו/או מסגרות אשראי מכל סוג שהוא ו/או הועמדו מהחשבון הייעודי ערבויות לחברה ו/או לצדדי ג' כלשהם (למעט ערבויות ככל הנדרש לצורך ביצוע והשלמה של פרויקט 433 בחריש) וכן לא ניתנו למאן דהוא זכויות בקשר עם החשבון הייעודי לרבות בדרך של הוספת בעלים לחשבון הייעודי.
- ט. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 17ב' לדוחות הכספיים. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), נכללו התחייבויות נוספות, כגון התחייבויות הנוגעות לניהול עסקיה השוטף של החברה והוראות בנוגע להעברת שליטה. לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז'), ראה שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').

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

	עיר ימים נתניה (אגרות החוב (סדרה ה'))	יבנה (אגרות החוב (סדרה ד'))	צור יצחק (אגרות החוב (סדרה ד'))	אריאל א'+ב' (אגרות החוב (סדרה ד'))	חריש (פרויקט חריש א') (אגרות החוב (סדרה ה'))	כפר תבור (אגרות החוב (סדרה ו'))	הנכס המסחרי 421 (אגרות החוב (סדרה ו'))	הנכס המסחרי 420 (אגרות החוב (סדרה ו'))	אריאל (שלב ג' + השטח המסחרי בשלב ג') (אגרות החוב (סדרה ו'))
העודפים הצפויים בהתאם לדוח אפס עדכני (באלפי ש"ח)	37,000	3,000	7,000	3,000	44,000	44,600	20,800	25,200	24,000
מועד תחילת וסיום הפרויקט ; סה"כ היחידות בפרויקט וכמות היחידות שנמכרו בשנת 2016 לפי רבעונים ; עלויות והכנסות שהתהוו ; עלויות והכנסות צפויות ; שיעור רווחיות של הפרויקט ; התנאים העיקריים של הסכם המימון של הפרויקט	ראה סעיף 7.4.8.1 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 7.4.8.2 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 7.4.8.3 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 7.4.8.4 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 7.4.8.5 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 7.4.8.6 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 8.8.2 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 8.8.1 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 8.8.4 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).

	עיר ימים נתניה (אגרות החוב (סדרה ה'))	יבנה (אגרות החוב (סדרה ד'))	צור יצחק (אגרות החוב (סדרה ד'))	אריאל א' + ב' (אגרות החוב (סדרה ד'))	חריש (פרויקט חריש א') (אגרות החוב (סדרה ה'))	כפר תבור (אגרות החוב (סדרה ו'))	הנכס המסחרי 421 (אגרות החוב (סדרה ו'))	הנכס המסחרי 420 (אגרות החוב (סדרה ו'))	אריאל (שלב ג' + השטח המסחרי בשלב ג') (אגרות החוב (סדרה ו'))
מועדים צפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים	2017-2018	2017	2017	2017	2017-2018	2017-2018	2019	2020	2019
מקדמות שהתקבלו (באלפי ש"ח)	161,672	119,470	98,695	111,339	69,709	16,684	-	-	-
מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב	ראה סעיף 8(2) לעיל.	ראה סעיף (1)8 לעיל.	ראה סעיף 8 (1) לעיל.	ראה סעיף (1)8 לעיל.	ראה סעיף (2)8 לעיל.	ראה סעיף (3)8 לעיל.	ראה סעיף (3)8 לעיל.	ראה סעיף (3)8 לעיל.	ראה סעיף (3)8 לעיל.
יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים	החברה רשאית לעשות שימוש בכספי חשבון העודפים לביצוע הפעולות כדלקמן: (1) החזר כספים אשר שולמו למחזיקי אגרות החוב ממקורות החברה ולא מחשבון העודפים; (2) ביצוע פדיון מוקדם (מלא או חלקי או כפוי);	רק לשם פדיון מוקדם או פירעון מיידי.	רק לשם פדיון מוקדם או פירעון מיידי.	ראה הפירוט ביחס לעיר ימים.	ראה סעיף (6)8(ג) לעיל.	ראה סעיף (6)8(ג) לעיל.	ראה סעיף (6)8(ג) לעיל.	ראה סעיף (6)8(ג) לעיל.	ראה סעיף (6)8(ג) לעיל.

אריאל (שלב ג' + השטח המסחרי בשלב ג') (אגרות 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')	
								<p>(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</p>	

אריאל (שלב ג' + השטח המסחרי בשלב ג') (אגרות 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')	
								ממנה, מאת המוכר ו/או מנהל מקרקעי ישראל לנאמן לרישום משכנתא לטובת הנאמן, ראשונה בדרגה, עם הגבלה 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	

אריאל (שלב ג' + השטח המסחרי בשלב ג') (אגרות 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')	
								מראש מאת הנאמן אצל רשם החברות על כל זכויות החברה בקשר למקרקעין.	
ראה סעיף 8(ג) לעיל.	ראה סעיף 8(ג) לעיל.	ראה סעיף 8(ג) לעיל.	ראה סעיף 8(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 המלווה לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור, לבנק המלווה לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור, לבנק המלווה לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור, לבנק המלווה לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים	הבנק המלווה התחייב כלפי רשויות המס שכל עוד החברה לא תשלם את מיסי החובה בגין הפרויקט, לא יאפשר החברה למשוך את	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה במחזור, לבנק המלווה לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה במחזור, לבנק המלווה לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה במחזור, לבנק המלווה לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים	הבנק המלווה התחייב כלפי רשויות המס שכל עוד החברה לא תשלם את מיסי החובה בגין הפרויקט, לא יאפשר החברה למשוך את העודפים הסופית בפרויקט	זכויות הבנק המלווה לשחרר, לקזז או לעכב כספים מחשבון הליווי, חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים

עיר ימים נתניה (אגרות החוב (סדרה ה'))	יבנה (אגרות החוב (סדרה ד'))	צור יצחק (אגרות החוב (סדרה ד'))	אריאל א' + ב' (אגרות החוב (סדרה ד'))	חריש (פרויקט חריש א') (אגרות החוב (סדרה ה'))	כפר תבור (אגרות החוב (סדרה ו'))	הנכס המסחרי 421 (אגרות החוב (סדרה ו'))	הנכס המסחרי 420 (אגרות החוב (סדרה ו'))	אריאל (שלב ג' + השטח המסחרי בשלב ג') (אגרות החוב (סדרה ו'))
ולשמור עודף בסכום של עד כ- 4 מיליון ש"ח עד לסיומו של הפרויקט.	ו/או החשבונות השוטפים של החברה הקיימים באותה עת בבנק המלווה לבין חשבונות ליווי של פרויקטים אחרים של החברה ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר עם החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.	לבין חשבונות ליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר עם החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.	לבין חשבונות ליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר עם החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.	העודפים הסופית בפרויקט ולשמור עודף בסכום של עד-כ 6.7 מיליון ש"ח עד לסיומו של הפרויקט.	לבין חשבונות ליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר עם החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.	לבין חשבונות ליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר עם החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.	לבין חשבונות ליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר עם החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.	לבין חשבונות ליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר עם החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.

אריאל (שלב ג' + השטח המסחרי בשלב ג') (אגרות 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')	
			כ- 3 מיליון ש"ח עד לסיומו של הפרויקט.		כ- 2.8 מיליון ש"ח עד לסיומו של הפרויקט.	כ- 2.3 מיליון ש"ח עד לסיומו של הפרויקט.			
2,698				ראה פרויקט עיר ימים נתניה	603			1,194	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים ליום 31/12/16 (באלפי ש"ח)

(ד) תיקונים לשטרי הנאמנות בתקופת הדוח – ביום 15 ביוני 2016 במסגרת הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ו'), נחתמה תוספת לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'). לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי אשר פרסמה החברה ביום 15 ביוני 2016 (אסמכתא : 2016-01-051117), המובא כאן על דרך ההפניה.

9. רכישה עצמית

בתקופת הדוח החברה רכשה ניירות ערך שלה מכח אישור הנהלת החברה ו/או דירקטוריון החברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 17' לדוחות הכספיים.

ביום 27 במרס 2017 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית נוספת בסך שלא יעלה על 1.5 מיליון ש"ח, התקופה שנקבעה לביצוע התוכנית הינה לשלוש שנים החל מיום אישורה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 29 במרס 2017.

10. מצבת התחייבויות

פרטים בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועד פירעון נכללים כאן על דרך ההפניה לדיווח מיידי כאמור של החברה מיום 29 במרס 2017.

11. לדוח תקופתי זה מצורפות (לרבות על דרך ההפניה) הערכות שווי שהינן הערכות שווי מהותיות מאוד, ו/או הערכות שווי של נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב. הערכות השווי של המרכז המסחרי בחריש א', של השטח המסחרי בפרויקט אריאל (שלב ג'), של מגרש 420 ושל השטח המסחרי בפרויקט מודיעין, מצורפות כנספח לדוח זה. להערכת שווי של מגרש 421 ביישוב חריש ראה הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2016 (שפורסם ביום 24 באוגוסט 2016, אסמכתא מספר 109885-01-2016), המובאת בזאת בדרך של הפניה. להערכת שווי של מגרש 433 בחריש ראה דוח הצעת המדף של החברה בקשר עם הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') (שפורסם ביום 14 בספטמבר 2016, אסמכתא מספר 123220-01), המובאת בזאת בדרך של הפניה.

לפרטים אודות הערכות השווי לנכסים המפורטים להלן, ראה פרק א' לדוח זה, בסעיפים כדלקמן:

- (א) המרכז המסחרי בחריש א' – סעיף 8.7.1.8 ;
- (ב) מגרש 420 – סעיף 8.8.1.8 ;
- (ג) מגרש 421 – סעיף 8.8.2.8 ;
- (ד) מגרש 433 – סעיף 8.8.3.8 ;
- (ה) השטח המסחרי בפרויקט אריאל (שלב ג') – סעיף 8.8.4.8 .
- (ו) השטח המסחרי בפרויקט מודיעין – סעיף 8.8.5.8 .

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם לפעילות החברה.

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר דירקטוריון

27 במרס, 2017

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2016**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2016

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
8-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-92	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.gtfrk.co.il

מספר : 2412

תאריך : כ"ט באדר תשע"ז

27 במרס 2017

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 2016 ו-2015 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. 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- 10.42% וכ- 2.64% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015. 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 ליום 31 בדצמבר 2015, ואשר חלק החברה בהפסד החברה הנ"ל הסתכם לסך של 352 אלפי ש"ח, 1,663 אלפי ש"ח ו- 8,683 אלפי ש"ח בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016, 2015 ו-2014, 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 2016 ו-2015 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

פאהן קנה ושות'

רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

מאזנים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר			ביאור	
2015	2016 (*)			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
25,331	16,302	5	מזומנים ושווי מזומנים	
53,918	65,230	6	מזומנים ופקדונות משועבדים	
1,938	60,159	7א'	לקוחות	
13,041	11,164	7ב'	חייבים ויתרות חובה	
401,365	262,194	8	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	
116,762	-	8	מלאי דירות	
<u>612,355</u>	<u>415,049</u>			
נכסים בלתי שוטפים				
-	9,146	8	מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	
-	2,375		יתרות חובה לזמן ארוך	
16,231	15,315	9	קרקעות	
51,533	92,090	10	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	
4,527	36,699	11	רכוש קבוע, נטו	
15,112	8,197	22	מסים נדחים	
12,527	-	4	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	
<u>99,930</u>	<u>163,822</u>			
<u>712,285</u>	<u>578,871</u>			סה"כ נכסים

(*) ראה ביאור 2כט' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

מאזנים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר			ביאור	
2015	2016 (*)			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות				
193,400	161,666	12	אשראי מתאגידים בנקאיים	
111,941	119,397	13	אגרות חוב	
5,787	6,913	14	ספקים ונותני שירותים	
42,839	33,753	15	זכאים ויתרות זכות	
219,958	37,097	17א'	מקדמות מרוכשי דירות	
573,925	358,826			
התחייבויות שאינן שוטפות				
-	3,944	23	מסים נדחים	
74,378	104,892	13	אגרות חוב	
344	389	16	הטבות לעובדים, נטו	
74,722	109,225			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה				
4,865	4,865	17	הון מניות	
36,364	36,364		פרמיה על מניות	
241	258		קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	
1,019	1,019		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	
(4,969)	(7,423)		הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	
27,704	76,765		יתרת רווח	
(490)	(796)		מניות באוצר	
(1,096)	(232)		זכויות שאינן מקנות שליטה	
63,638	110,820			
712,285	578,871		סה"כ התחייבויות והון	

(*) ראה ביאור 2כט' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

חנן מור	אבי מאור	עמי בשירי, רו"ח (MBA)
יו"ר הדירקטוריון	דירקטור ומנכ"ל	סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 במרס 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016 (*)	2015	2014	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות			
176,736	356,588	280,314	הכנסות ממכירת דירות ודמי שכירות
2,408	-	-	הכנסות ממכירת קרקעות
179,144	356,588	280,314	סה"כ הכנסות
עלות ההכנסות			
147,950	306,807	244,126	עלות מכירת דירות
1,879	-	-	עלות קרקעות שנמכרו
149,829	306,807	244,126	סה"כ עלות ההכנסות
רווח גולמי			
29,315	49,781	36,188	
23,591	-	-	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה
10	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת
-	-	2,685	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(270)	-	-	הוצאות אחרות
9,387	-	-	הכנסות אחרות
(8,549)	(3,246)	(3,529)	הוצאות מכירה ושיווק
(12,883)	(13,404)	(12,525)	הוצאות הנחלה וכלליות
רווח מפעולות רגילות			
40,591	33,131	22,819	
234	1,179	3,885	הכנסות מימון
(11,623)	(10,417)	(3,225)	הוצאות מימון
(352)	(1,663)	(12,222)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
4			המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על ההכנסה			
28,850	22,230	11,257	
(3,307)	(5,650)	(2,527)	מיסים על ההכנסה
רווח נקי לשנה			
25,543	16,580	8,730	
מיוחס ל:			
25,559	16,674	8,780	בעלי המניות של החברה
(16)	(94)	(50)	זכויות שאינן מקנות שליטה
25,543	16,580	8,730	
רווח בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)			
2	1.3	0.68	26

(*) ראה ביאור 2כט' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,730	16,580	25,543	רווח נקי לשנה
מרכיבי רווח כולל אחר:			
פריטי רווח כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד:			
(192)	(971)	(1,500)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
-	-	(1,068)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד
<u>8,538</u>	<u>15,609</u>	<u>22,975</u>	סך הכל רווח כולל לשנה
סך הכל רווח כולל לשנה מיוחס ל:			
8,573	15,574	23,105	בעלי המניות של החברה
(35)	35	(130)	זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה
<u>8,538</u>	<u>15,609</u>	<u>22,975</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 אלפי ש"ח	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	אלפי ש"ח
4,861	-	36,311	31	150	1,019	(3,662)	7,513	46,223	(1,096)	45,127
-	-	-	-	-	-	-	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
-	-	-	-	-	-	-	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
-	-	-	-	-	-	-	23,502	23,502	-	23,502
4,865	(490)	36,364	-	241	1,019	(4,969)	51,206	88,236	(1,096)	87,140
-	-	-	-	-	-	-	25,559	25,559	(16)	25,543
-	-	-	-	-	-	(2,454)	-	(2,454)	(114)	(2,568)
-	-	-	-	-	-	(2,454)	25,559	23,105	(130)	22,975
-	-	-	-	-	-	-	-	-	994	994
-	-	-	-	17	-	-	-	17	-	17
-	(306)	-	-	-	-	-	-	(306)	-	(306)
4,865	(796)	36,364	-	258	1,019	(7,423)	76,765	111,052	(232)	110,820

יתרה ליום 1 בינואר 2014

שינויים בשנת 2014:

רווח נקי לשנה
הפסד כולל אחר
סך הכל רווח כולל לשנה
תשלום דיבידנד
תשלום מבוסס מניות
פקיעת כתבי אופציה
רכישת מניות באוצר
מימוש כתבי אופציה למניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

שינויים בשנת 2015:

רווח נקי לשנה
הפסד כולל אחר
סך הכל רווח כולל לשנה
תשלום דיבידנד
תשלום מבוסס מניות
רכישת מניות באוצר

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ
לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי
15 (ראה ביאור 2כט' להלן)

יתרה ליום 1 בינואר 2016

שינויים בשנת 2016:

רווח נקי לשנה
הפסד כולל אחר
סך הכל רווח כולל לשנה
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
תשלום מבוסס מניות
רכישת מניות באוצר

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

(*) ראה ביאור 17ב'24.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
8,730	16,580	25,543	רווח נקי לשנה
(27,702)	10,596	6,062	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(18,972)	27,176	31,605	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
-	-	31	10 תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
-	71	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(1,709)	(4)	(1,565)	רכישת רכוש קבוע
(1,151)	(28,892)	(12,423)	10 תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו תמורה ממכירת (רכישה) של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(3,856)	3,778	-	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(159)	(382)	(381)	תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים
22,970	(40,713)	(11,312)	רכישת מניות נוספות בחברה מוחזקת
-	-	(252)	4א' שאחדה לראשונה
-	-	(130)	רכישת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
16,095	(66,142)	(26,032)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
(3,068)	(2,195)	-	תשלום דיבידנד
(53,637)	(36,215)	(43,660)	13 פרעון אגרות חוב
43,054	59,265	81,043	13 הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(68)	(223)	-	פרעון הלוואה מבנק לזמן ארוך
(134)	(356)	(306)	17ה' רכישה עצמית של מניות באוצר
1,428	6,311	(51,673)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(12,425)	26,587	(14,596)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(1)	(3)	(6)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ
(15,303)	(12,382)	(9,029)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
53,016	37,713	25,331	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
37,713	25,331	16,302	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			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
780	780	737	פחת
1,160	421	587	הפחתת ניכיון ושערוך אגרות חוב
-	-	87	ירידת ערך קרקעות
206	(2)	-	שחיקת (שערוך) פקדונות בתאגידים בנקאיים
(3)	248	1,636	התאמות הנובעות מהלוואות לחברות מאוחדות המהוות פעילות חוץ ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,517)	1,122	(530)	מסים נדחים, נטו
(667)	(1,925)	1,267	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
-	-	183	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
(23)	1	45	ירידת ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
78	-	-	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
-	-	(23,591)	תשלום מבוסס מניות
77	40	17	רווח מהשגת שליטה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת בשווי המאזני
-	-	(9,387)	רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת בשווי המאזני
(2,685)	-	-	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,222	1,663	352	ג'4
7,628	2,348	(28,597)	ג'4
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
(96)	(1,842)	(10,565)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
728	2,208	(733)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
32,643	63,133	59,633	ירידה במלאי מבנים בהקמה, קרקעות, מלאי מבנים בהקמה מיועד להשכרה ודירות
1,483	289	(460)	עלייה בספקים ונותני שירותים
9,706	(7,893)	(10,908)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(79,794)	(47,647)	(2,308)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
(35,330)	8,248	34,659	
(27,702)	10,596	6,062	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
(ב) חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (*)			
-	-	1,257	הון חוזר
-	-	(5,447)	מלאי דירות
-	-	(4,583)	נדל"ן להשקעה
-	-	(34,532)	רכוש קבוע
-	-	21,686	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	13,048	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	8,319	רווח ממדידה מחדש לשווי הוגן של הזכויות בחברה הנרכשת שהוחזקו
-	-	(252)	טרם השגת השליטה
			(*) ראה ביאור 4'ג' להלן.
(ג) פעילות מהותית שלא במזומן			
-	-	900	התחייבות בגין דמי היתר כנגד נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	מכירת השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
3,118	-	-	בתמורה להלוואה לרוכש
			4'ג'
(ד) מידע נוסף על תזרימי המזומנים			
16,235	16,214	17,096	מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:
2,799	11,439	3,107	ריבית
			מסים על ההכנסה
270	89	5	מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:
-	-	-	ריבית
			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.

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 הוניות 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:						מדד	
לב בולגרי	זלוטי פולני	רון רומני	UAH אוקראיני	אירו	דולר	(בסיס של שנת 1993)	
							ליום 31 בדצמבר:
2.063	0.916	0.891	0.140	4.047	3.841	220.68	2016
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
							שיעור השינוי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר:
%	%	%	%	%	%	%	
(5.88)	(8.95)	(5.41)	(14.63)	(4.70)	(1.56)	(0.20)	2016
(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

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 החברות 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 מחודשת 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 הננקטים 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 (בסמוך לתום הרבעון הראשון של שנת 2016 השיגה הקבוצה שליטה בחברת Momo והתבצע איחודה לראשונה. עד לאותו מועד היוותה Momo עסקה משותפת של החברה). ראה גם סעיף ו' להלן ובביאור 4ג.

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.

שינויים בזכויות שאינן מקנות שליטה, שתוצאתם אינה כרוכה באיבוד שליטה בחברה בת, מטופלים כעסקאות הוניות. ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה הפער בין השווי ההוגן של תמורה כלשהי שהועברה ובין חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שנרכש, נזקף ישירות להון.

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

עד לתום הרבעון הראשון של שנת 2016, החברה מכירה בזכותה בעסקה משותפת כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני - ראה גם ביאור 4'ג. 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 נכללה לפי שיטת השווי המאזני בהתבסס על דוחותיה הכספיים המבוקרים לכל תאריך דיווח. הדוחות הכספיים של חברות אשר טופלו בשיטת השווי המאזני ערוכים לתקופת דיווח זהה לתקופת הדיווח של הקבוצה. 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.

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 השפעה 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'ג.

ז. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנוילות 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 (לרבות, ככל שרלוונטי, 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 9 להלן).

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

3. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות, מלאי דירות ומלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה

הקבוצה בוחנת את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, דירות, קרקעות לזמן ארוך ומלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה 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. בתום שנת 2015 מימשה הקבוצה את תיק הנכסים הפיננסיים שלה אשר סווג לקבוצה הנ"ל.

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 וההעברה 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, מבוטלת 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.

נכס ששימש את הקבוצה כמלאי ומועבר על ידי הקבוצה לשימוש כנדל"ן להשקעה, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו בספרים מוכר ברווח והפסד.

בהעברה מנדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן למלאי, השווי ההוגן למועד המעבר יהווה עלות נחשבת של המלאי. החל מאותו מועד הטיפול החשבונאי יהיה בהתאם לתקני IFRS הרלוונטיים.

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 10.

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	7-33	כלי רכב
(בעיקר 15%)	10	ציוד, ריהוט משרדי ומחשבים
		מבנה משרדים
		שיפורים במושכר
	לאורך תקופת השכירות או	
	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 ששימושו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד.

בהתייחס לעסקאות משותפות בהן החזיקה הקבוצה בעבר (ראה ביאור 4 להלן), הקבוצה בחנה לאחר יישום שיטת השווי המאזני באם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך ההשקעה. לצורך זה, החברה קבעה בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך ההשקעה בעסקאות משותפות. במידה והייתה ראייה כאמור התבצעה 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, הוכר 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.

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 לתאריך 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.

בחישוב 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 בחשבונות לאור מדיניות החברה שלא ליזום 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 מקוזזים אם קיימת זכות חוזית ברת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה יישות החייבת במס ולא אותה 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 16 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.

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.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסה

מדיניות ההכרה בהכנסה עד ליום 31 בדצמבר 2015

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

להלן תנאי ההכרה בהכנסות:

הכנסות ממכירת מקרקעין ודירות מגורים

הכנסות ממכירת מקרקעין ודירות מגורים הוכרו כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש (בדרך כלל במועד העברת הבעלות המשפטית, אך בכל מקרה לא לפני המסירה). הכנסות הוכרו 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 הוכרו על פני תקופת חיי המכשיר הפיננסי המתאימה להתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

מדיניות ההכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך

החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2016, מיישמת הקבוצה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15, להלן - "התקן") וזאת למפרע מיום 1 בינואר 2016. התקן מתווה מספר חלופות יישום לראשונה והקלות יישום שונות ובין היתר, מאפשר יישום למפרע רק בהתייחס לחוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח השנתית בה התבצע היישום לראשונה וזאת תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים. בגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות קודמות. הקבוצה בחרה ביישום התקן בהתאם לגישה זו. התקן מחליף 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 (בהקשר זה התקן מתווה, בין היתר, עקרונות הנוגעים להתחשבות ברכיבי תמורה משתנה, תמורות שאינן במזומן ורכיב מימון משמעותי);
- הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות תוך התבססות על יחסי מחירי המכירה הנפרדים;
- הכרה בהכנסה עם קיומה של מחויבות ביצוע, לאורך זמן או בנקודת זמן, לפי העניין.

בהתאם לתקן, הכנסות מוכרות כאשר הלקוח משיג 'שליטה' על סחורה או שירות. ההכנסה נמדדת על פי סכום התמורה לו הישות מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח ואינה כוללת סכומים אשר נגבו בעבור צדדים שלישיים (ראה גם להלן).

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסות (המשך)

מדיניות ההכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך (המשך)

להלן תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן :

זיהוי חוזה עם לקוח

חוזה עם לקוח מטופל בהתאם לעקרונות התקן בכפוף להתקיימות כל הקריטריונים הבאים :

1. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
2. הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו.
3. הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
4. לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
5. צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

אם חוזה עם לקוח אינו עונה על הקריטריונים המפורטים לעיל, נדרשת הערכה שוטפת של החוזה בכל תאריך דיווח כדי לקבוע אם הקריטריונים מתקיימים לאחר מכן.

זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה

במועד ההתקשרות בחוזה נדרשת הערכה של הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה עם לקוח כמחויבות ביצוע של הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים :

- סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם מובחנים ; או
- סדרה של סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

סחורה או שירות שהובטחו ללקוח מובחנים אם שני הקריטריונים הבאים מתקיימים :

- (א) הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים אשר ניתנים להשגה בנקל ללקוח (כלומר הסחורה או השירות מסוגלים להיות מובחנים); וכן
- (ב) ההבטחה של הישות להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה.

אם נקבע כי סחורה או שירות שהובטחו אינם מובחנים, מתבצע שילוב יחד עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו עד לזיהוי חבילה של סחורות או שירותים שהיא מובחנת.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסות (המשך)

מדיניות ההכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך (המשך)

תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן (המשך) :

קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה קובעת במועד ההתקשרות בחוזה, עבור כל מחויבות ביצוע, האם מחויבות הביצוע מקיימת לאורך זמן או בנקודת זמן. שליטה על סחורה או שירות מועברת לאורך זמן ולפיכך מחויבות הביצוע מקיימת לאורך זמן, ככל ונקבע כי מתקיים אחד מהקריטריונים הבאים :

- (א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה כאשר היא מבצעת.
- (ב) ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו ; או
- (ג) ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן, לקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

בכל מקרה אחר, הקבוצה מעבירה שליטה על סחורה או שירות בנקודת זמן אחת ולפיכך מחויבות הביצוע מקיימת וההכרה בהכנסה מתבצעת בנקודת זמן אחת.

קביעת מחיר העסקה

במסגרת קביעת מחיר העסקה מובאים בחשבון תנאי החוזה והפרקטיקות העסקיות הנהוגות בקבוצה. מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (לדוגמה, מיסי מכירות). התמורה שהובטחה בחוזה עם לקוח יכולה לכלול סכומים קבועים, סכומים משתנים, או את שניהם. כמו כן, במידת הצורך בקביעת מחיר העסקה נבחנת התקיימות רכיב מימון משמעותי, רכיבי תמורה שאינם במזומן ותמורה לשלם ללקוח.

תמורה משתנה

סכום התמורה יכול להשתנות כתוצאה מהנחות, הוזלות (rebates), חוזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, קנסות או פריטים דומים אחרים. הקבוצה כוללת במחיר העסקה את כל הסכום של תמורה משתנה, או את חלקו, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה (Highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, הקבוצה מעדכנת את אומדן מחיר העסקה על מנת לשקף באופן נאות את הנסיבות הקיימות בסוף תקופת הדיווח והשינויים בנסיבות במהלך תקופת הדיווח. תמורה משתנה נאמדת, בדרך כלל, בהתבסס על אומדן הסכום הסביר ביותר שיתקבל מתוך תחום של סכומי תמורה אפשריים. כאשר קיימים מספר רב של חוזים עם מאפיינים דומים, סכום התמורה המשתנה נאמד בהתבסס על ממוצע משוקלל (תוחלת). השיטה המתאימה מיושמת באופן עקבי לאורך כל החוזה.

הכנסות לקבל ומקדמות מרוכשי דירות

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן נוצר לה נכס חוזי המבוסס על חלק מהתמורה שהוכרה כהכנסה וזאת כנגזרת של שיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון לתאריך הדיווח. כאשר תמורה כלשהי שהתקבלה מהלקוח עולה על ההכנסה שהוכרה כאמור, אזי מוכרת התחייבות המשקפת מקדמות מרוכשי דירות. כאשר התמורה שהתקבלה נמוכה מההכנסה שהוכרה כאמור, אזי מוכרים הסכומים כנכס הכנסות לקבל.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסות (המשך)

מדיניות ההכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך (המשך)

תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן (המשך) :

רכיב מימון משמעותי בחוזה

סכום התמורה שהובטחה מותאם בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון העברת הסחורות או השירותים ללקוח. במסגרת הבחינה האם קיים רכיב מימון משמעותי כאמור בחוזה, הקבוצה בוחנת את אורך הזמן החזוי בין מועד העברת הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום וכן את שיעורי הריבית בשוק הרלוונטי נכון למועד ההתקשרות. בנוסף, בוחנת הקבוצה קיום הפרש בין סכום התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה.

בפרויקטים של ייזום נדלן למגורים - התמורה נקבעת בהתאם לאבני דרך מקובלים בענף. בדרך כלל הקבוצה גובה תשלומים באופן שוטף בהתאם להתקדמות העבודה.

בנסיבות בהן צפוי במועד ההתקשרות בחוזה כי הפער בין מועד העברת הסחורה או השירות שהובטחו ללקוח ובין מועד התשלום יהיה שנה או פחות אזי מיישמת הקבוצה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מתבצעת הפרדה של רכיב מימון משמעותי.

הפרשה לבדק ואחריות

הקבוצה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח ביטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחלופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. במסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים שונים, לרבות, בין היתר, האם מוקנית ללקוח האפשרות לרכוש את האחריות בנפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק, אורכה של תקופת האחריות וכן מהות הפעולות שהקבוצה התחייבה לבצע במסגרת תקופת האחריות.

הקבוצה קבעה בהתייחס לאחריות לבדק המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים כי האחריות ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה החברה בהפרשה בגין רכיב האחריות בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים (IAS 37). במקום שבו הקבלן המבצע נושא באחריות שכזו, מוכרת התחייבות לדייר בגין עלות התיקונים הצפויה ומנגד, השיפוי שמתקבל מהקבלן בגין אותה התחייבות מוכר כנכס (כאשר מתקיימים עקרונות ההכרה בנכס כאמור).

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסות (המשך)

מדיניות ההכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך (המשך)

להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסות מפעילויות הקבוצה:

הכנסות ממכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, הקבוצה מזהה את יחידות הדיוור, המשרדים או שטחי המסחר כמחויבויות ביצוע נפרדות. הקבוצה קבעה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, הוראות הדין והרגולציה הרלוונטיות והפסיקה בישראל כי במסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בהתאם, השליטה מועברת ללקוחות לאורך זמן, על פי התקדמות הביצוע.

לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Outputs method), לפיה, שיעור ההשלמה נגזר מהיחס בין היקף העבודות שבוצעו עד לתום תקופת החתך לסך העבודות הנדרשות להשלמת הפרויקט. בחישוב שיעור ההשלמה כאמור לא מובאות בחשבון פעילויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע.

בנסיבות בהן נחתם חוזה עם לקוח בפרויקט בו כבר נשלמו פעילויות אשר משקפות התקדמות בביצוע, מוכרות הכנסות ועלויות בסכום המצטבר המשקף את שיעור ההשלמה של הממכר למועד ההתקשרות בחוזה (קרי, בגישה המכונה "catch up").

עלויות שהתהוו לקבוצה לקיום חוזה עם לקוח מוצגות כנכס כאשר חזוי שהעלויות תושבנה. עלויות אלו כוללות את העלויות הישירות ואת העלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה. עלויות ישירות מזהות מיוחסות באופן ספציפי לחוזה הרלוונטי (כגון, בגין שדרוגים והתאמות לצרכי הלקוח). עלויות עקיפות הניתנות לזיהוי מוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר המבוסס בעיקרו על שווי הדירה ביחס לשווי הכולל של סך הדירות בפרויקט. כמו כן, ככל שרלוונטי, עלויות שאינן ניתנות לזיהוי עם חוזה ספציפי מוקצות בדרך כלל בהתאם למפתח העמסה מבוסס מ"ר (בהתאם לשטח הדירות). עלויות ישירות הכרוכות בהשגת חוזה כגון עמלות מכירה ותיווך נדחות מוצגות כנכס ובתקופות עוקבות נזקפות לרווח או הפסד בקצב ההכרה בהכנסה מהחוזה בגינו נוצרו.

הכנסות מדמי שכירות

ההכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על תקופת השכירות. הכנסות השכירות מוצגות בניכוי הפחתת תמריצי מכירה שניתנו לשוכרים (לרבות התאמות במושכר לצרכי השוכר) בקו ישר על פני תקופת השכירות, באותם מקרים בהם נקבע כי השוכרים הם המוטב העיקרי מהתמריצים.

כ. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום, קידום מכירות ושווק 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 דיוור, מוכרות ברווח והפסד עם ההכרה בהכנסה ממכירת הדירה המתייחסת.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 ממימוש של מכשירים פיננסיים המירים (כתבי אופציה בגין תשלום מבוסס מניות), 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.

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 ואשר צפוי (יותר סביר מאשר לא) שידרש 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

ראה סעיף 2יט' לעיל.

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)

כז. 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.

כח. מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת

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

כט. להלן תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות הקבוצה

1. תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15)
החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2016, מיישמת הקבוצה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15, להלן - "התקן") וזאת למפרע מיום 1 בינואר 2016. במסגרת היערכות הקבוצה לצורך היישום לראשונה בחנו הנהלת החברה והדירקטוריון באופן מעמיק את עקרונות התקן ואת השפעת יישומו לראשונה על פעילויות הקבוצה, בין היתר, תוך הסתייעות ביועצים חשבונאיים ומשפטיים.
התקן מתווה מספר חלופות יישום לראשונה והקלות יישום שונות. הקבוצה בחרה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע באופן חלקי (יישום גישת ההשפעה המצטברת) תוך יישום הקלות מסוימות, קרי, רק בגין חוזים אשר טרם הושלמו נכון לתחילת התקופה (1 בינואר 2016). בהתאם לגישת יישום זאת נדרשת הכרה בהשפעה המצטברת של יישום התקן לראשונה על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2016 באמצעות התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (יתרת הרווח) לאותו מועד. בגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה לתקופות קודמות.
עיקר השפעת יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לפעילות היזמית של הקבוצה בקשר עם מכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל. על פי התקן, מכירה הקבוצה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן בעוד שבהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת ההכנסה מחוזים כאמור הוכרה בעת המסירה לרוכש. ראה גם ביאור 2י' לעיל.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות הקבוצה (המשך)

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

להלן ההשפעה המצטברת של היישום המוקדם של התקן על המאזנים המאוחדים ועל ההון בגין חוזים אשר טרם הושלמו:

1 בינואר 2016			
לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15 אלפי ש"ח	לפני יישום IFRS 15	
325,842	(192,285)	518,127	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות ומלאי דירות
49,594	47,656	1,938	לקוחות והכנסות לקבל
12,451	(590)	13,041	חייבים ויתרות חובה
5,520	(9,592)	15,112	מסים נדחים, נטו
(39,419)	180,539	(219,958)	מקדמות מרוכשי דירות
(45,065)	(2,226)	(42,839)	זכאים ויתרות זכות
(51,206)	(23,502)	(27,704)	יתרת רווח

להלן פירוט הסעיפים בדוחות הכספיים לתקופת הדיווח הנוכחית אשר הושפעו מהיישום המוקדם של התקן תוך השוואה לתוצאות אשר היו מתקבלות בהנחה והמדיניות החשבונאית הקודמת הייתה ממשיכה גם בתקופת דיווח זאת:

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2016			
לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15 אלפי ש"ח	לפני יישום IFRS 15	
286,655	(174,314)	460,969	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות ומלאי דירות
60,159	56,910	3,249	לקוחות והכנסות לקבל
11,164	(581)	11,745	חייבים ויתרות חובה
4,253	(8,893)	13,146	מסים נדחים, נטו
(37,097)	158,489	(195,586)	מקדמות מרוכשי דירות
(33,753)	(3,812)	(29,941)	זכאים ויתרות זכות
(76,765)	(27,799)	(48,966)	יתרת רווח

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות הקבוצה (המשך)

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

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016			
לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15	לפני יישום IFRS 15	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
176,736	(12,825)	189,561	הכנסות ממכירות דירות ודמי שכירות
2,408	-	2,408	הכנסות ממכירת קרקע
(147,950)	18,874	(166,824)	עלות מכירת דירות
(1,879)	-	(1,879)	עלות קרקעות שנמכרו
29,315	6,049	23,266	רווח גולמי
23,591	-	23,591	שערוך נדל"ן להשקעה
(270)	-	(270)	הוצאות אחרות
9,387	-	9,387	הכנסות אחרות
(8,549)	-	(8,549)	הוצאות מכירה ושיווק
(12,883)	(457)	(12,426)	הוצאות הנהלה וכלליות
40,591	5,592	34,999	רווח מפעולות רגילות
234	-	234	הכנסות מימון
(11,623)	-	(11,623)	הוצאות מימון
(352)	-	(352)	חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
28,850	5,592	23,258	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(3,307)	(3,856)	549	מסים על ההכנסה
25,543	1,736	23,807	רווח נקי לתקופה

ההשפעה העיקרית כתוצאה מהיישום לראשונה של התקן נובעת מעיתוי ההכרה בהכנסות שמקורן במכירה יחידות דיור ושטחי מסחר. בהתאם ל- IFRS 15 נקבע כי הכנסות כאמור מוכרות לאורך זמן בעוד שלפי עקרונות תקני IFRS אשר יושמו עד למועד אימוץ התקן הוכרו ההכנסות, בדרך כלל, במועד המסירה. לאור האמור, נזקף ליתרת העודפים ליום 1 בינואר 2016 הסכום המשקף את הרווח אשר מקורו בחוזים שטרם הושלמו נכון למועד זה בהתבסס על אומדן שיעור ההשלמה של חוזים אלו נכון לאותו מועד.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות הקבוצה (המשך)

2. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה (IAS 40) בנוגע להעברות לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה

בחודש דצמבר 2016 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים ("IASB") תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה (IAS 40) (להלן - "התיקון") המבהיר כי העברות לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה תתבצענה רק כאשר קיים שינוי בשימוש, הנתמך בראיות וכי קיימת או נפסקת העמידה בהגדרת נדל"ן להשקעה. עוד מובהר במסגרת התיקון כי שינוי בכוונת ההנהלה לשימוש בנכס כשלעצמו אינו מספיק בכדי להוות ראיה התומכת לשינוי השימוש וכי נדרש כי ראיות התומכות בשינוי שחל בשימוש תהיינה ברות צפייה. בנוסף, בהתאם לתיקון, רשימת הנסיבות אשר נכללה בסעיף 57 לתקן אשר היוותה רשימה "סגורה" טרם התיקון, תהפוך לרשימת דוגמאות שאינה ממצה (Non-exhaustive) לראיות התומכות בכך שהתקיים שינוי בשימוש.

התיקון יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או אחריו. יישום מוקדם של התיקון אפשרי בכפוף למתן גילוי. ככלל, התיקון יישום בדרך של מכאן ולהבא. עם זאת יתאפשר תיקון למפרע בנסיבות בהן מתקיימות ראיות ניתנות לצפייה בדבר השינוי בשימוש מבלי שיידרש להפעיל בגיגן שיקול דעת בדיעבד (hindsight).

החל מיום 31 בדצמבר 2016 מיישמת החברה באימוץ מוקדם את התיקון כאמור לתקן בדרך של מכאן ולהבא. בעקבות היישום כאמור נבחן סיווגם של נכסי נדל"ן אשר הוצגו עד אותו מועד בדוחות הכספיים כמלאי וכנדל"ן להשקעה וזאת בהתאם לראיות לשינוי בשימוש באותם נכסים. ראה גם ביאורים 8, 10, 24ב' ו- 24ב'.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ל. 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.

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 הוני 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.

בכוונת ההנהלה לאמץ את התקן במועד כניסתו לתוקף, קרי ביום 1 בינואר 2018. בשלב זה הנהלת הקבוצה בוחנת את ההשפעה האפשרית של יישום התקן על הדוחות הכספיים.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

2. IFRS 16, חכירות

בחודש ינואר 2016 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16, להלן - "התקן"). התקן קובע את הטיפול החשבונאי (הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) בהסכמי חכירה בספרי החוכר ובספרי המחכיר. התקן יחייב לראשונה חוכרים להציג על פני הדוחות על המצב הכספי עסקאות חכירה תפעוליות באמצעות הכרה בנכס המשקף "זכות שימוש" (Right-of-use) ומנגד להכיר בהתחייבות בגין חכירה (Lease liability). עם זאת, התקן מקנה הקלה באשר לחכירות לטווח קצר וחכירות של פריטים בעל ערך כספי נמוך. דרישות התקן בהתייחס לטיפול החשבונאי בעסקאות חכירה בדוחות הכספיים של מחכיר הינן זהות בעיקרן לעקרונות תקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות (IAS 17). עם כניסתו לתוקף התקן יחליף את IAS 17 וכן שלושה פרסומי פרשנות העוסקים בנושא חכירות.

התקן יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או אחריו. יישום מוקדם אפשרי בהתייחס לישויות שתבחרנה ליישם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסה מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) בד בבד עם יישום התקן או קודם ליישומו.

ישות חוכרת רשאית ליישם את התקן למפרע לכל תקופות הדיווח הקודמות המוצגות או למפרע תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה במועד הישום לראשונה (1 בינואר 2018) ליתרת הפתיחה של עודפים לאותו מועד וזאת ללא צורך בהצגה מחדש של מידע השוואתי לתקופות קודמות. ישות מחכירה תיישם את התקן, בדרך כלל, ממועד הישום לראשונה ואילך ללא תיאומים עבור חכירות קיימות.

הנהלת החברה החלה בבחינת ההשפעות האפשריות הכרוכות ביישום התקן על הדוחות הכספיים מבלי שקיימת לקבוצה בשלב זה, כוונה לאימוץ מוקדם. אף שהליך הבחינה טרם נשלם, להערכת ההנהלה לא צפויה ליישום התקן השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

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 התחייבות 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. במקרים בהם נעשה שימוש במספר טכניקות הערכה בכדי למדוד שווי הוגן, התוצאות מוערכות בהתחשב בסבירות של הטווח של הערכים של תוצאות אלה ומדידת השווי ההוגן היא הנקודה בטווח שמייצגת באופן הטוב ביותר שווי הוגן באותן הנסיבות.

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, במישורין (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 10 - נדל"ן להשקעה וביאור 25 בדבר שווי הוגן לצרכי גילוי 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. בין ההנחות ששימשו במדידת השווי ההוגן ניתן למנות, בין היתר, הנחות בדבר הכנסות שכירות מהנכס, מיקומו, מצבו הפיסי, איכות השוכרים ומצבם הפיננסי, תקופת השכירות, אופציות להמשך השכירות ותנאיהן, היקף האכלוס הנוכחי והחזוי והנחות אחרות שמשתתפים בשוק היו משתמשים בעת תמחור הנדל"ן להשקעה בתנאי שוק נוכחיים (ראה גם ביאור 10).

ניתוח רגישות לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2016 של השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה לשינויים אפשריים באופן סביר בשיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים:

עלייה בשווי ההוגן כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון			שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	ירידה בשווי ההוגן כתוצאה מעלייה בשיעורי ההיוון		
ריבית היוון						
8.25%	8.5%	8.75%	8% ^(*)	7.75%	7.5%	7.25%
אלפי ש"ח						
(4,358)	(8,216)	(11,311)	85,811 ^(**)	4,228	8,825	13,262

(*) זהו שיעור ההיוון ששימש להיוון תזרימי המזומנים של מרבית נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016.

(**) ללא התייחסות לנכס חריש B.O.T. ראה ביאור 10ב'.

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 בחשבונויותיה, 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 מבנים בהקמה מיועד להשכרה וקרקעות לזמן ארוך -

המלאי בבעלות הקבוצה כולל, בין היתר, מבנים בהקמה, קרקעות ומלאי מבנים בהקמה מיועד להשכרה. 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 בפרויקטים שבבעלותה או בפרויקטים דומים.

ראה גם ביאורים 8 ו-9.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)

ה.

הכרה בהכנסות ממכירות נדל"ן יזמי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ובמסגרת זאת פועלת להקמה ומכירה של יחידות דיור ושטחי מסחר בישראל ובמדינות נוספות. ההכרה בהכנסה ממכירות נדל"ן יזמי כרוכה בהפעלה של שיקול דעת משמעותי והנחות הנחות שונות בהיבטים שונים כמפורט להלן:

1. קביעת אופן קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה קבעה כי השליטה על יחידות דיור ושטחי מסחר בישראל אשר מוכרת הקבוצה במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, מועברת לאורך זמן ובהתאם, מחויבויות הביצוע המזוהות הקיימות לקבוצה בתחום זה מקוימות לאורך זמן. מסקנה זו התבססה בעיקרה על הקביעה כי ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן, לקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. במסגרת הערכה זו הסתמכה הקבוצה על חוות דעת שהתקבלה מיועצים משפטיים בלתי תלויים אשר בחנו את חווי המכר של הקבוצה עם לקוחותיה, הוראות הדין והרגולציה הרלוונטיות והפסיקה בישראל. לשינויים בקביעה כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על עיתוי ואופן פריסת ההכנסות ברווח או הפסד.

2. מדידת שיעור ההשלמה

לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Outputs method). ביישום שיטה זו, החל מתחילת ההכרה בהכנסה, נדרשת הקבוצה להעריך בכל תקופת חתך את היקף העבודות שבוצעו מתוך סך העבודות הנדרשות להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסות שיוכרו. הקבוצה אינה כוללת בחישוב שיעור ההשלמה פעילויות הכרוכות בעלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, ביטוח, קנסות והיטלים ועלויות אשראי. במסגרת מדידת שיעור ההשלמה בוחנת החברה, בין היתר, גם את שיעור ההתקדמות התקציבי של הפרויקט. הנהלת הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטה זו לצורך מדידת אופן ההשלמה של מחויבות הביצוע מייצגת באופן מהימן את ההכנסה שהופקה.

3. קביעת מחיר העסקה

במסגרת קביעת מחיר העסקה נדרשת הקבוצה להפעיל שיקול דעת ולהניח הנחות בנוגע להיבטים אשר עשויה להיות להם השפעה על סכום התמורה שהובטחה דוגמת תמורה משתנה בחוזה, הנחות, קנסות, תביעות, שינויים, תמורות שאינן במזומן. סכום תמורה משתנה נאמד כסכום אשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בגיבוש אומדן זה נעשה שימוש, בדרך כלל, בשיטת "הסכום הסביר ביותר", לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה.

1.

הבחנה בין קבוצת נכסים לעסק

בכל עסקה בה מושגת שליטה בחברה אחרת, בוחנת הקבוצה האם הרכישה מהווה רכישת נכס (או קבוצת נכסים) או רכישת עסק אשר נדרש לגביו יישום חשבונאות צירופי עסקים. שיקולי הדעת המשמשים בקביעה זו מתבססים על היקף ואופי הנכסים הקיימים בחברה בה הושגה השליטה וכן נפח, מהות ומורכבות התהליכים הקיימים בה. ראה ביאור 4ג' לעיל.

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

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. עסקאות משותפות

1. מידע פיננסי מתומצת מאזני (ללא התאמה לשיעור הבעלות):

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברה אשר היוותה עסקה משותפת מהותית לקבוצה של החברה (הוחזקה בשיעור של 50%) ואשר טופלה בעבר בשיטת השווי המאזני:

MOMO Development

Sp. z.o.o

(להלן - "Momo")

31 בדצמבר

2015

אלפי ש"ח

49,837	נכסים שוטפים
-	מתוכם: מזומנים ושווי מזומנים
8,611	נכסים שאינם שוטפים
(73,435)	התחייבויות שוטפות
(72,051)	מתוכם: התחייבויות פיננסיות שוטפות
(14,987)	גרעון בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(6,056)	חלק החברה בעודף התחייבויות על נכסים, נטו
18,583	הלוואות לחברות מוחזקות
12,527	ערך בספרים של חשבון ההשקעה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016 הוקנתה לראשונה לחברה השליטה ב-Momo והתבצע איחוד לראשונה. ראה ביאור 4'ג' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. עסקאות משותפות (המשך)

2. מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (ללא התאמה לשיעור הבעלות):

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברות אשר היוו עסקאות משותפות מהותיות לקבוצה ואשר טופלו בעבר בשיטת השווי המאזני:

ח.מ.ג.סי.פי.אם בע"מ(*)	MOMO Development Sp. z.o.o			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2015	2016 (***)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	715	666	158	הכנסות
(1,514)	794	883	73	רווח (הפסד) גולמי
(1,762)	313	298	61	רווח (הפסד) תפעולי
(2,950)	(6,867)	(1,538)	(927)	הוצאות ריבית
-	(1,334)	(233)	(162)	מסים על ההכנסה
(13,439)	(6,230)	(1,351)	(704)	הפסד מפעולות רגילות
(13,439)	(6,230)	(1,351)	(704)	הפסד המיוחס לבעלי המניות (100%)
-	-	(1,975)	-	תיאומים
(13,439)	(6,230)	(3,326)	(704)	סה"כ הפסד המיוחס לבעלי המניות לאחר תיאומים
(9,107) (**)	(3,115)	(1,663)	(352)	חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (50%)

(*) תמצית הנתונים בגין חברת ח.מ.ג.סי.פי.אם 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 שנרשמה במהלך שנת 2014.

(***) הנתונים בגין תוצאות הפעילות של Momo בשנת 2016 מתייחסים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2016, היות וסמוך לאותו מועד הוקנתה לראשונה לחברה השליטה ב-Momo והתבצע איחודה לראשונה. ראה ביאור ג'4 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. עסקאות משותפות (המשך)

3. פעילות באוקראינה

החל משנת 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 (גריבנה, 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 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 התממשות, 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") החזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה פולנית (להלן – "Momo"). Momo רכשה מגרש בשטח של כ-2,000 מ"ר במרכז העיר פוזנן, פולין, בגינו ישנן זכויות בנייה להקמת מבנה למגורים, בו תוכננו להיבנות כ-101 יחידות דיור ו-680 מ"ר שטחי מסחר (להלן – הפרויקט).

במסגרת הפרויקט הקימה Momo מבנה הכולל 29 יחידות דיור שהקמתן הסתיימה (מתוכן נותרו בבעלות Momo 15 יחידות דיור שטרם נמכרו נכון ליום 31 בדצמבר 2016), קומת משרדים המשמשת כנכס מניב ומושכרת לצד ג' ויתרת המבנה הינה ברמת מעטפת ואשר ייעודה שונה בשנת 2015 על ידי בעלי המניות ב-Momo למלון נכון לאותו מועד, אך הקמתו התעכבה עקב חוסר הסכמות ששררו בין השותפים להזרמת המימון הכרוך בהשלמת המלון.

בין בעלי המניות ב-Momo הוסכם בשעתו 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, נקבע כי פיתוח בינלאומי תעמיד 50% מההון העצמי שיידרש מעל לסך של 2,293 אלפי אירו. כמו כן הוסכם כי העמדת ההון העצמי תבוצע באמצעות ערבות בנקאית ו/או הלוואת בעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%. בפועל, עיקר המימון התבצע על ידי בעלי המניות בדרך של העמדת הלוואות בעלים ובאמצעות הלוואה שהתקבלה מתאגיד בנקאי בפולין (להלן – "הבנק המלווה").

בהסכם בין הצדדים נקבע כי לאחר החזר כל הלוואות הבעלים, הרווחים יחולקו לפי מנגנון כקבוע בהסכם ולפיו היתה זכאית פיתוח בינלאומי לשיעור של 50% והיתרה ליתר בעלי המניות כפי שהיו באותה העת.

ביום 30 בספטמבר 2014 קיבלה Momo מכתב מאת הבנק המלווה את הפרויקט על פיו לאור התמשכות המשא ומתן בדבר חידוש ההלוואה מסוג Non-Recourse עם הבנק, נדרשת Momo לפרוע בתוך 14 יום את יתרת ההלוואה, אשר הסתכמה באותה העת (קרן, ריבית וריבית פיגורים) לסך של כ-44 מיליון 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 להלוואת הבנק. החל מאותו מועד פעלה החברה (ללא שיתוף פעולה ו/או הסכמה לתמיכה פיננסית כלשהי מיתר בעלי המניות ב-Momo), להסדיר את מצב העניינים מול הבנק ולדחות את הליכי המימוש.

במהלך שנת 2015 חתמה פיתוח בינלאומי על הסכם לרכישת מניות השותפים בשיעור של 50% מההון המונפק והנפרע של Momo. במסגרת הרכישה תוסבה מלוא הלוואות הבעלים בסך של כ-10 מליון ש"ח, שהעמידו השותפים בעבר ל-Momo, על שמה של פיתוח בינלאומי. השלמת העסקה היתה כפופה למספר תנאים מתלים לרבות אישור הרשויות בפולין ובעיקר אישור הבנק המלווה. התנאים המתלים ובכללם הסכמת הבנק המלווה התקיימו בסמוך לתום הרבעון הראשון של שנת 2016 ובהתאם, באותו מועד החברה השיגה לראשונה שליטה בחברת Momo. לאור האמור הוחל באיחודה של Momo החל מיום 31 במרס 2016.

תמורת הרכישה הסתכמה בסך כולל של כ-252 אלפי ש"ח. סכום זה שולם במהלך הרבעון השני של שנת 2016.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. עסקאות משותפות (המשך)

4. פעילות בפולין (המשך)

ביום 1 במאי 2016 התקשרה Momo בהסכם עם בנק בפולין לרכישת מלוא החוב של Momo כלפי הבנק האמור. חוב זה הסתכם נכון ליום חתימת ההסכם בסך של כ-42,470 אלפי זלוטי (כ-42,885 אלפי ש"ח), מתוך זאת קרן בסך של כ-29,230 אלפי זלוטי (כ-29,516 אלפי ש"ח) וריבית (כולל ריבית פיגורים) בסך של כ-13,100 אלפי זלוטי (כ-13,228 אלפי ש"ח) בתמורה לסך של כ-22,500 אלפי זלוטי (כ-22,720 אלפי ש"ח) אשר במקור נקבע כי ישולמו לבנק כדלקמן: (א) סך של 1,240 אלפי זלוטי (כ-1,252 אלפי ש"ח) דמי שכירות המגיעים ל-Momo בגין הנכס המניב אשר בבעלותה אשר כבר שולמו לבנק ו/או למי מטעמו; (ב) סך של 1,000 אלפי זלוטי (1,010 אלפי ש"ח) ישולם בתוך 10 ימי עסקים ו- (ג) היתרה בסך של כ-20,260 אלפי זלוטי (20,458 אלפי ש"ח) תשולם עד ליום 30 ביוני 2016 כאשר סוכם בין הצדדים על אפשרות לקבלת דחייה לתשלום יתרת התמורה עד ליום 19 באוגוסט 2016 וזאת בכפוף להסכמת הבנק ובתוספת תשלום ריבית נצברת לתקופת הארכה. עם תשלום התמורה, תומחה לטובת הרוכשת על-ידי הבנק, משכנתא על המקרקעין של Momo בפולין עליהם מוקם מלון בהקמה (ראה סעיף 4'ג' להלן), מלאי דירות ונכס מסחרי מניב, וכן יומחה לטובת הרוכשת על-ידי הבנק שעבוד על מניות Momo. ההסכם כלל תנאים נהוגים בדבר הפרות ופיצויים מוסכמים. בכוונת החברה לפעול לקבלת מימון מגופים בנקאיים לצורך מימון רכישת החוב כאמור לעיל.

ביום 8 ביוני 2016 התקבל אישור מהבנק על הסכמתו לדחיית ביצוע יתרת התשלומים עד ליום 19 באוגוסט 2016 וביום 18 באוגוסט 2016 הוסכם עם הבנק על דחיית ביצוע יתרת התשלומים עד ליום 9 בספטמבר 2016. בהתאם להסכמות העדכניות עם הבנק, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2016 הועבר סך של כ-18 מליון ש"ח לחשבון נאמנות בפולין וסך נוסף של כ-3 מליון ש"ח הופקד בחשבון בנק על שם החברה עד להשלמת היבטים משפטיים הנוגעים לפירעון ההלוואה והסרת השעבודים על הנכסים שגיבו אותה.

במהלך חודש נובמבר 2016 הושלמו התנאים המתלים וההלוואה נפרעה במלואה באמצעות הסכומים שהופקדו בנאמנות כאמור.

ראה גם ביאור 16'ב'.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. עסקאות משותפות (המשך)

4. פעילות בפולין (המשך)

במסגרת הטיפול החשבונאי שננקט כתוצאה מהשגת שליטה כאמור, הזכויות שהחזיקה פיתוח בינלאומי ב-Momo (אשר הקנו לחברה קדימות בהחזר ההשקעה בהשוואה ליתר השותפים), בטרם השגת השליטה, נמדדו מחדש בשווין ההוגן למועד השגת השליטה. כתוצאה מהאמור נזקף ברווח או הפסד רווח מהשגת שליטה בחברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 8,319 אלפי ש"ח במסגרת הסעיף "הכנסות אחרות". סכום זה מייצג את הפער בין אומדן השווי ההוגן לבין ערך הספרים של ההחזקות הקודמות ב-Momo. בנוסף, במסגרת אותו סעיף סווגו הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ בסך של כ- 1,068 אלפי ש"ח מרווח כולל אחר לרווח והפסד.

אומדן השווי ההוגן של ההחזקות הקודמות התבסס על חלק החברה בשווי ההוגן של הנכסים נטו של Momo למועד השגת השליטה (ראה להלן) תוך התחשבות בהלוואות הבעלים שהעמידו בעלי המניות ל-Momo ובסדר קדימות השבתן לבעלי המניות.

הקבוצה בחנה את פעילותה של Momo נכון למועד השגת השליטה בה וקבעה כי הרכישה מהווה רכישת קבוצת נכסים ולא עסק ובהתאם לא יושמה לצורך איחודה לראשונה חשבונאות צירוף עסקים (ראה גם ביאור 3' לעיל).

בהתאם, סך עלות רכישת מניות השותפים, בתוספת אומדן השווי ההוגן של ההחזקות הקודמות ב-Momo ובתוספת אומדן השווי ההוגן של ההלוואה לבנק המלווה אשר הקבוצה התחייבה במישרין לפרוע כלפי הבנק המלווה, יוחס לנכסיה של Momo בהתבסס על יחסי אומדן שוויים ההוגן למועד השגת השליטה בה.

להלן פירוט הסכומים שיוחסו לנכסים העיקריים של Momo לצורך איחודה לראשונה:

אלפי ש"ח

5,447	מלאי דירות
4,583	נדל"ן להשקעה
34,532	רכוש קבוע – מלון בהקמה
<u>44,562</u>	

נכסי Momo לא כללו מזומנים ושווי מזומנים למועד השגת השליטה בה. בהתאם, הרכישה והאיחוד לראשונה של Momo היו כרוכים בתזרים מזומנים שלילי אשר הסתכם ב- 252 אלפי ש"ח (בגין הסכום ששולם לשותפים דאז).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. עסקאות משותפות (המשך)

4. פעילות בפולין (המשך)

לטובת אומדן השווי ההוגן של זכויות החברה למועד השגת השליטה ב-Momo יושמו העקרונות הבאים:

- אומדן השווי ההוגן של מלאי הדירות נקבע בהתבסס על הערכת ההנהלה את מחיר המכירה של דירות כאמור (סכום אשר היווה קירוב לערך כפי שהוצג בספרי Momo בסמוך למועד השגת השליטה).

- אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה (קומת משרדים) נמדד תוך הסתייגות בשירותי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. במדידה כאמור נעשה שימוש בגישת ההכנסה בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים עתידיות, הנתמכות על ידי הסכמי שכירות קיימים וחזויים לנכס האמור ותוך שימוש בשיעורי היוון המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.

- אומדן השווי ההוגן של המלון בהקמה נמדד תוך הסתייגות בשירותי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. במדידה נעשה שימוש בשילוב של גישות הערכה. תוצאת הערכה של רכיב זה העידה כי אומדן השווי ההוגן היה זהה בקירוב לעלות ההשקעה בספרי Momo סמוך למועד השגת השליטה.

- הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה ושל המלון בהקמה צורפו לדוחות הביניים לרבעון הראשון של שנת 2016 כהערכות שווי מהותיות מאד בהתאם לעקרונות תקנה 49 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

- בנוגע להסכם בדבר הפעלת המלון המוקם על ידי Momo ראה גם ביאור 16'24.

5. תנאי הלוואות שניתנו לעסקה המשותפת:

שיעור הריבית ליום		31 בדצמבר 2016	צמוד לאירו (*)
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
18,583	-	8	

(*) ההלוואה ניתנה לחברה אשר היוותה עסקה משותפת של החברה בפולין. כאמור בסעיף 4' לעיל, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016 רכשה החברה 50% נוספים מההון המונפק של Momo ובהתאם הושגה שליטה והתבצע איחוד לראשונה של חברה זו. לאור האמור, סכום ההלוואה הנ"ל מתבטל במסגרת נהלי איחוד הדוחות הכספיים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2015	2016	
אלפי ש"ח		
		במטבע ישראלי:
24,378	14,960	מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
923	1,210	פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
<u>25,301</u>	<u>16,170</u>	
		במטבע חוץ:
30	132	מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
<u>25,331</u>	<u>16,302</u>	

ב. פרטים נוספים

(1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית משתנה בשיעור של כ- 0.01% (בשנת 2015 - ריבית משתנה בשיעור של 0.01%-0.02%).

(2) שעבדים - ראה ביאור 24 ג' להלן.

(3) ראה גם ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 6 - מזומנים ופקדונות משועבדים

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2015	2016	
אלפי ש"ח		
53,918	65,230	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- 50.8 מיליון ש"ח המשועבדים לטובת אגרות חוב סדרות ד', ה', ו' ו- ז' (0.6 מיליון ש"ח, 1.2 מיליון ש"ח, 2.7 מיליון ש"ח ו- 46.3 מיליון ש"ח, בהתאמה) (בשנת 2015 - סך של כ- 21 מיליון ש"ח). ראה גם ביאור 24 ג' בדבר שעבדים.

ג. ראה גם ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

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

ביאור 7א' - לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות

31 בדצמבר 2015	2016 (*) אלפי ש"ח	
1,938	3,249	נכסים שוטפים
-	56,910	לקוחות
<u>1,938</u>	<u>60,159</u>	הכנסות לקבל
219,958	37,097	התחייבויות שוטפות
		מקדמות מרוכשי דירות

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע מפורטת בביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים.

(*) ראה ביאור 2כט' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

ביאור 7ב' - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2015	2016 (**) אלפי ש"ח	
145	255	מוסדות
312	-	יתרות בגין חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
9,369	10,774	הוצאות מראש וחייבים אחרים (*)
1,735	135	שיפוי בגין אחריות לתיקוני שנת הבדק
1,480	-	הלואה לספק
<u>13,041</u>	<u>11,164</u>	

(*) מתוך סכום זה, סך של כ- 2,555 אלפי ש"ח הינו בגין עלויות שהתהוו לקבוצה לקיום חוזה עם לקוחות. עלויות כאמור כוללות בעיקר עמלות ששולמו לסוכני מכירות בעבור השגת חוזים למכירת דירות ושטחי מסחר. עלויות אלה הינן ברות השבה ובהתאם הוכרו כנכס במאזן ליום 31 בדצמבר 2016.

בשנת 2016 נזקף לרווח והפסד סך של כ- 1,322 אלפי ש"ח בגין עלויות אלה.

(**) ראה ביאור 2כט' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

ב. פרטים נוספים

- (1) חלק מהיתרות צמודות למטבע חוץ ואינן נושאות ריבית.
- (2) ראה גם ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 8 - מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ודירות

ליום 31 בדצמבר 2016^(*) החברה (באמצעות חברות מאוחדות) מעורבת ביזום והקמה של 11 פרויקטים בישראל, להלן נתונים רלוונטים בגין הפרוייקטים השונים:

הפרויקט	סוג	סה"כ בניינים / חנויות	סה"כ יחידות דיור / חנויות	שטח בניה מ"ר	חוזים חתומים	אחוז ביצוע	הערות	ביאור
1. אריאל א'	מגורים	6	96	10,824	96	100%	הבניה בפרויקט הסתיימה.	2'ב24
2. אריאל ב'	מגורים	3	40	5,008	40	97%	כל היחידות נמכרו.	2'ב24
3. אריאל ג'	מגורים	2	50	4,800	2	0%	נמצא בשלבי תכנון ושיווק.	2'ב24
4. חריש א'	מגורים	6	149	15,015	148	63%	נמצא בשלבי בניה ושיווק.	3.1'ב24
	מסחר	34 ⁽¹⁾		1,282	34			
5. חריש ב'	מגורים	5	129	12,975	91	14%	נמצא בשלבי בניה ושיווק.	3.2'ב24
	מסחר	22	22	899	22			
6. חריש המגף	מגורים	5	180	18,126	123	5%	נמצא בשלב בנייה, תכנון ושיווק. 180 יח"ד בביצוע ועוד 265 יח"ד בתכנון.	4'ב24
	מסחר	28 ⁽²⁾	28 ⁽²⁾	839	24		נמצא בשלב תכנון ושיווק.	
7. ארגמן	מגורים	6	140	21,109	139	99%	בניינים 1-5 הושלמו ונמסרו. בנין 6 בשלבי בניה ושיווק אחרונים.	5'ב24
8. נתניה	מגורים	2	130	24,694	108	98%	22 דירות טרם מכורות, הבנייה בפרויקט הסתיימה	6'ב24
9. כפר תבור	מגורים	-	101	37,793	35	78% ⁽³⁾	נמצא בשלבי בניה ושיווק. כמו כן נמכרו גם 3 קרקעות לבנייה עצמית (4).	7'ב24
10. מודיעין	מגורים	5	92	15,698	68	0%	נמצא בשלב תכנון ושיווק.	8'ב24
11. צור יצחק	מגורים	3	106	16,542	104	100%	הבניה הסתיימה.	9'ב24
12. יבנה	מגורים	3	94	14,450	94	100%	הבניה הסתיימה, טרם נמסרה יחידת דיור אחת	10'ב24

(1) סה"כ 52 חנויות בפרויקט, מתוכן 5 חנויות סווגו כנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 3.1'ב24) ו-13 חנויות יועדו כמלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה.

(2) סה"כ 51 חנויות בפרויקט, מתוכן 23 חנויות יועדו כמלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה.

(3) שיעור ממוצע.

(4) הלקוח יכול לרכוש את הקרקע לבנייה עצמית או כיחידת דיור גמורה. במקרה של רכישת הקרקע לבנייה עצמית אחוז הביצוע הינו 100% ואינו הובא בחשבון בחישוב אחוז הביצוע הממוצע.

(*) ראה ביאור 2כט' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 8 - מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ודירות (המשך)

להלן פרטים בדבר חוזי המכירה באופן מקובץ בגין הפרויקטים בבנייה ושיווק בישראל:

- במהלך תקופת הדיווח נקשרו 240 חוזי מכירה ליחידות דיור בסכום כולל של כ- 292 מיליוני ש"ח. סכום חוזי המכירה ליחידות דיור שנקשרו במצטבר בפרויקטים ליום 31 בדצמבר 2016 הסתכם לסך של כ- 1,309 אלפי ש"ח.
- במהלך תקופת הדיווח נקשרו 51 חוזי מכירה לשטחי מסחר בסכום כולל של כ- 32 מיליוני ש"ח.

הפרויקטים שתוארו לעיל מוצגים בדוחות הכספיים כדלקמן:

א. מלאי מבנים בהקמה, קרקעות, דירות ומלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה - ההרכב:

31 בדצמבר 2015	2016 (***) אלפי ש"ח	
277,423	196,991	קרקע ופיתוח
196,292	47,997	קבלני משנה ואחרות
44,412	26,352	עלויות אשראי שהוונו
<u>518,127</u>	<u>271,340</u>	
		מוצג במאזן (במסגרת נכסים שוטפים):
401,365	262,194	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
116,762	-	מלאי דירות (*)
<u>518,127</u>	<u>262,194</u>	
		מוצג במאזן במסגרת נכסים בלתי שוטפים:
-	9,146	מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה (**)
<u>249,220</u>	<u>119,919</u>	מלאי אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים

(1) שעבודים - ראה ביאור 24 ג'.

(*) ביישום המדיניות החשבונאית הקודמת של החברה בגין הכרה בהכנסה (עד לאימוץ תקן IFRS 15 החל מיום 1 בינואר 2016) פיצלה החברה את יתרות המלאי תוך הבחנה בין מלאי מבנים בהקמה למלאי דירות שהושלמו וטרם קיים טופס 4 בגינן. עם יישום תקן IFRS 15 לראשונה והחלת מדיניות ההכרה בהכנסה (כמובא בביאור 2 יט' לעיל) אין כל משמעות להבחנה כאמור.

(**) לקראת תום שנת 2016, שינתה החברה את כוונותיה באשר ליתרת שטחי המסחר שטרם נמכרו ו/או טרם הושכרו בפרויקט חריש א'+ב' ובחריש המגף וזאת על מנת להפיק מהם הכנסות מדמי שכירות. בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 טרם סיווגה החברה את יתרת שטחי המסחר כאמור בפרויקט כנדל"ן להשקעה בהקמה, זאת מאחר ולא נתמלאו התנאים להתרת סיווג כאמור בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40) (מתוקן). לאור המחזור התפעולי של החברה סווגו הסכומים המתייחסים לשטחים כאמור כיתרה בלתי שוטפת (ראה ביאור 24 ב'3 ו-4).

(***) ראה ביאור 25 בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 8 - מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ודירות (המשך)

הצגת הפרויקטים שתוארו לעיל בדוחות הכספיים (המשך)

ב. מלאי מבנים בהקמה, דירות ומלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה - התנועה:

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
581,260	325,842	יתרה ליום 1 בינואר
-	5,447	תוספות בשל כניסה לאיחוד (ראה ביאור 4'ג)
243,674	90,410	תוספות השנה (*)
-	2,640	שינוי יעוד מנדל"ן להשקעה למלאי (ראה ביאור 10'א)
-	(2,474)	שינוי יעוד ממלאי לנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 25'ב1.3)
(306,807)	(150,043)	עלויות שנזקפו לרווח או הפסד
-	(482)	הפרשי תרגום
<u>518,127</u>	<u>271,340</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) באשר לעלויות מימון שהיונו ראה ביאור 21 להלן.

ביאור 9 - קרקעות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
14,976	14,208	קרקע בבולגריה (ראה ביאור 24'ב18) (*)
1,255	1,107	קרקע ברומניה (ראה ביאור 24'ב17.1) (*)
<u>16,231</u>	<u>15,315</u>	

(*) קרקעות בבעלות חברות מוחזקות.

(**) אומדן שווי המימוש נטו של הקרקע ליום 31 בדצמבר 2016 היה נמוך מעלותה בספרים, ולפיכך הוכרה הפרשה לירידת ערך בסך 87 אלפי ש"ח.

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 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. ההרכב והתנועה:

קרקעות	מבנים להשכרה	נדל"ן להשקעה בהקמה	סה"כ
אלפי ש"ח			
2,645	-	48,888	51,533
277	-	13,046	13,323
-	(214)	-	(214)
יתרה ליום 1 בינואר 2016			
תוספות בשנת החשבון			
גרועות בשנת החשבון			
עלייה (ירידה) בשווי הוגן בשנת החשבון			
(151)	703	23,039	23,591
-	4,583	-	4,583
(2,640)	-	-	(2,640)
-	-	2,474	2,474
(131)	(429)	-	(560)
-	4,643	(4) 87,447	92,090
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016			
קרקעות	מבנים להשכרה	נדל"ן להשקעה בהקמה	סה"כ
אלפי ש"ח			
2,984	-	19,996	22,980
-	-	28,892	28,892
(339)	-	-	(339)
2,645	-	(4) 48,888	51,533
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015			

פרטים נוספים בגין הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

(1) הקרקע ברומניה הינה בבעלות חברה מאוחדת המאוגדת ברומניה. עם ההכרה הראשונית בנכס האמור (שנת 2008) סווג נכס הנדל"ן כנדל"ן להשקעה לאור כוונת הקבוצה כפי שהיתה באותה עת, להחזיקו לשם עליית ערך לזמן ארוך. בשלהי שנת 2016 התקבל אישור שינוי ייעוד לנכס האמור מקרקע חקלאית לקרקע למטרת בנייה למגורים והחברה החלה לנקוט בהליכים לקידום בניית דירות מגורים למטרת מכירה. בהתאם לכך החל מיום 31 בדצמבר 2016 סווג הנכס מנדל"ן להשקעה למלאי. טרם סיווגו של הנכס כמלאי נמדד הנכס, בשווי ההוגן (ראה ביאור 17.2'ב'24 להלן).

(2) ראה ביאור 3.1'ב'24 וכן בסעיף ב'1) להלן (נכסי נדל"ן מסחרי של החברה בפרויקט חריש א').

(3) נדל"ן להשקעה בחו"ל. באשר לנכס בפולין, ראה ביאור 4'ג'4.

(4) נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

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 2017 (הערכת שווי אחת מחודש יוני 2016) על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, אשר הינם בעלי נסיון מקצועי מוכר ונסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מהסוג כאמור. נכסי נדל"ן להשקעה שנמדדו בשווי הוגן הינם ברמה 3 בהתאם למדרג השווי ההוגן.

(1) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3

שם הפרויקט		שווי הוגן ליום		נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	
מיקום הנכס	ביאור	31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח	טכניקות הערכה	שיעור ההיוון העיקרי	דמי שכירות חודשיים ממוצעים בש"ח למ"ר/חניה
מודיעין	8'ב'24	16,800	3	8%	מסחר - 120
אריאל ג'	2'ב'24	4,400	3	8.5%	מסחר - 90
חריש א'(1)	3.1'ב'24	9,600	3	7%	מרכזים רפואיים - 92
חריש 420 (חריש מסחרי)	12'ב'24	23,929	3	8%-8.5%	מסחר - 108 משרדים - 55
חריש 421 (חריש מסחרי)	12'ב'24	26,439	2, 3	8%	מסחר - 91.8 משרדים - 55
חריש B.O.T	13'ב'24	6,279	עלות הרכישה בתוספת עלויות הקשורות לרכישה ועלויות ישירות נוספות המהוות קירוב לשווי ההוגן		
(*) נכס מקרקעין בפולין	4'ג'4	4,643	4	8.79%	משרדים - 31.3 אירו (כ- 126 ש"ח)
סה"כ		<u>92,090</u>			

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)

(1) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 (המשך)

(1) החברה אימצה באימוץ מוקדם את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה (IAS 40) (ראה ביאור 2כט'2). בהתאם מדדה החברה את כל אותם נכסי נדל"ן אשר קיימים בגינם הסכמי שכירות מחייבים ואשר לפיכך סווגו ממלאי לנדל"ן להשקעה בשוויים ההוגן.

(2) הערכת השווי ליום 30 ביוני 2016 הסתכמה בסך של 25,900 אלפי ש"ח ונכון ליום 31 בדצמבר 2016 יתרת הנכס כוללת עלויות בניה ואחרות שהתווספו במחצית השניה של שנת 2016. סכום זה מהווה אומדן מהימן לשווי ההוגן של הנכס.

(3) השווי ההוגן נקבע באמצעות שילוב של 2 טכניקות הערכה: (א) גישת ההשוואה (Market Approach), בהתבסס על מטריצת השוואה בין מחירי ציטוט בשוק פעיל של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר), תוך עריכת התאמות יחודיות למאפייני הנכס שבו הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם אומדן שווי קרקע לפי מ"ר בהתאם לתב"ע. (ב) גישת היוון ההכנסות (Income Approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס, תוך שימוש בשיעור ההיוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה על הנכסים המשוערכים. הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה בגישה זו הינם מחיר למ"ר של נכסים דומים בעלי מאפיינים דומים.

(4) גישת היוון ההכנסות (Income Approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס, תוך שימוש בשיעור ההיוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה על הנכסים המשוערכים. הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה בגישה זו הינם מחיר למ"ר של נכסים דומים בעלי מאפיינים דומים.

(2) תהליכי הערכה ששימשו את הקבוצה במדידות שווי הוגן המסווגות במסגרת רמה 3

המדיניות ותהליכי הערכה 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 הערכה כוללים ניתוח של מהות שינויים משמעותיים שאירעו בנכסים, בחינת עסקאות דומות ובחינת נאותות מתודולוגיית הערכה. בכך פועלת הקבוצה להבטיח שטכניקות הערכה 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.

לאור העובדה שהערכות השווי שבוצעו הינם לגבי נכסים המשועבדים להבטחת פרעון האג"ח סדרות ו' ו-ז' שבמחזור, בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים (התש"ל – 1970), צורפו הערכות השווי האמורות לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2016.

ג. שעבודים - ראה ביאור 24ג'.

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

ביאור 11 - רכוש קבוע, נטו

ההרכב:

ס"ה כ	מלון בהקמה	מבנה משרדים (*)	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב	
עלות:							
8,639	-	4,542	965	1,140	1,497	495	יתרה ליום 1 בינואר 2016
34,532	34,532	-	-	-	-	-	תוספות בשל כניסה לאיחוד (ראה ביאור 4'ג)
1,565	1,271	-	-	19	72	203	רכישות בשנת החשבון
(3,188)	(3,188)	-	-	-	-	-	הפרשי תרגום
41,548	32,615	4,542	965	1,159	1,569	698	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
פחת שנצבר:							
4,112	-	1,457	602	1,095	732	226	יתרה ליום 1 בינואר 2016
737	-	436	56	33	119	93	תוספות בשנת החשבון
-	-	-	-	-	-	-	גריעות בשנת החשבון
4,849	-	1,893	658	1,128	851	319	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
עלות מופחתת:							
36,699	32,615	2,649	307	31	718	379	ליום 31 בדצמבר 2016
ההרכב:							
ס"ה כ	מבנה משרדים (*)	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב		
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
8,639	4,542	965	1,140	1,497	495	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	
4,112	1,457	602	1,095	732	226	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015	
עלות מופחתת:							
4,527	3,085	363	45	765	269	ליום 31 בדצמבר 2015	

(*) מבנה יביל המוצב באתר מכירות הקבוצה.

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

ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2015	2016	משיכת יתר אשראי בנקאי לא צמוד בש"ח (2)(1)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
104	358	
193,296	161,308	
<u>193,400</u>	<u>161,666</u>	

(1) האשראי נכלל במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים, אינו צמוד ונושא ריבית משוקללת בגובה הפריים בתוספת שיעור ממוצע של כ- 1.37% (2015) - פריים בתוספת שיעור ממוצע של 1.06%. ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2016 הינה 1.6% (ליום 31 בדצמבר 2015 - 1.6%).

(2) לפרטים נוספים בדבר הסכמי הליווי המהותיים, ראה ביאור 24' להלן.

ב. שעבודים - ראה ביאור 24'.

ג. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים - ראה ביאור 25.

ביאור 13 - אגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2016				
יתרה בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות	יתרה בספרים אלפי ש"ח	ע.ג.	
-	21,288	21,288	20,795	אגרות חוב (סדרה ד') (ג'1)
-	62,388	62,388	62,667	אגרות חוב (סדרה ה') (ג'2)
64,832	16,161	80,993	80,971	אגרות חוב (סדרה ו') (ג'3)
40,060	19,560	59,620	60,653	אגרות חוב (סדרה ז') (ג'4)
<u>104,892</u>	<u>119,397</u>	<u>224,289</u>	<u>225,086</u>	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2015				
יתרה בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות	יתרה בספרים אלפי ש"ח	ע.ג.	
-	51,958	51,958	50,880	אגרות חוב (סדרה ד') (ג'1)
15,034	59,983	75,017	75,503	אגרות חוב (סדרה ה') (ג'2)
59,344	-	59,344	60,227	אגרות חוב (סדרה ו') (ג'3)
<u>74,378</u>	<u>111,941</u>	<u>186,319</u>	<u>186,610</u>	סה"כ

(*) ראה גם ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן

ליום 31 בדצמבר 2016					
סדרה ד' (ג'1)	סדרה ה' (ג'2)	סדרה ו' (ג'3)	סדרה ז' (ג'4)	סה"כ	
אלפי ש"ח					
21,393	17,366	-	-	38,759	שנה ראשונה
-	30,201	-	6,065	36,266	שנה שנייה
-	15,101	16,194	14,152	45,447	שנה שלישית
-	-	24,291	10,109	34,400	שנה רביעית
-	-	40,508	30,327	70,835	שנה חמישית ואילך
(105)	(280)	-	(1,033)	(1,418)	נכיון
21,288	62,388	80,993	59,620	224,289	

ליום 31 בדצמבר 2015					
סדרה ד' (ג'1)	סדרה ה' (ג'2)	סדרה ו' (ג'3)	סדרה ז' (ג'4)	סה"כ	
אלפי ש"ח					
31,044	12,836	-	-	43,880	שנה ראשונה
21,458	17,366	-	-	38,824	שנה שנייה
-	30,201	-	-	30,201	שנה שלישית
-	15,100	12,045	-	27,145	שנה רביעית
-	-	48,182	-	48,182	שנה חמישית ואילך
(544)	(486)	(883)	(1,913)		נכיון
51,958	75,017	59,344	186,319		

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 ביצעה 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. 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 13 - 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.

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 חלף 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.

ביום 1 ביוני 2016 פרעה החברה בפירעון חלקי אג"ח סדרה ד' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של 33,670 אלפי ש"ח.

השווי ההוגן של אגרות החוב (סדרה ד') ליום 31 בדצמבר 2016 הינו כ- 22,264 אלפי ש"ח (לגבי כל אגרות החוב שבמחזור) המשקף 108.5 נקודות ל- 1 ש"ח ע.נ. (ליום 31 בדצמבר 2015 - 54,719 אלפי ש"ח).

ראה גם ביאורים 17ב' ו- 25ט' 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.

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 13 - 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 2016 הינו כ-66,985 אלפי ש"ח (לגבי כל אגרות החוב שבמחזור) המשקף 106.9 נקודות ל-1 ש"ח ע.ג. (ליום 31 בדצמבר 2015 הינו 79,353 אלפי ש"ח).

ביום 1 ביולי 2016 פרעה החברה בפרעון חלקי אג"ח סדרה ה' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של 15,709 אלפי ש"ח.

ראה גם ביאורים 17ב' ו-25ט'.

(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.

בחודש יוני 2016 בצעה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת סדרה בסך כולל של 20,744 אלפי ש"ח ע.ג., סך התמורה ברוטו (כולל ריבית) שנתקבלה הסתכמה לסך של 22,279 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-373 אלפי ש"ח.

אופן הפירעון בגין הרחבת ההנפקה הינו בהתאם לשיעורים שנקבעו בהנפקה המקורית.

השווי ההוגן של אגרות החוב (סדרה ו') ליום 31 בדצמבר 2016 הינו כ-87,441 אלפי ש"ח (לגבי כל אגרות החוב שבמחזור) המשקף 108 נקודות ל-1 ש"ח ע.ג. (ליום 31 בדצמבר 2015 הינו 62,612 אלפי ש"ח).

ראה גם ביאורים 17ב' ו-25ט' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

ג. (המשך)

(4) בחודש ספטמבר 2016 הנפיקה החברה לציבור 60,653,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב סדרה ז' (להלן - "אגרות חוב"). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה של 4.8% ועומדות לפרעון בשישה תשלומים שנתיים לא שווים, ביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2023 לפי החלוקה כדלקמן: תשלום הראשון בסך של 10% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב, תשלום השני בסך של 23.33332% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב וכל אחד מהתשלומים השלישי, הרביעי, החמישי והשישי בסך של 16.66667% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה (בימים 15 במרס ו-15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023. אגרות החוב אינן צמודות, קרן וריבית, לבסיס הצמדה או מטבע כלשהו.

במהלך חודש נובמבר 2016 הושלמו תנאים שונים שנקבעו לטובת מחזיקי אגרות החוב (רישום שעבוד) ותמורת ההנפקה הועברה לחברה.

השווי ההוגן של אגרות החוב (סדרה ז') ליום 31 בדצמבר 2016 הינו כ- 63,528 אלפי ש"ח (לגבי כל אגרות החוב שבמחזור) המשקף 104.7 נקודות ל-1 ש"ח ע.ג.

ראה גם ביאורים 2'17 ו-25 ט' להלן.

ד. שעבודים - ראה ביאור 24 ג' להלן.

ביאור 14 - ספקים ונותני שירותים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
2,894	3,121	חובות פתוחים
2,893	3,792	המחאות לפרעון
<u>5,787</u>	<u>6,913</u>	

ב. פרטים נוספים

- (1) ההתחייבויות לספקים אינן נושאות ריבית.
- (2) תקופת האשראי הינה 60 ימים בממוצע.
- (3) ראה גם ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

31 בדצמבר 2015	2016 (*) אלפי ש"ח	
641	660	עובדים והתחייבויות בשל שכר ומשכורת
9,467	9,211	מוסדות
1,185	2,481	בעלי עניין (1)
1,570	1,495	זכאים בגין רכישת קרקעות (2)
23,214	14,153	הוצאות לשלם
2,040	1,675	הפרשה לאחריות לרוכשי דירות בגין שנת בדק
1,798	685	בעלי מניות המיעוט
		התחייבויות בגין קרקע (ראה גם ביאורים 24ב'3 ו-24ב'4 להלן)
2,395	1,448	אחרים
529	1,945	
<u>42,839</u>	<u>33,753</u>	

(1) היתרה אינה צמודה ואינה נושאת ריבית.

(2) ראה ביאור 18ב'24.

(3) ראה גם ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

(*) ראה ביאור 2כט' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

ביאור 16 - הטבות לעובדים, נטו

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2015	2016 אלפי ש"ח	
344	389	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

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 בדצמבר 2016 החברה מעסיקה 24 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, פוטרת אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים. החברה מטפלת בהפקדות כאמור בהתאם לעקרונות IAS 19 המתוקן (2011), הטבות עובד, המתייחסות 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 23ג' להלן.

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

ביאור 17 - הון וקרנות

א. הון מניות

הרכב:

מספר מניות				
ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 31 בדצמבר 2016		
רשום	מונפק ונפרע(*)	רשום	מונפק ונפרע(*)	
<u>12,781,013</u>	<u>20,000,000</u>	<u>12,750,990</u>	<u>20,000,000</u>	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 17ה').

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 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 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.

ראה גם ביאור 28ה'.

2. מגבלות בחלוקת דיבידנד בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה:

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.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - הון וקרנות (המשך)

ב. (המשך)

2. מגבלות בחלוקת דיבידנד בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה (המשך):

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.

סדרה ז':

החברה מתחייבת כי עד למועד בו תפקיד בחשבון הנאמנות את מלוא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ז') 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 ("חוק החברות"), או מסך רווחי החברה במהלך שמונת הרבעונים האחרונים טרם מועד החלוקה, הכל על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים והעדכניים לאותו מועד, לפי הגבוה מביניהם, ותבצע חלוקה רק בתנאי שההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-50 מיליון ש"ח (לאחר החלוקה) בשנת 2016 והחל משנת 2017 לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח (לאחר החלוקה), ואם ייערכו הדוחות הכספיים של החברה על-פי תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 ("יישום התקין") – החל משנת 2016 לא יפחת ההון העצמי של החברה (לאחר החלוקה) מ-80 מיליון ש"ח, והכל, אלא אם קיבלה קודם לכן את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהחלטה רגילה.

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 17 - 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 2016 היה 13.99 ש"ח (8.49 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015).

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.

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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2016 נרכשו 113,516 מניות בעלות כוללת של כ-796 אלפי ש"ח.

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 18 - עלות מכירת דירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	(*) 2016	
אלפי ש"ח			
65,442	90,960	34,467	קרקע
135,860	162,507	85,982	עלויות בניה
42,824	53,340	29,380	אחרות
<u>244,126</u>	<u>306,807</u>	<u>149,829</u>	

ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	(*) 2016	
אלפי ש"ח			
4,208	4,360	3,940	שכר עבודה ונלוות
			דמי ניהול (ראה ביאור 23 וביאור
3,410	3,973	4,468	23 ג'1 להלן)
1,687	2,075	3,698	שירותים מקצועיים
780	780	251	פחת
1,180	1,213	1,273	אחזקת משרד
1,886	1,685	2,249	אחרות
<u>13,151</u>	<u>14,086</u>	<u>15,879</u>	
(626)	(682)	(2,996)	בניכוי - עלויות שהועמסו לפרויקטים
<u>12,525</u>	<u>13,404</u>	<u>12,883</u>	בבנייה

ביאור 20 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
-	83	-	ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים
368	3	-	ריבית מפיקדונות מבנקים
			ריבית והפרשי שער בגין הלוואות
			לחברות המטופלות לפי שיטת השווי
3,517	1,093	234	המאזני
<u>3,885</u>	<u>1,179</u>	<u>234</u>	

(*) ראה ביאור 2 כט' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
6,447	4,853	8,423	בגין הלוואות לזמן קצר, נטו
12,285	12,526	13,200	בגין אגרות חוב
4	-	2,611	הפרשי שער, נטו
-	2,215	-	הפרשי שער בגין הלוואה לחברה
-	3,118	-	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,838	1,938	2,841	הפחתת נכס פיננסי (*)
78	-	-	הוצאות מימון לבנקים ואחרים
-	-	-	הפסד מניירות ערך סחירים, נטו
20,652	24,650	27,075	
(17,427)	(14,233)	(15,452)	היוון הוצאות מימון למלאי מבנים
3,225	10,417	11,623	בהקמה, מלאי מבנים מיועד
			להשקעה, נדל"ן להשקעה ונדל"ן
			להשקעה בהקמה

(*) ראה ביאור 34 ג'.

ביאור 22 - 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:

26.5%	2014 - 2015
25%	2016
24%	2017
23%	2018 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% ל-26.5% החל משנת המס 2014 ואילך.

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שניה ושלישית את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 216), התשע"ו - 2016 (להלן - "תיקון 216") וביום 5 בינואר 2016 התיקון כאמור פורסם ברשומות. תיקון 216 קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת מ-26.5% ל-25%, החל מה-1 בינואר 2016.

ביום 22 בדצמבר 2016, אושר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2016 (להלן - "חוק ההתייעלות הכלכלית") וביום 29 בדצמבר 2016 פורסם החוק ברשומות. חוק ההתייעלות הכלכלית קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת משיעור של 25% ל-23% מיום 1 בינואר 2018 ואילך. בהתייחס לתקופה שמיום תחילת חוק ההתייעלות הכלכלית (1 בינואר 2017) ועד ליום 31 בדצמבר 2017, נקבעה הוראת שעה לפיה שיעור מס החברות יהא 24%. בנוסף, שיעור המס על רווח ההון הריאלי ושיעור המס החל על השבח הריאלי הופחתו באופן זהה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. חוקי המסים החלים על חברות הקבוצה (המשך)

1) מיסוי חברות בישראל (המשך)

שיעורי המס החלים על הכנסות החברה (המשך):

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2016, חושבו בהתאם לשיעורי המס שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית, לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך. ההשפעה של השינויים בשיעורי המס כאמור על יתרות המסים הנדחים הביאה לקיטון, נטו ביתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ- 672 אלפי ש"ח.

עוד במסגרת החוק לשינוי סדרי עדיפויות נקבע כי החל מה-1 באוגוסט 2013, חברה המחלקת דיבידנד מרווחי שערך תיחשב כמי שמכרה את הנכס בגינו נרשמו רווחי שערך ורכשה אותו מחדש ("מכירה רעיונית"). רווחי שערך הם עודפים שלא נתחייבו במס חברות בסכום העולה על מיליון ש"ח שיחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס. כמו כן נקבע כי חברות תהיינה רשאיות לבחור את סדר חלוקת הרווחים מתוך סך העודפים שלהן. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים טרם פורסמו תקנות בנושא לעניין הגדרת "עודפים שלא נתחייבו במס חברות".

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2015 ו- 2016 חושבו בהתאם לשיעור המס כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית, בהתאם לשיעור המס הצפוי במועד ההיפוך.

ההשפעה כאמור הינה לאחר השפעת יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15), כאמור בביאור 22 לעיל.

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.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. חוקי המסים החלים על חברות הקבוצה (המשך)

2) חברות מחוץ לישראל (המשך)

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, סטודיו גרין בוקס בע"מ (חברות מאוחדות של הקבוצה) וקבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל לשנת המס 2012. לחברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדה.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברות הקבוצה הפסדים לצורכי מס המסתכמים לסך של כ- 46.7 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016 (31 בדצמבר 2015 - 35.3 מיליוני ש"ח). בגין יתרות אלה נרשמו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 10.8 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר 2015 - 7.6 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.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. השלכות מס ייחודיות בתחום הנדל"ן בישראל (המשך)

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. מסי 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.

ו. דמי היתר - תשלום עבור רכישת זכויות במקרקעין שבגין לא שולמה לרמ"י תמורה.

ה. מסים נדחים

1. להלן הרכב ותנועת המיסים הנדחים במאזני הקבוצה:

מלאי אלפי ש"ח	הפסדים להעברה אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
7,165	6,022	-	13,187	יתרה ליום 1 בינואר 2015
שינויים בשנת 2015				
299	1,626	-	1,925	סכומים שנזקפו לדוח רווח והפסד
7,464	7,648	-	15,112	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (ראה ביאור 2כ"י להלן)				
(9,592)	-	-	(9,592)	
שינויים בשנת 2016				
461	(1,355)	222	(672)	השפעת השינוי בשיעור המס
447	4,479	(5,521)	(595)	סכומים שנזקפו לדוח רווח והפסד
(1,220)	10,772	(5,299)	4,253	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים (המשך)

2. להלן הרכב מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016 (*)	
אלפי ש"ח			
(3,487)	(7,686)	(951)	מסים שוטפים
293	111	(1,089)	מסים בגין שנים קודמות
667	1,925	(1,267)	מסים נדחים, ראה גם סעיף ה'1 לעיל
(2,527)	(5,650)	(3,307)	

(*) ראה ביאור 22 כט' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

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			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
11,257	22,230	28,850	רווח לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוחות רווח והפסד
26.5%	26.5%	25%	שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה
2,983	5,891	7,213	הוצאות המס התיאורטית תוספת במס בגין:
			השפעת המס בגין חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,239	441	(2,259)	מסים בגין שנים קודמות
(293)	(111)	1,089	גידול בהוצאות מס בגין השפעת שינוי בשיעור המס על יתרות מסים נדחים
-	-	672	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
201	185	38	מסים נדחים בגין הפסד מהשקעה בחברה מוחזקת שמומשה רווחים, הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
(*) (395)	20	(3,126)	הפרשי שער בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(*) (92)	(776)	(320)	
2,527	5,650	3,307	מסים על ההכנסה

(*) סווג מחדש.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - 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					
2014		2015		2016	
מס' סכום	אלפי ש"ח	מס' סכום	אלפי ש"ח	מס' סכום	אלפי ש"ח
אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בקבוצה:					
5	4,937	5	6,003	5	8,104
2	77	2	40	2	17
אנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים בקבוצה:					
3	152	3	158	3	107

ב. 1. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

31 בדצמבר		2016		2015	
אלפי ש"ח					
חברת האם:					
דמי ניהול ומענק לשלם - במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות					
1,185	2,481				
חברות בנות					
חייבים ויתרות חובה הלוואות שניתנו שטרי הון					
14,909	19,583				
106,127	168,884				
94,312	94,312				
עסקאות משותפות:					
חייבים ויתרות חובה הלוואות שניתנו					
312	-				
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			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
			עסקאות עם חברת האם:
			דמי ניהול - במסגרת סעיף הנהלה וכלליות (ראה ביאור ג'23(1))
2,818	2,803	2,949	הוצאות מענק לבעל שליטה - במסגרת סעיף הנהלה וכלליות (ראה ביאור ג'23(1))
592	1,170	1,519	
			עסקאות עם חברות בנות:
			הכנסות מדמי ניהול, דמי ייזום, והחזר הוצאות (ראה ביאור ב'24(1))
14,000	16,187	14,341	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה
8,520	8,674	10,126	
			עסקאות משותפות:
			הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי שער
3,517	(1,122)	(2,611)	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - 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 המקורי היה עד ליום 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. ביום 18 ביולי 2016 אישרה האסיפה הכללית עדכון להסכם הניהול, עיקר השינוי מהסכם הניהול הקודם הינו כי דמי הניהול השנתיים יעמוד על סך של 3,000 אלפי ש"ח. הסכם הניהול יהיה ל-3 שנים החל מיום 1 ביולי 2016. בשנת 2016 שילמה החברה למור השקעות, מכח הסכם הניהול, סך של 2,949 אלפי ש"ח. כמו כן, תשלם החברה בשנת 2017 למור השקעות סך של 1,554 אלפי ש"ח בגין מענק לשנת 2016 ואשר קיבל ביטוי במסגרת דוח הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. ובמסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות במאון הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2016.

2. בימים 25 במאי 2016 ו-30 במאי 2016 אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את ההחלטות הבאות:

(א) רכישת דירה בפרויקט של החברה בחריש על-ידי קרובו של בעל שליטה בחברה, כעסקה שאינה חריגה, כדלקמן: דירה בשטח של 137 מ"ר בקומה מס' 9 בבניין בפרויקט המגף בחריש בתמורה לסך של כ-1.4 מיליון ש"ח, ודירה בשטח של 95 מ"ר בקומת קרקע בפרויקט של החברה בחריש (מתחם 12), בתמורה לסך של כ-1 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח העסקה של הדירה במתחם 12 בוטלה. ראה גם ביאורים 3'ב' ו-4'ב'24 בהתאמה.

(ב) מינוי ועדת הביקורת כוועדה בלתי תלויה לבחינת עסקה בין החברה ובין חברה פרטית בשליטת בעלי השליטה בחברה, להמחאת הסכם בקשר עם הקמת מרכז מסחרי בחריש. עסקה זו כפופה לאישור האורגנים המוסמכים של החברה על-פי דין. ראה גם ביאור 13'ב'24 להלן.

(ג) אישור תנאי העסקת מר ליאור מנדל, שהינו גיסו של מר חנן מור, יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה, בתפקיד אחראי על פיתוח מוצר וחדשנות. התקשרות החברה עם ליאור מנדל בקשר לתנאי העסקתו כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד בהתאם לסעיף 275(א) לחוק החברות.

(ד) עדכון מדיניות התגמול של החברה לנושאי משרה שעיקרם מתן אפשרות למנכ"ל החברה לאשר שינוי לא מהותי בתנאי הכהונה של נושא משרה הכפוף למנכ"ל, בגבולות הקבועים במדיניות התגמול, ובלבד שתנאי הכהונה תואמים את מדיניות התגמול ועדכון מנגנון המענק השנתי לנושאי משרה שאינם יו"ר דירקטוריון החברה או מנכ"ל החברה, באופן המאפשר תשלום מענק שנתי לנושאי משרה אלו גם שלא על-פי קריטריונים הניתנים למדידה. עדכון מדיניות התגמול כאמור כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד בהתאם לסעיף 267א(ב) לחוק החברות. ראה גם סעיף 5 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. פירוט עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

3. ביום 18 ביולי 2016 אישרה האסיפה הכללית את תנאי העסקתו של מר ליאור מנדל, גיסו של מר חנן מור (יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה), ליאור יועסק בחברה (או בחברה בשליטתה) בתפקיד אחראי על פיתוח מוצר וחדשנות, בהיקף של משרה מלאה. בתמורה להעסקתו על-ידי החברה יקבל שכר חודשי (ברוטו) בסך של 11 אלפי ש"ח. בתום השנה הראשונה ממועד אישור האסיפה הכללית ועד לתום תקופת ההסכם, תוכל החברה להעלות את שכרו בשיעור כולל שלא יעלה על 15%. בנוסף, יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 2 משכורות (בהתאם לסכומן במועד אישור המענק). החברה תעמיד רכב לצורכי עבודתו. על אף האמור, אם לא תעמיד החברה רכב כאמור, תישא החברה בהחזר הוצאות רכב בסך של 2,500 ש"ח לחודש. בנוסף יהיה זכאי לימי חופשה מחלה וזכויות סוציאליות על-פי דין. ראה סעיף ג' לעיל. נכון למועד פרסום הדוח נמכרה החברה הבת שבה הועסק ליאור.

4. ביום 24 באוגוסט 2016 אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר רום מאור, בנו של מר אבי מאור, מבעלי השליטה בחברה, וזאת החל מיום 1 ביוני 2016 ("הסכם ההעסקה") וכן, אישרו כי ההתקשרות בהסכם ההעסקה כאמור, מקיימת את האמור בתקנה 1ב(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000. מר רום מאור יועסק בחברת סטודיו גרין בוקס בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, בתפקיד מעצב מוצר ומתקין, בשכר שעתי ויהא כפוף למנהל הפעילות בחברת הבת או מי שיקבע על-ידו. במסגרת תפקידו כאמור יבצע כל מטלה הקשורה לתפקידו או כל תפקיד אחר שיקבע על-ידי החברה מעת לעת. בתמורה, יהא זכאי מר רום מאור לשכר שעתי שלא יעלה על סך חודשי (ברוטו) של 9,000 ש"ח, אשר הינו נמוך מהשכר החודשי הממוצע במשק הידוע במועד האישור, ויהא זכאי לימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, החזר הוצאות נסיעה והפרשות פנסיוניות כדין וכן לתקופת הודעה מוקדמת כדין. בהתאם לסעיף 275(א1) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, הסכם ההעסקה יהיה בתוקף לתקופה של שלוש שנים והארכתו תהא טעונה אישור בהתאם לחוק החברות. נכון למועד הדוח מר רום מאור אינו מועסק עוד בחברה.

5. בימים 24 ו-29 בנובמבר 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותים משפטיים בקשר עם השכרות שטחים מסחריים של החברה עם משרד עו"ד ("משרד עוה"ד") בו שותפה הגב' שירה מור, אשתו של חנן מור, מבעלי השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה ("הסכם השירותים המשפטיים"). ההתקשרות בהסכם השירותים המשפטיים אושרה כעסקה שאינה חריגה.

במסגרת הסכם השירותים המשפטיים יעמיד משרד עוה"ד, באמצעות הגב' שירה מור או שותפתה בלבד, שירותים משפטיים כהגדרתם בהסכם. תמורת השירותים המשפטיים יקבל משרד עוה"ד שכר טרחה בשווי 3 שבועות שכירות של השטח המושכר הרלוונטי שבגינו ניתן השירות, אך בכל מקרה לא יותר מ-700 אלפי ש"ח לשנה ובתוספת מע"מ כדין, כאשר השירותים המשפטיים יתבצעו רק ביחס לפרויקטים הספציפיים שפורטו בהסכם השירותים המשפטיים. תקופת הסכם השירותים המשפטיים הינה 3 שנים וניתן לסיימו בכל עת במתן הודעה. ועדת הביקורת או דירקטוריון החברה יקבלו עדכון פעם ברבעון לגבי היקף ההתקשרויות בפועל לגביהם ניתנו השירותים המשפטיים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות

א. ערבויות

1. החברה ערבה להתחייבויות לבנקים של חברות מאוחדות בערבויות ללא הגבלה בסכום. סך ההתחייבויות בגינן ניתנו ערבויות כאמור ליום 31 בדצמבר 2016 הינו 353,602 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2015 - 737,141 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:
פרוייקט 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-פרוייקט 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 2016 ו-2015 קיבלה החברה במצטבר סכום של כ-3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

ב. התקשרויות

התקשרויות בארץ

1. ביום 1 באוקטובר 2013 נחתמה תוספת להסכם הניהול בין החברה לבין החברות הבנות שלה קרן פז, קחם 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 2016 חייבה החברה את החברות הבנות שלה יחד בדמי ניהול והחזרי הוצאות בסכום שנתי כולל של 14,341 אלפי ש"ח (2015 - 16,187 אלפי ש"ח) ראה ביאור 24 ב' לעיל.
2. פרוייקט אריאל א' + ב' + ג'
בתאריך 26 במרס 2012 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת קחם במכרז של המנהל האזרחי ומשרד השיכון והבינוי לבניית 96 יח"ד בשישה בניינים באריאל (להלן - שלב א').
בתמורה לקרקע תשלם דמי חכירה שנתיים מהווים 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 קחם בהסכם מימון עם בנק מלווה, על פיו הועמד לקחם אשראי כספי בסך של 12 מיליון ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2016 נמסרו 95 יח"ד.
בתאריך 29 במאי 2013 הודיעה קחם כי זכתה במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לבניית 40 יחידות דיור נוספות בשלושה בניינים באריאל (להלן - "שלב ב'").
בתמורה לקרקע תשלם קחם למינהל סך של כ- 3.2 מיליון ש"ח. בנוסף, תשלם קחם סך של כ- 2.5 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח ותשתית.
למימון רכישת הזכויות במקרקעין התקשרה קחם בהסכם מימון עם הבנק.
בתאריך 17 בדצמבר 2014 הודיעה קחם כי זכתה במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לבניית 40 יח"ד וכ-475 מ"ר מסחר באריאל (להלן - "שלב ג'"). בחודש פברואר 2016 אושרה תב"ע שהופקדה והוגדלו הזכויות ל- 50 יח"ד וכ- 1,325 מ"ר מסחר.
בתמורה לקרקע שילמה קחם בשנת 2015 למינהל סך של כ-6.2 מיליון ש"ח. בנוסף, שילמה קחם בשנת 2015 סך של כ-2.2 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח ותשתית.
בכוונת החברה למכור את יחידות הדיור ולהשכיר את שטחי המסחר לצד ג'.
ממועד בהכרה לראשונה החברה ייעדה את שטחי המסחר כנדל"ן להשקעה.
ראה ביאור 10.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

3. פרויקט חריש א' + ב'

בתאריך 17 בינואר 2013 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות קחם במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לבניית 235 יח"ד וכן 4,705 מ"ר שטחי מסחר להקמת מרכז מסחרי ביישוב חריש (להלן - "המכרז הראשון"). על פי תנאי המכרז הראשון רכשה קחם את זכויות החכירה למשך 49 שנים עם אופציה לחכירתם ל- 49 שנים נוספות. בעקבות בקשה שהוגשה על ידי קחם, אושרה הגדלה לבניית 278 יח"ד. במועד ההכרה במקרקעין לראשונה, הרכיב שיוחס לשטחי המסחר סווג כמלאי מבנים בהקמה. במהלך חודש אוקטובר 2013 ובעקבות זכיה נוספת במכרז אחר ביישוב חריש (ראה גם סעיף 12 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). ביחס לחלק משטחי המסחר והמשרדים בפרויקטים בהקמתה.

בתמורה לזכייה במכרז הראשון נקבע שקחם 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 קחם 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 קחם 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.

3.1 חריש א'

שלב א' של הפרויקט הינו להקמת 149 יח"ד ושטחי מסחר בשישה בניינים. למימון בניית הפרויקט התקשרה קחם בהסכם מימון עם בנק מלווה, על-פיו הועמד לקחם אשראי בסך של 40 מיליון ש"ח. על-פי הוראות ההסכם האמור, תעמיד קחם הון עצמי מינימאלי בסך של כ-19 מיליון ש"ח. בנוסף, רשמה קחם 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 ששת הבניינים בפרויקט בסך של כ-77 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכמים נקבעה בין השאר אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזיקין כלפי רוכשי יחידות המגורים בפרויקט.

ביום 8 בנובמבר 2016 הודיעה הקבוצה כי התקשרה עם שני גורמים נפרדים המהווים צדדי ג' בלתי קשורים והפועלים בתחום שירותי הבריאות בישראל, בהסכמי שכירות ארוכי טווח בשטחי המסחר במרכז מסחרי MORE STREET שהקבוצה מקימה בחריש. סך השטח המושכר הינו 543 מ"ר וההכנסה השנתית הצפויה משני הסכמי שכירות אלו הינה כ-780 אלפי ש"ח. בעקבות ההסכמים כאמור, חל שינוי בסיווג שטחי המסחר המתייחסים לשכירות האמורה והחל מהדוחות הכספיים לרבעון הרביעי של שנת 2016 חדלה החברה להציגם כמלאי מקרקעין למטרת מכירה והם עברו להיות מטופלים כנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ראה ביאורים 2כט' ו-10).

כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2016 מכרה החברה 148 יח"ד וכ-1,282 מ"ר שטחי מסחר.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

3. פרויקט חריש א' + ב' (המשך)

3.2 חריש ב'

שלב ב' של הפרויקט הינו להקמת 129 יח"ד ושטחי מסחר בחמישה בניינים. למימון בניית הפרויקט התקשרה קחם בהסכם מימון עם בנק מלווה, על-פי הועמד לקחם אשראי בסך של 57 מיליון ש"ח. בנוסף, רשמה קחם לטובת הבנק המלווה שעבודים שוטפים וקבועים על כל זכויותיה ורכושה בשלב ב' בפרויקט האמור.

ביום 9 באוקטובר 2016 התקשרה קחם עם חברת רום ארד הנדסה בע"מ (חברה מאוחדת בבעלותה המלאה של החברה) בהסכם ביצוע עבודות קבלניות בתמורה לסך של כ- 68,000 אלפי ש"ח. במסגרת ההסכם נקבעה בין השאר, אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזקין כלפי הרוכשים בפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2016 מכרה החברה 91 יח"ד וכ- 899 מ"ר שטחי מסחר.

בד בבד עם ההתקשרות בהסכמי שכירות ארוכי טווח בפרויקט חריש א' כאמור לעיל, החליטה ההנהלה ליעד את יתרת שטחי המסחר שטרם נמכרו ו/או טרם הושכרו כאמור בגין חריש א' וחריש ב', כמלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה. (ראה ביאור 8 לעיל).

4. 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 מיליון ש"ח עבור יתרת התמורה בגין הקרקע. הערבות תחולט במידה וקרן פז לא תעמוד בתנאי המכרז.

בכוונת החברה למכור את יחידות הדיור וחלק משטחי המסחר. בכוונת החברה להשכיר את יתרת שטחי המסחר לצד ג'. שטחי מסחר אלה, אשר טרם נחתמו לגביהם חוזי שכירות סווגו בדוחות הכספיים כמלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

5. פרויקט ארגמן

בתאריך 13 ביולי 2011 זכתה החברה באמצעות חברת הבת רוס ארד, במכרז מקרקעין לבניית 8 יח"ד במגרש 202 בנס- ציונה הנמצא בהליך פירוק שיתוף, הכפוף לאישור ביהמ"ש. טרם הזכייה רוס ארד החזיקה ב-37% מתוך 8 יחידות הדיור בבנין אחד. 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 ההסכים נקבעה בין השאר אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזיקין כלפי רוכשי יחידות המגורים בפרוייקט.

6. 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.

בתמורה לתשלום דמי חכירה שנתיים מהווים 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 והבניה של הבניין הראשון ובו 65 יחידות דיור, בתמורה לסך של כ-48,500 אלפי ש"ח צמודים למדד תשומות הבניה 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 הבניה. במסגרת ההסכם נקבעה, בין השאר, אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזיקין כלפי רוכשי יחידות המגורים בפרוייקט.

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 בפרוייקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2016 הושלמה בנייתם של שני הבניינים בפרוייקט ונמסרו 101 יח"ד.

7. פרויקט כפר תבור

ביום 27 ביוני 2013 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת הבת קחם במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לבניית 101 יחידות צמודות קרקע בשוב כפר תבור. בתמורה לקרקע שילמה קחם סך של כ-10.9 מיליוני ש"ח. בנוסף שילמה קחם סך של כ-24 מיליוני ש"ח עבור הוצאות פיתוח ותשתית. למימון רכישת הזכויות במקרקעין התקשרה קחם בהסכם מימון עם בנק מלווה על פיו הועמד לקחם אשראי של כ-27 מיליוני ש"ח.

בכוונת החברה למכור חלק מיחידות הקרקע כבתים וחלק כקרקעות לבניה עצמית. נכון ליום 31 בדצמבר 2016 נמכרו 35 בתים ו-3 קרקעות לבניה עצמית.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

8. 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- 1,985 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'. ממועד ההכרה לראשונה, החברה ייעדה את החלק המתייחס לשטחי המסחר כנדל"ן להשקעה. ראה ביאור 10.

9. 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. קחס קיבלה אישור להגדלת כמות יחידות הדיור ל-106 יח"ד. תמורת הרכישה למינהל בגין הקרקע הינה 28 מליוני ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח ותשתית בסך של 11.4 מליוני ש"ח. בחודש אפריל 2012 חתמה קחס על הסכם עם קבלן ביצוע (צד ג') לביצוע עבודות ההקמה והבנייה של שלושת הבניינים בפרויקט במסגרת ההסכם נקבעה, בין השאר, אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזיקין כלפי רוכשי יחידות המגורים בפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2016 נמסרו 102 יח"ד בפרויקט.

10. 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. 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. הבנייה ומכירת יח"ד בפרויקט זה הסתיימה במהלך שנת 2015. נכון ליום 31 בדצמבר 2016 נותרה יחידת דיור אחת למסירה.

11. 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"). 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.

ביום 16 בפברואר 2011, זכתה החברה, באמצעות קרן פז במכרז לחכירת מגרשים במושב מצליח לבניית 72 יחידות דיור בשישה בניינים נוספים (להלן – "שלב ב"). 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.

הבנייה ומכירת יח"ד בפרויקט זה הסתיימה במהלך שנת 2015. נכון ליום 31 בדצמבר 2016 נמסרו כל יח"ד.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

12. 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, ממועד ההכרה לראשונה, ייעדה החברה את הפרויקט כנדל"ן להשקעה. ראה ביאור 10.

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. ממועד ההכרה לראשונה החברה ייעדה את שטחי המסחר כנדל"ן להשקעה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

13. ביום 15 באוגוסט 2016 התקשרה חברה נכדה של החברה – "קחם מרכזים מסחריים", ("החברה הנכדה") עם חברה פרטית בבעלות ה"חנן מור ואבי מאור, בעלי השליטה בחברה ("הזכין"), בהסכם לפיו המחאה והעביר הזכין את מלוא הזכויות וההתחייבויות מכח הסכם B.O.T (Build-Operate-Transfer) להקמת, שכירת והפעלת נכס מסחרי בעיר חריש, עד לחודש נובמבר 2038, כמפורט להלן. עסקת המחאה אושרה על-ידי ועדת הביקורת ביום 14 ביוני 2016 ועל-ידי דירקטוריון החברה ביום 26 ביוני 2016.

א. עיקרי הסכם ה-B.O.T

במסגרת הסכם ה-B.O.T ("ההסכם"), התקשר הזכין בחודש ינואר 2014 עם קבוצת בעלי זכויות במקרקעין פרטיים בחריש ("הבעלים" ו-"המקרקעין"), להקמה, שכירת והפעלת נכס מסחרי בנוסף לתחנת דלק בעיר חריש ("הפרויקט"). הזכין רשאי להקים את הפרויקט במספר שלבים, ובלבד שבתום 24 שנים ואחד עשר חודשים ממועד חתימת ההסכם (תום חודש נובמבר 2038) ישיב את המקרקעין וכל הבנוי עליהם לבעלים כאשר בנויים עליהם לכל הפחות 7,000 מ"ר שטחים בנויים ותחנת דלק, וזאת ללא תמורה נוספת לזכין. הזכין רשאי להחליט על מימוש זכויות בניה מעבר ל-7,000 מ"ר על-פי שיקול דעתו הבלעדי. כמו כן, הזכין יהיה אחראי להפעלת הפרויקט, לרבות שיווקו והשכרתו, ויהיה זכאי לכל התקבולים והפירות שיתקבלו בגין הפעלת הפרויקט, לרבות בגין השכרת המבנים והמתקנים בפרויקט לצדדי ג'.

החל מחודש ינואר 2019 ישלם הזכין לבעלים דמי שכירות חודשיים בסך 75 אלפי ש"ח, צמודים למדד חודש דצמבר 2013, ובצירוף מע"מ על-פי דין, ככל שיחול. במשך תקופת ההסכם יישא הזכין בכל תשלומי הארנונה והמסים השוטפים אשר יוטלו על המושכר או על השימוש בו ואילו הבעלים יישאו בכל המסים אשר מוטלים על בעלים של מקרקעין.

להבטחת זכויות הזכין נרשמו לטובתו הערות אזהרה על זכויות הבעלים במקרקעין ("הערות האזהרה") (נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, חלק מיחיד הבעלים טרם נרשמו כבעלי הזכויות במקרקעין, והשלמת רישום זכויותיהם במקרקעין הינו תנאי לביצוע התשלומים על-פי הסכם המחאה, כמפורט להלן). בנוסף, הבעלים נתנו את הסכמתם לשעבוד זכויותיהם במקרקעין לטובת גוף שיממן את הקמת הפרויקט, זאת כפוף לתנאים מסוימים. בנוסף, לשם הבטחת התחייבות הזכין על-פי ההסכם, התחייב הזכין להפקיד בידי הבעלים ערבויות בנקאיות, אשר טרם הופקדו נכון למועד זה. כן התחייב הזכין לשפות את הבעלים בגין כל חבות שתוטל עליהם בפסק דין חלוט בגין נזקים שייגרמו בקשר עם המקרקעין או בגין פעילותו במקרקעין, כפוף לתנאים מסוימים. במקרה של מכירת זכויות הבעלות במקרקעין לגופים פיננסיים מסוימים תינתן לזכין זכות סירוב ראשון לרכוש את המקרקעין.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

13. (המשך)

א. עיקרי תנאי ההמחאה

בהתאם להסכם ההמחאה שנחתם בין הזכייין לחברה הנכדה ("הסכם ההמחאה"), הזכייין ימחה ויעביר לחברה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו בפרויקט על פי ההסכם, כמתואר לעיל ("הזכויות וההתחייבויות המומחאות" ו-"ההמחאה"), במצבן כפי שהן לאותו מועד. תמורת הזכויות וההתחייבויות המומחאות תשלם החברה לזכייין החזר הוצאות בסך כולל של 2,775 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ככל שחל ("התמורה"), המהוות את סך כל ההוצאות בהן נשא הזכייין בפועל בגין תכנון וניהול הפרויקט עד למועד העברתו לחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2016 הועבר סך של כ- 2.8 מליון ש"ח לחשבון נאמנות על חשבון התמורה כאמור. סכום זה הוצג במאזן ליום 31 בדצמבר 2016 במסגרת היתרה נדליין להשקעה ונדליין להשקעה בהקמה.

אם לאחר השלמת מלוא התחייבויות הזכייין לא תשלם החברה את יתרת התמורה במועדה, יהיה הזכייין רשאי לבטל את הסכם ההמחאה, ואם ביטלו כאמור, יהיה זכאי לפיצוי מוסכם בסך של 10% מהתמורה. במקרה של ביטול כאמור על-ידי הזכייין, ישיב הזכייין לחברה את כל הסכומים שהושקעו על-ידה בפרויקט עד למועד הביטול כאמור. נכון למועד דוחות כספיים אלה השקיעה החברה הנכדה סך של כ- 6.1 מיליון ש"ח בפרויקט. יצוין כי הבעלים נתנו את הסכמתם להמחאת הפרויקט מהזכייין לחברה כאמור.

ב. פרטים נוספים בקשר עם הפרויקט

במהלך התקופה שמתחילת הפרויקט (חודש ינואר 2014) ועד מועד זה, השלים הזכייין את איחוד המגרשים עליהם מצוי הפרויקט, הפקדת תב"ע לתחנת הדלק וכן התקבל היתר בניה לעבודות עפר. החברה פועלת לקבלת היתר בניה בתקופה הקרובה. נכון למועד דוח זה החלו בפרויקט עבודות דיפון וחפירה. שטחי הפרויקט המיועדים להשכרה צפויים לעמוד על כ- 12,500 אלפי מ"ר, כאשר בשנים הראשונות החברה מתכננת לבנות 2 קומות מסחר (כ- 8,650 מ"ר להשכרה) ובהתאם לביקושים להוסיף קומת מסחר נוספת (כ- 4,000 מ"ר להשכרה).

14. ביום 22 באוגוסט 2016 דיווחה החברה כי היא מנהלת משא ומתן מתקדם עם צד ג' בלתי קשור שהינו גורם מתחום קמעונאות המזון (להלן: "השוכר") להתקשרות בהסכם שכירות טווח בפרויקט (כהגדרתו בסעיף 13 לעיל). בהתאם לתנאי ההסכם המתגבש, צפויה תקופת השכירות להיקבע על 8 שנים עם אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות עד לשנת 2038. השטח (ברוטו) שצפוי להיות מושכר מהווה כ-40% מכלל השטח המיועד להשכרה במרכז המסחרי. ההכנסה הצפויה בשנה מהסכם שכירות זה, ככל שייחתם, הינה כ- 3.3 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי הסכם סופי ומחייב ייחתם במהלך התקופה הקרובה.

15. ביום 9 באוקטובר 2016 התקשרה חברת רום ארד הנדסה בע"מ (חברה בת 100%) בהסכם ביצוע עבודות קבלניות עם חברת קחם חברה להשקעות בע"מ (חברה בת 100%) בפרויקט חריש ב' בתמורה לסך של כ- 68,000 אלפי ש"ח צמודים למדד תשומות הבנייה למגורים. במסגרת ההסכם נקבעה בין השאר, אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזקין כלפי הרוכשים בפרויקט.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בחו"ל

16. פולין

בהמשך לאמור בביאור 4'ג' במהלך שנת 2015 רכשה פיתוח בינלאומי את מניות השותפים בשיעור של 50%. העסקה האמורה הושלמה בסמוך לתום הרבעון הראשון של שנת 2016.

ביום 30 במרס 2016 חברה נכדה (100%) של Momo (להלן - "MHM"), התקשרה עם חברת ניהול של רשת המלונות ראדיסון (להלן - "רזידור") בהסכם ניהול להפעלת מלון אשר מתוכנן לכלול 166 חדרים תחת המותג Park inn by Radisson, אשר ייבנה בפרויקט גארברי בפולין על-ידי Momo, למשך תקופה של 20 שנים ממועד פתיחת המלון. רזידור תנהל את המלון עבור MHM ותעמיד לרשות המלון את הידע, הניסיון והפתרונות הטכנולוגיים של כלל רשת המלונות של רזידור, כאשר ההוצאות התפעוליות של המלון יחולו על MHM. בתמורה לניהול המלון, רזידור תהא זכאית לדמי ניהול שייגזרו מהפדיון השנתי של המלון ודמי ניהול על בסיס הצלחה שייגזרו מתוך הרווח התפעולי של המלון בשיעורים כמפורט בהסכם. כאמור בביאור 4'ג' לעיל, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016 השיגה החברה לראשונה שליטה בחברת Momo ונכסיה, ובכללם המלון הנמצא בהקמה (אשר סווג בספרי החברה כרכוש קבוע בהקמה), מאוחדים בדוחות הכספיים של החברה החל מאותו מועד. להערכת החברה, תוספת ההשקעה הצפויה בהקמת המלון הינה בסך של כ- 25.6 מיליוני זלוטי (כ-26 מיליוני ש"ח), הצפי לפתיחת המלון הינו ברבעון האחרון של שנת 2017.

17. רומניה

17.1 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 סגוב, 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.

ביום 5 באפריל 2016 חתמה Hmg Project (חברה נכדה של החברה) בהסכם לרכישת הלוואות ומניות שהיו בבעלות שניים מתוך שלושה שותפים בחברת Hmg Project Invest S.R.L (להלן - "Invest") שהחזיקו במצטבר עד לאותו מועד ב-40% ממניות Invest. עלות הרכישה הסתכמה בכ-30 אלפי אירו (כ-130 אלפי ש"ח). במסגרת האמור הלוואות שהוחזקו בידי גורמים אלו בסך של כ-1 מיליון ש"ח (קרן וריבית) הומחו לזכות החברה (ובהתאם בוטלו במסגרת נהלי האיחוד) וכן נגרעו זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-1 מליון ש"ח.

לאחר הרכישה מסתכמות החזקות החברה ב-90% מזכויות הבעלות ב-Invest. ראה גם ביאור 28'.

החברה החליטה כי אין בכוונתה ליזום את הפרויקט בתקופת המחזור התפעולי השוטף שלה (ראה ביאור 9 להלן).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בחו"ל (המשך)

17. רומניה (המשך)

17.2. 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. לאור קבלת אישור בדבר שינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית למטרת בנייה למגורים וכן לאור התחלת נקיטה בנהלים שנועדו לקדם את בנייתן של דירות מגורים למטרות מכירה במהלך שנת 2016, החליטה הנהלת החברה לשנות את סיווגה של הקרקע מנדל"ן להשקעה למלאי החל מיום 31 בדצמבר 2016.

18. בולגריה

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 לבניה 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 9).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - 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 בחשבונות בנק ופיקדונות בתאגידים בנקאיים ועל חוזים ותקבולים מרוכשי דירות. יתרת ההתחייבויות המובטחות ליום 31 בדצמבר 2016 הינה בסך של 161,666 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2015 - 193,400 אלפי ש"ח).
- להבטחת התחייבויות החברה לבעלי אגרות חוב (סדרות ד', ה', ו' ו-ז') (ראה גם ביאור 13 לעיל), נרשמו שעבודים (צף קבוע ושוטף) על הזכויות וכספי החברה בחשבונות 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- 8 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016 (סך של כ- 4.8 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015). בהתבסס על הערכת יועציה המשפטית והנהלת החברה, החברה ביצעה הפרשה בספרים בסך של 0.7 מיליון ש"ח בגין סכומים אלו. בנוסף, בחברות הקבוצה התקבלו מכתבי תביעה מדיירים על סך מצטבר של 0.8 מיליון 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 מיליון 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 2016 ו-2015 לא נדרש לעדכן את ההפרשות הקיימות בדוחות הכספיים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - 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 2016 יתרות המזומנים ושווי המזומנים ופיקדונות לזמן קצר של הקבוצה מופקדים 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 2016. 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		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
25,331	16,302	מזומנים ושווי מזומנים
53,918	65,230	מזומנים ופקדונות משועבדים
4,260	60,791	חייבים ויתרות חובה ולקוחות
<u>83,509</u>	<u>142,323</u>	

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 הבעלי 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 מסוימים 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 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. חשיפה לשינוי מטבע החוץ

החברה מעניקה הלוואות בעלים לחברות מאוחדות המהוות פעילויות חוץ אשר צמודות לאירו ולזלוטי (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 24' לעיל) כמו גם באמצעות הנפקת אגרות חוב (לרבות באמצעות הרחבה של סדרות קיימות).

לקבוצה מסגרות אשראי בנקאיות ליום 31 בדצמבר 2016 בסך של 325,000 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2015 - 324,154 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). ראה ביאור 17.

להלן מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2016 (לא כולל אומדן תשלומי ריבית):

סה"כ	12 חודשים	2-6 שנים	אלפי ש"ח
161,666	-	161,666	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
224,289	38,577	185,712	אגרות חוב
6,913	6,913	-	ספקים ונותני שירותים
22,324	22,324	-	זכאים ויתרות זכות
415,192	229,480	185,712	

להלן מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2015:

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	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - 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. 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 2016												ליום 31 בדצמבר 2015					
ביאור	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ	אלפי ש"ח				
													סה"כ	שנה חמישית	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה
נכסים פיננסיים																	
מזומנים ושווי מזומנים (*)	5	15,068	-	-	-	15,068	24,408	-	-	-	-	24,408	-	-	-	-	24,408
מזומנים ושווי מזומנים (**)	5	1,234	-	-	-	1,234	923	-	-	-	-	923	-	-	-	-	923
פקדונות משועבדים (**)	6	65,230	-	-	-	65,230	53,918	-	-	-	-	53,918	-	-	-	-	53,918
התחייבויות פיננסיות																	
אשראי מתאגידים בנקאיים																	
זמן קצר (**)	12	(161,666)	-	-	-	(161,666)	(193,400)	-	-	-	-	(193,400)	-	-	-	-	(193,400)
אגרות חוב (*)	13	(38,577)	(36,028)	(44,793)	(34,228)	(70,663)	(43,475)	(38,490)	(29,976)	(27,049)	(47,329)	(224,289)	(43,475)	(38,490)	(29,976)	(27,049)	(47,329)

(*) נכסים/התחייבויות אלו נושאים שיעור ריבית קבוע ולפיכך חשופים לסיכונים שווי הוגן.
 (**) נכסים/התחייבויות אלו נושאים שיעור ריבית משתנה ולפיכך חשופים לסיכונים תזרים מזומנים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ז. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2015					31 בדצמבר 2016				
ס"ה כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד אלפי ש"ח	במטבע חוץ אחר	באירו או בהצמדה אליו	ס"ה כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד אלפי ש"ח	במטבע חוץ אחר	באירו או בהצמדה אליו
רכוש									
25,331	25,301	-	30	-	16,302	16,180	-	122	-
53,918	53,918	-	-	-	65,230	65,230	-	-	-
4,260	4,225	-	17	18	60,791	60,767	-	24	-
83,509	83,444	-	47	18	142,323	142,177	-	146	-
התחייבויות									
193,400	193,400	-	-	-	161,666	161,666	-	-	-
186,319	134,361	51,958	-	-	224,289	203,001	21,288	-	-
5,787	5,787	-	-	-	6,913	6,348	-	565	-
30,962	23,524	4,060	1,808	1,570	22,324	17,729	2,128	972	1,495
416,468	357,072	56,018	1,808	1,570	415,192	388,744	23,416	1,537	1,495

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופקדונות משועבדים
חייבים ויתרות חובה ולקוחות

התחייבויות
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר וארוך
אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ח. להלן תמצית המכשירים הפיננסיים שבמאזני החברה לפי חלוקה לקבוצות:

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
נכסים:		
25,331	16,302	מזומנים ושווי מזומנים
58,178	126,021	הלוואות וחייבים
<u>83,509</u>	<u>142,323</u>	סה"כ
התחייבויות:		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:		
342,090	310,300	לזמן קצר
74,378	104,892	לזמן ארוך
<u>416,468</u>	<u>415,192</u>	סה"כ

ט. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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			
	2015		2016	
	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
רמה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1	196,686	192,179	240,218	229,950

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (בריבית קבועה) (*) 229,950 240,218 192,179 196,686

(*) כולל ריבית לשלם (בגין סדרות ד', ה', ו', ז') ובניכוי הוצאות הנפקה.

(**) השווי ההוגן של אגרות חוב (סדרות ד', ה', ו', ז') מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - 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 25' 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', סדרה ו' וסדרה ז') הנושאות ריבית בשיעור קבוע אינן נמדדות בהתאם לשווי ההוגן 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 2016

יתרה בספרים	השפעה על רווח והפסד		השפעה על ההון	
	עליה		עליה	
	בשיעור של		בשיעור של	
	6%	3%	6%	3%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
161,666	9,700	4,850	9,700	4,850

הלוואות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר 2015

יתרה בספרים	השפעה על רווח והפסד		השפעה על ההון	
	עליה		עליה	
	בשיעור של		בשיעור של	
	6%	3%	6%	3%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
193,400	11,604	5,802	11,604	5,802

הלוואות לזמן קצר

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 25' לעיל, לא נכלל ניתוח רגישות לשינוי במדד המחירים לצרכן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - רווח נקי למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח נקי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2014		2015		2016	
רווח נקי	כמות מניות	רווח נקי	כמות מניות	רווח נקי	כמות מניות
המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	משוקללת ש"ח	המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	משוקללת ש"ח	המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	משוקללת ש"ח
8,780	12,864,506	16,674	12,812,040	25,559	12,769,026

כמות המניות והרווח הנקי(*)

(*) השפעת המניות באוצר על כמות המניות ששימשה בחישוב הרווח למניה היא 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 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 17(ג)(2)) נמצא כי הרווח המדולל למניה שווה בקירוב לרווח הבסיסי למניה. ראה גם ביאור 17 לעיל.

ביאור 27 - מגזרי פעילות

א. כללי

הקבוצה מיישמת את תקן 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 תחומי פעילות ועל 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. "מגזרי הפעילות אשר זהו ועולים על הספים הכמותיים כפי שנקבעו ב- IFRS-8 מהווים מגזרים בני דיווח".

בהתאם לכך, הקבוצה מדווחת על שני מגזרים בני דיווח. נתוני המגזרים מוצגים בפילוח לשני תחומי פעילות כדלקמן:

- נדל"ן יזמי (ככלל, ייזום, הקמה ושיווק פרויקטים למגורים).
- נדל"ן להשקעה (הקמת שטחי מסחר ומשרדים להשכרה וקרקע שנרכשה לצורך עליית ערך הונת).

הנתון בדבר תוצאות המגזר מייצג את הרווח (הפסד) מפעולות רגילות של המגזרים ברי הדיווח, לרבות חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, כפי שנתון זה נכלל במסגרת הדיווחים להנהלה. תוצאות ההתאמות לדוחות המאוחדים על רווח והפסד כללו עד ליום 31 במרס 2016 את חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת אשר טופלה עד לאותו מועד בהתאם לשיטת השווי המאזני (ראה להלן). באופן עקבי, הנתון בדבר נכסי המגזר כלל במספרי ההשוואה ליום 31 בדצמבר 2015 את יתרת ההשקעה בחברה מוחזקת אשר טופלה לפי שיטת השווי המאזני.

כמתואר בביאור 2 כטי' לעיל, הקבוצה יישמה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) למפרע מיום 1 בינואר 2016.

החל ממועד זה, נתוני המגזרים מוצגים בהתאם להשפעות הנגזרות מיישום IFRS 15. לאור יישום התקן למפרע באופן חלקי (יישום גישת ההשפעה המצטברת) מספרי ההשוואה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015 ו-31 בדצמבר 2014 לא הוצגו מחדש. (נתוני המגזרים במספרי ההשוואה חושבו בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה הקודמת של הקבוצה).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר								
2016			2015			2014		
נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	סה"כ	נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	סה"כ	נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	סה"כ
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
1. הכנסות (1):								
ישראל								
160,426	-	160,426	356,588	-	356,588	280,314	-	280,314
17,958	-	17,958	-	-	-	-	-	-
277	483	760	-	-	-	-	-	-
178,661	483	179,144	356,588	-	356,588	280,314	-	280,314
2. תוצאות המגזר והתאמה לרווח נקי:								
ישראל								
10,499	23,039	33,538	34,026	-	34,026	19,715	-	19,715
6,149	552	6,701	(2,558)	-	(2,558)	(9,118)	-	(9,118)
16,648	23,591	40,239	31,468	-	31,468	10,597	-	10,597
		234	86			3,885		
		(11,623)	(9,324)			(3,225)		
		28,850	22,230			11,257		
		(3,307)	(5,650)			(2,527)		
		25,543	16,580			8,730		

(*) הסכום כולל גם את חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, לרבות הרווח מהשגת שליטה בחברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני עד ליום 31 במרס 2016 (אשר לה חלק מנכס המסווג כנדל"ן להשקעה המניב הכנסות בהיקפים שאינם מהותיים לקבוצה) ראה סעיף ד' להלן.

(**) הכנסות מדמי שכירות בגין חברה מאוחדת (Momo). ראה ביאור 4ג' לעיל.

(1) כלל ההכנסות שהוכרו בשנת 2016 ממכירות במסגרת מגזר נדל"ן יזמי בישראל הינן לאורך זמן.

מידע כאמור ניתן בגין שנת 2016 בלבד מכח דרישות הגילוי של תקן כספי בינלאומי IFRS 15 אשר אומץ בשנה זו (ראה ביאור 2כט' לעיל).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות (המשך)

3. נכסים המשמשים את המגזר:

31 בדצמבר						
2015			2016			
נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	סה"כ	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
48,888	614,672	663,560	96,593	413,699	-	510,292
2,645	30,968	33,613	4,643	23,124	32,615	60,382
-	15,112	15,112	-	8,197	-	8,197
51,533	660,752	712,285	101,236	445,020	32,615	578,871

ישראל
מזרח אירופה
נכסים לא מיוחסים
סה"כ

4. התחייבויות המגזר:

31 בדצמבר					
2015			2016		
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
19,611	625,117	644,728	436,113	24,349	460,462
1,798	2,121	3,919	3,645	-	3,645
-	-	-	3,944	-	3,944
21,409	627,238	648,647	443,702	24,349	468,051

ישראל
מזרח אירופה
התחייבויות לא
מיוחסות
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 הני"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 27 - 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			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
10,597	31,468	40,239	תוצאות המגזר
			התאמות בגין חלק החברה בהפסדי
12,222	1,663	352	חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
			השווי המאזני
22,819	33,131	40,591	רווח מפעולות רגילות
3,885	1,179	234	הכנסות מימון
(3,225)	(10,417)	(11,623)	הוצאות מימון
(12,222)	(1,663)	(352)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
			המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,257	22,230	28,850	רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאור 28 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 1 בינואר 2017 הודיעה החברה שבהתאם לתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ("תקנות הדוחות") חדלה החברה להיחשב "תאגיד קטן", זאת בשל כך שבמועד הקובע ערך תעודות ההתחייבות של החברה שבמחזור אינו נמוך ממאתיים מיליון ש"ח. בהתאם לתקנה 5(הג) לתקנות הדוחות, תמשיך החברה לדווח בהתאם להקלות שהוענקו ל"תאגיד קטן" על-פי תקנות הדוחות ושאומוצו על-ידי דירקטוריון החברה, עד וכולל הדוח הרבעוני לרבעון המסתיים ביום 30 בספטמבר 2017.

ב. ביום 10 בינואר 2017 הודיעה החברה כי חתמה באמצעות קרן פז (חברה בת) על הסכם ליווי עם בנק מלווה בקשר עם מימון הקמת פרויקט "חריש המגף" של החברה. בהתאם להסכם הליווי יעמיד הבנק לקרן פז מסגרות אשראי בסכום כולל של כ- 255 מיליון ש"ח. לשם כך תעמיד קרן פז הון עצמי בסכום של 27 מיליון ש"ח (אשר צפוי לרדת ל- 22 מיליון ש"ח בהתקיים תנאים שונים).

ג. ביום 29 בינואר 2017 הודיעה החברה על הרחבת סדרה אג"ח ז' בדרך של הקצאה פרטית. כמות אג"ח סדרה ז' שהונפקה הייתה 14,347,000 ע.נ. תמורת סך של כ- 14,634 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,095 אלפי ש"ח.

ד. ביום 5 בפברואר 2017 הודיעה החברה כי ביום 2 בפברואר 2017 נחתם הסכם מחייב עם הבנק בפולין בנוגע לפרויקט גארברי בפולין שייבנה על ידי MOMO. בהתאם להסכם המימון, הבנק יעמיד מסגרת מימון בסך של כ- 47.6 מיליון זלוטי (כ- 44.8 מיליון ש"ח) לצורך הקמת הפרויקט ומימון מחדש של חלק מעלויות רכישת הקרקע ועלויות שהושקעו עד מועד זה בהקמת הפרויקט.

ה. ביום 26 בפברואר 2017, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ- 1 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו 8 במרס 2017 ויום החלוקה נקבע ליום 23 במרס 2017. ביום 23 במרס 2017 בוצע התשלום כאמור.

ו. ביום 28 בפברואר 2017 חתמה חברה נכדה ברומניה על הסכם לרכישת מניות אשר מוחזקות ע"י שותפה ובכך עלתה משיעור אחזקה של 90% ל- 100%. התמורה בעסקה הינה כ- 20 אלפי אירו.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה עצמה**

ליום 31 בדצמבר 2016

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.gtfc.co.il

לכבוד

בעלי המניות של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

מספר: 2412

תאריך: כ"ט באדר תשע"ז

27 במרס 2017

א.ג.

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 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 ואשר נכלל בפרק ד' לדוח תקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 4,330 אלפי ש"ח ו- (16,362) אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, בהתאמה, ואשר חלק בעלי המניות של החברה ברווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות אלה הסתכמו לסך של 9,772 אלפי ש"ח, (2,322) אלפי ש"ח ו- (9,277) אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016, 2015 ו-2014, 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 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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון 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	
2015 אלפי ש"ח	2016 אלפי ש"ח		
20,643	8,261	ה(2)	נכסים שוטפים
21,188	4,498	ה(3)	מזומנים ושווי מזומנים
18,623	23,029		מזומנים ופקדונות משועבדים
60,454	35,788		חייבים ויתרות חובה
-	214		נכסים בלתי שוטפים
198,846	308,645		מסים נדחים
949	903		השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים
199,795	309,762		רכוש קבוע, נטו
260,249	345,550		סה"כ נכסים
111,941	119,397		התחייבויות שוטפות
494	388	ה(4)	אגרות חוב
8,493	9,557	ה(5)	ספקים ונותני שירותים
120,928	129,342		זכאים ויתרות זכות
74,378	104,892		התחייבויות לזמן ארוך
209	264		אגרות חוב
74,587	105,156		הטבות לעובדים, נטו
64,734	111,052		סך הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
260,249	345,550		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: 27 במרס 2017

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2014 אלפי ש"ח	2015 אלפי ש"ח	2016 אלפי ש"ח		
14,068	16,187	14,341	ה (7)	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,751)	(10,898)	(10,186)		הוצאות הנהלה וכלליות
(26)	(39)	(367)		הוצאות מכירה, שיווק ואחרות
(9)	-	-		הוצאות אחרות
3,282	5,250	3,788		רווח מפעולות רגילות
8,532	8,760	10,131		הכנסות מימון
(12,365)	(12,584)	(13,226)		הוצאות מימון
(551)	1,426	693		רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו
9,315	15,677	25,065		חלק בעלי המניות של החברה ברוחי חברות מוחזקות
8,764	17,103	25,758		רווח לפני מיסים על ההכנסה
16	(429)	(199)	ה (6)	מיסים על ההכנסה
8,780	16,674	25,559		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			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,780	16,674	25,559	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
			הפסד כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה
(207)	(1,100)	(2,454)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>8,573</u>	<u>15,574</u>	<u>23,105</u>	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			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
8,780	16,674	25,559	רווח השנה
(29,446)	(13,349)	(41,484)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(20,666)	3,325	(15,925)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(1,747)	(15,876)	16,689	עליה (ירידה) במזומנים ופקדונות משועבדים
23,421	52,000	30,394	פרעון הלוואות שניתנו לחברות בנות מתן הלוואות לחברות הבת
-	(67,118)	(80,750)	רכישת רכוש קבוע
(278)	(4)	(173)	שינוי בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(3,856)	3,778	-	
17,540	(27,220)	(33,840)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
(3,068)	(2,195)	-	תשלום דיבידנד
(68)	(223)	-	פרעון הלוואה מבנק לזמן ארוך
(53,637)	(36,215)	(43,660)	פרעון אגרות חוב
43,054	59,265	81,043	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(134)	-	-	רכישת מניות באוצר
(13,853)	20,632	37,383	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(16,979)	(3,263)	(12,382)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
40,885	23,906	20,643	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
23,906	20,643	8,261	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
-	-	(214)	מסים נדחים
78	-	-	ירידת ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(9,315)	(15,677)	(25,065)	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות
262	233	219	פחת
85	(9)	55	ירידה (עלייה) בהטבות לעובדים, נטו
1,160	421	587	שערוך אגרות חוב והפחתת נכיון
(8,520)	(8,674)	(12,401)	שערוך הלוואות לחברות בנות
(97)	(2)	1	שערוך פקדונות משועבדים
77	40	17	תשלום מבוסס מניות
(16,270)	(23,668)	(36,801)	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
(13,481)	10,259	(4,406)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
274	(363)	(106)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
31	423	(171)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(13,176)	10,319	(4,683)	
(29,446)	(13,349)	(41,484)	
(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים של החברה האם			
מזומנים ששולמו במהלך התקופה			
11,054	12,008	13,064	עבור:
47	161	6	ריבית
			מסים על הכנסה
מזומנים שנתקבלו במהלך התקופה			
52	84	(1)	עבור:
			ריבית

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		
2016	2015	
אלפי ש"ח		
במטבע ישראלי:		
7,050	17,820	מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
1,211	2,823	פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
<u>8,261</u>	<u>20,643</u>	

ב. פרטים נוספים

הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית משתנה בשיעור של 0.01% (בשנת 2015 - ריבית משתנה בשיעור של 0.01%-0.02%).

3. מזומנים ופקדונות משועבדים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2016	2015	
אלפי ש"ח		
4,498	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		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
185	140	חובות פתוחים
309	248	המחאות לפרעון
<u>494</u>	<u>388</u>	

ב. פרטים נוספים

- (1) ההתחייבויות לספקים אינן נושאות ריבית.
 (2) תקופת האשראי הינה 60 ימים בממוצע.

5. זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
555	444	עובדים והתחייבויות בשל שכר ומשכורת
1,185	2,481	בעלי עניין (1)
6,476	6,265	הוצאות לשלם
244	304	מוסדות
33	63	אחרים
<u>8,493</u>	<u>9,557</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			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
-	-	(214)	מסים נדחים
(35)	419	-	מסים שוטפים
19	10	413	מסים בגין שנים קודמות
<u>(16)</u>	<u>429</u>	<u>199</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 23 ו-17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

8. ערבויות, שעבודים ותביעות משפטיות

א. ערבויות

מידע בדבר ערבויות ושעבודים של החברה – ראה ביאור 24א' ו-24ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016.

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 הון 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 2016 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	2016	
אלפי ש"ח		
20,643	8,261	מזומנים ושווי מזומנים
21,188	4,498	מזומנים ופקדונות משועבדים
18,544	19,603	חייבים ויתרות חובה
<u>60,375</u>	<u>32,362</u>	

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 2016 ו- 2015. על החברה לא מוטלות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות.

להלן מועדי הפרעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2016:

סה"כ	2-6 שנים (אלפי ש"ח)	12 חודשים	
224,289	185,712	38,577	אגרות חוב
388	-	388	ספקים ונותני שירותים
9,064	-	9,064	התחייבויות אחרות
<u>233,741</u>	<u>185,712</u>	<u>48,029</u>	

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>	

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 2016						
שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ	
נכסים פיננסיים						
7,050	-	-	-	-	7,050	מזומנים ושווי מזומנים (*)
1,211	-	-	-	-	1,211	מזומנים ושווי מזומנים (**)
4,498	-	-	-	-	4,498	פקדונות משועבדים (**)
התחייבויות פיננסיות						
(38,577)	(36,028)	(44,793)	(34,228)	(70,663)	(224,289)	אגרות חוב (*)
(*) נכסים/התחייבויות אלו נושאים שיעור ריבית קבוע.						
(**) נכסים אלו נושאים שיעור ריבית משתנה.						

ליום 31 בדצמבר 2015						
שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ	
נכסים פיננסיים						
19,720	-	-	-	-	19,720	מזומנים ושווי מזומנים (*)
923	-	-	-	-	923	מזומנים ושווי מזומנים (**)
21,188	-	-	-	-	21,188	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.						

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 2015			31 בדצמבר 2016		
סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד	סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד
רכוש					
20,643	20,643	-	8,261	8,261	-
מזומנים ושווי מזומנים					
21,188	21,188	-	4,498	4,498	-
מזומנים ופקדונות משועבדים					
18,544	18,544	-	19,603	19,603	-
חייבים ויתרות חובה					
60,375	60,375	-	32,362	32,362	-
התחייבויות					
186,319	134,361	51,958	224,289	203,001	21,288
אגרות חוב					
494	494	-	388	388	-
ספקים ונותני שירותים					
8,023	6,358	1,665	9,064	8,384	680
זכאים ויתרות זכות					
194,836	141,213	53,623	233,741	211,773	21,968

ח. להלן תמצית המכשירים הפיננסיים שבמאזני החברה לפי חלוקה לקבוצות:

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
		נכסים:
20,643	8,261	מזומנים ושווי מזומנים
21,188	4,498	מזומנים ופקדונות משועבדים
218,983	282,799	הלוואות וחייבים
260,814	295,558	סה"כ
		התחייבויות:
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:
120,458	128,850	לזמן קצר
74,378	104,891	לזמן ארוך
194,836	233,741	סה"כ

10. אירועים לאחר תאריך המאזן

מידע בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן - ראה בביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

חלק ד' - פרטים נוספים

<u>עמ</u>	<u>תקנה</u>
ד	
2	ד9 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון
2	א10 תמצית דוחות על הרווח הכולל
2	א10 שימוש בתמורת ניירות הערך
3	11 רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2016
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 2016
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 2016
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, 7407105

כתובת דואר אלקטרוני (תקנה 25א): office@hmg.co.il

טלפון (תקנה 25א): 08-9305959

פקסימיליה (תקנה 25א): 08-9302930

תאריך המאזן : 31 בדצמבר 2016

תאריך הדוח : 27 במרץ 2017

תקנה 19 - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

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 ההנפקה שהתקבלה במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') מחודש יוני 2016 לצורך המשך פיתוח עסקיה לרבות באמצעות העמדת הלוואות לחברות בנות.

החברה עשתה שימוש בסכום של 50 מיליון ש"ח מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') שנעשתה בחודש ספטמבר 2016 לשם העמדת הלוואות בעלים לקחם מרכזים מרכזים מסחריים, אשר עשתה שימוש בסכום של כ- 3 מיליון ש"ח מתוך הלוואות הבעלים לצורך הקמת הפרויקט המסחרי במגרש 433 בחריש (MORE SHOP). יתרת הלוואות הבעלים מופקדת בחשבון ייעודי בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'). יתרת תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') וכן תמורת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') שנעשתה בחודש פברואר 2017, שימשה את החברה לשם המשך פיתוח עסקיה. לפרטים נוספים ראה סעיף 8 לדוח הדירקטוריון.

תקנה 11 (1)-(3) - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2016

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	41,554	100%	100%	100%	-
קרן פז חברה לבניין בע"מ	-	רגילה	100,100	1 ש"ח	27,810	100%	100%	100%	-
רום ארד הנדסה בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	6,899	100%	100%	100%	-
חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ ("מור פיתוח")	-	רגילה	100	1 ש"ח	(32,884)	100%	100%	100%	-
קחס מרכזים מסחריים בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	2,217	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 (כולל גם קחס מרכזים מסחריים) 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 31.12.2016, עמד היקף ההלוואות כולל ריבית שנצברה, על סך של 132 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 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 2016 (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 31.12.2016 ובגין תקופה שלאחר מכן	ששולמו לאחר יום 31.12.2016 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2016 אשר טרם שולמו	עבור שנת 2016	עבור תקופה שלאחר מכן	ציון מועדי התשלום	סכום
קחם חברה להשקעות בע"מ	11,320	-	13,672	-	-	-	-
קרן פז חברה לבניין בע"מ	(7,679)	-	183	-	-	-	-
דום ארד הנדסה בע"מ	3,513	-	145	-	-	-	-
חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ	15,051	(2,453)	-	10,126	-	-	-
קחם מרכזים מסחריים בע"מ	2,384	-	-	-	-	-	-

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 2016, ראה סעיף 13.11 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 2016

א. להלן פרטים בדבר התגמולים שהוענקו בשנת 2016, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2016, 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
6,293	-	-	136	-	-	2,949	-	3,208 ²	-	76.37% (74.87% בדילול מלא) ⁽³⁾	100%	יו"ר דירקטוריון	חנן מור (2)
											100%	מנכ"ל החברה ודירקטור	אבי מאור (2)
675	-	-	92	-	-	-	9	83	492	(0.98% בדילול מלא)	100%	סמנכ"ל כספים	רו"ח עמי בשירי (5)
608	-	-	81	-	-	-	9	83	436	(0.98% בדילול מלא)	100%	סמנכ"ל לקוחות והתקשרויות	עו"ד זאב לזר (6)
528	-	-	48	-	-	480	-	-	-	-	100%	מנהל פרויקטים	עמית גל

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 א2 לתקנה 22 להלן.
 - בנוסף, מר חנן מור מחזיק במישרין 0.42% בהון החברה (לרבות בדילול מלא), ומר אבי מאור מחזיק במישרין 0.04% בהון החברה (לרבות בדילול מלא). לפרטים נוספים בדבר החזקה בהון התאגיד ראה סעיף 1.2 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).
 - בגין הוצאות רכב והוצאות השתתפות נוספות.
 - רו"ח בשירי זכאי למשכורת חודשית בסך של 33 אלפי ש"ח, בתוספת תנאים סוציאליים, קרן השתלמות, וכן, רכב מדרגה 5 או שווה ערך וגילום שווי רכב והוצאותיו לצרכי עבודה ומשכורת 13. סיום ההעסקה ייעשה בהתאם לחוק. כן, נקבע כי מר בשירי יהא זכאי למענק בשנת 2016 בגין שנת 2015, בסך של 83 אלפי ש"ח.
 - עו"ד לזר זכאי למשכורת חודשית בסך של 30 אלפי ש"ח ברוטו, בתוספת תנאים סוציאליים, קרן השתלמות, וכן רכב מדרגה 5 או שווה ערך וגילום שווי רכב והוצאותיו לצרכי עבודה ומשכורת 13. סיום ההעסקה ייעשה בהתאם לחוק. כן, נקבע כי מר לזר יהא זכאי למענק בשנת 2016 בגין שנת 2015 בסך של 83 אלפי ש"ח.
- ב. גמול דירקטורים והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל ששולמו על-ידי החברה בגין שנת 2016, למי שכינהו בתקופה זו כדירקטורים של החברה, הסתכמו בסך של 107 אלפי ש"ח.

תקנה 21א' – בעלי השליטה בחברה

² כולל מענק בגין ההשפעה של יישום לראשונה של תקן חשבונאי IFRS15

בעלי השליטה בחברה הינם קבוצת חנן מור השקעות (2006) בע"מ ("מור השקעות") וה"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 2016 או במועד מאוחר יותר או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

א. עסקאות המנויות בסעיף 4(270) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")

1. 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 2013.³ בחודש יולי 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שנתקבלו אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מור השקעות, בתוקף מיום 1 ביולי 2016 ("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 3,000 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 עד לגובה רווח לפני מס של 17.5 מיליון ש"ח, 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. על אף האמור לעיל, תקופת ההודעה המוקדמת לא תעלה על משך התקופה שנותרה ממועד מתן ההודעה המוקדמת, ועד המועד בו נדרש קבלת אישורים על-פי דין על-מנת להאריך את ההתקשרות בהסכם הניהול. בשנת 2016 שילמה החברה למור השקעות, מכח הסכם הניהול, סך של 2,949 אלפי ש"ח. כמו-כן, שילמה החברה בשנת 2016 למור השקעות סך של 1,170 ש"ח בגין מענק לשנת 2015 ומענק נוסף בגין השפעה מצטברת כתוצאה מיישום לראשונה של תקן IFRS15 בסך 456 אלפי ש"ח (מתוך מענק כולל של 1,708 אלפי ש"ח). בנוסף, תשלם החברה בשנת

³ יצוין כי בחודש נובמבר 2013 פג תוקפו של הסכם ניהול קודם בין החברה ובין מור השקעות.

2017 למור השקעות סך של 1,519 אלפי ש"ח בגין מענק לשנת 2016. בעלי השליטה בחברה, ה"ה חנן מור ואבי מאור, הינם בעלי עניין אישי בהסכם הניהול, בשל היותם צד להסכם הניהול באמצעות מור השקעות.

2. ביום 24 בנובמבר 2016 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 ("**תקנות ההקלות**"). ההתקשרות האמורה אושרה לתקופה של שנה, שתחילתה מתום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת בחברה (אשר הינה בתוקף עד וכולל יום 27 בנובמבר 2017, דהיינו החל מיום 28 בנובמבר 2016 ועד וכולל יום 27 בנובמבר 2017 (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, ועודכנה באישור האסיפה הכללית של החברה ביום 18 ביולי 2016, 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 מבוטחת במסגרת פוליסת הביטוח האמורה.

3. בחודש יולי 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שנתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את ההתקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר ליאור מנדל, גיסו של מר חנן מור, מבעלי שהשליטה בחברה, לפיו ימשיך מר מנדל בתפקידו כאחראי על פיתוח מוצר וחדשנות בחברה בת של החברה, בהיקף של משרה מלאה.⁴ לפרטים בדבר תנאי העסקת מר מנדל כפי שאושרו על-ידי האסיפה הכללית ראה דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביולי 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-075499), הנכלל כאן על דרך ההפניה. נכון לתאריך פרסום הדוח, נמכרה החברה הבת לצד ג' בלתי קשור ועל כן מר מנדל אינו מועסק עוד בקבוצה.

4. ביום 24 באוגוסט 2016 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון את העסקתו של מר רום מאור, בנו של מר אבי מאור, מבעלי השליטה בחברה, בתפקיד מעצב מוצר ומתקין בחברה בת בבעלות מלאה של החברה, וזאת לתקופה של 3 שנים בתוקף מיום 1 ביוני 2016, בהתאם לקבוע בסעיף 1ב1(4) לתקנות ההקלות. לפרטים בדבר תנאי העסקתו של מר רום מאור כפי שאושרו, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 24 באוגוסט 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-109816), הנכלל כאן על דרך ההפניה. נכון למועד פרסום הדוח, הפסיק מר רום מאור את העסקתו בחברה.

⁴ יצוין כי החל מחודש אוגוסט 2012 ועד למועד אישור האסיפה הכללית, כיהן מר מנדל בתפקיד אחראי על פיתוח מוצר וחדשנות, כאשר תנאי העסקתו אושרו בעבר על-ידי ועדת הביקורת/תגמול והדירקטוריון בהתאם לתקנה 1ב1(4) לתקנות ההקלות (בנוסחה במועד האישור). אם עדכון תנאי העסקתו של מר מנדל הובאו תנאי העסקתו לאישור האסיפה הכללית כאמור.

5. בימים 14 ביוני ו-26 ביוני 2016 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון (בהתאמה) עסקה במסגרתה חברה פרטית בבעלות מר חנן מור ומר אבי מאור, מבעלי השליטה בחברה ("הזכין"), המחתה והעבירה לחברה נכדה של החברה את מלוא הזכויות וההתחייבויות מכוח הסכם B.O.T (Build-Operate-Transfer) להקמת, שכירת והפעלת נכס מסחרי בעיר חריש, עד לחודש נובמבר 2038. העסקה אושרה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות. ה"ה חנן מור ואבי מאור, בעלי השליטה בחברה, הינם בעלי עניין אישי בעסקה זו לאור היותם בעלי השליטה בזכין. לפרטים נוספים אודות הפרויקט אשר הזכויות בו הומחו לחברה כאמור ראה סעיף 8.8.3 לחלק א' לדוח. לפרטים נוספים בקשר עם עסקת ההמחאה והסכם ה-B.O.T האמור, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 26 ביולי 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-090715), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

6. 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 18 ביולי 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה, במסגרת אישור הסכם הניהול לבעלי השליטה, ולאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון, כי החברה תעניק כתבי פטור ושיפוי למור השקעות ו/או לה"ה חנן מור ואבי מאור ו/או כל עובד אחר מטעם מור השקעות את יעניק מטעמה את שירותי הניהול לחברה, כפי שיהיו בתוקף ביחס לכלל נושאי המשרה בחברה. למר חנן מור ומר אבי מאור עניין אישי בהתקשרות עקב היותם זכאים לכתבי ההתחייבות לשיפוי ופטור כאמור.

ב. עסקאות אחרות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. בימים 25 ו-30 במאי 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את ההתקשרויות הבאות: (1) התקשרות בין החברה לבין אשתו של מר חנן מור, יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה, בהסכם לפיו תרכוש אשתו של מר מור מהחברה דירה בשטח של 137 מ"ר המצויה בקומה 9 בפרויקט החברה בחריש ג' (המגף), בתמורה לסך של 1,440 אלפי ש"ח; (2) התקשרות בין החברה לבין אחותו וגיסו של מר חנן מור, יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה, בהסכם לפיו ירכשו מהחברה דירה בשטח של 95 מ"ר המצויה בקומת קרקע בפרויקט החברה בחריש ב', בתמורה לסך של 1,069 אלפי ש"ח, נכון לתאריך הדוח עסקה זו בוטלה. עסקאות אלו סווגו על-ידי ועדת הביקורת של החברה כעסקאות שאינן חריגות, בשים לב כי מכלול פרטיהן מלמד כי הן אינן מגלמות הטבה לבעל השליטה או ליתר נושאי המשרה, אלא נעשות בתנאי שוק ולטובת החברה, וזאת, מאחר ומכירת הדירות כאמור, נעשתה במחירים, בתנאי תשלום ובתנאי התקשרות אחרים, כמקובל לגבי דיירים אחרים שרכשו דירות בפרויקטים של החברה בחריש, וכמקובל לגבי דירות המוצעות למכירה בפרויקט, וכן במחירים המשקפים את טווחי המחירים לדירות דומות בפרויקטים אחרים של חברות אחרות בחריש.

2 בימים 24 ו-29 בנובמבר 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את התקשרות החברה עם משרד שגב מור ושניצר, עורכי-דין ("עורכי הדין"), בעסקה לקבלת שירותים משפטיים בקשר עם פרויקטים מסחריים של החברה, לרבות ניהול מו"מ מול שוכרים ועריכת הסכמי השכירות. שכר הטרחה שישולם לעורכי הדין יעמוד על תשלום בשווי 3 שבועות שכר דירה בפרויקט הרלוונטי (בתוספת מע"מ) בגין כל הסכם שכירות שייחתם, ולא יותר מ-700,000 ש"ח בשנה. ההתקשרות סווגה על-ידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה "עסקה חריגה", זאת בשים לב כי למכלול תנאיה מלמדים כי העסקה הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל, אינה מהותית לחברה ולטובת החברה. במסגרת בחינת ההתקשרות לשם סיווגה כאמור בחנה ועדת הביקורת שלוש הצעות מחיר נוספות. מר חנן מור הינו בעל עניין אישי בהתקשרות לאור היותו בעלה של אחת מהשותפות במשרד עורכי הדין. מר אבי מאור הינו בעל עניין אישי לאור היותו שותף של מר חנן מור, במור השקעות, ושניהם נחשבים כמחזיקים יחד בחברה.

ג. עסקאות זניחות

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ביום 27 במרס 2017 אישרה מחדש ועדת הביקורת,⁵ נוהל לאישור עסקאות זניחות, אשר קובע קווים מנחים לסיווג 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 ושאין 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.

ד. נוהל סיווג ואישור עסקאות ש"אין חריגות"

ביום 27 במרס 2017⁶ אישרו מחדש ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, נוהל סיווג ואישור עסקאות ש"אין 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

⁵ נוהל עסקאות זניחות אושר בחברה על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון בחודש מרס 2014, והוא מובא מידי שנה לאישור מחדש של ועדת הביקורת.

⁶ סיווג ואישור עסקאות ש"אין חריגות" אושר על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודשים אוגוסט ונובמבר 2014, ואושר מחדש על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון בחודש אוגוסט 2015.

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 2016, החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה התקשרו עם בעלי שליטה בחברה ו/או עם קרוביהם ו/או עם חברות שהם בעלי עניין בהן, בעסקאות לאספקת מוצרים ו/או שירותים, שסווגו על-ידי החברה כעסקאות ש"אין חריגות", בהתאם לקווים המנחים שאושרו על-ידי דירקטוריון החברה בנוהל כאמור לעיל, ובעסקאות שהינן זניחות בהתאם לנוהל הזניחות (כמפורט בסעיף ג' לעיל), בסך של 3 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 19 בפברואר 2017 (אסמכתא מספר : 2017-01-017295) ודיווח מיידי מיום 5 בינואר (אסמכתא מספר : 2017-01-002325), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א' – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים למניות

לפרטים אודות הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים של החברה ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב' – מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר 2017 (אסמכתא מספר : 2017-01-012180), 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 דיר[קטור חיצוני או בלתי תלוי – אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית/דירקטור חיצוני מומחה והאם התאגיד רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	אם עובד של החברה, חברה בת, קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	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	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	אורט סינגלובסקי	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

טל כרמלי	023653702	1.5.1968	חלמונית א14, נתניה	ישראלית	חבר בועדת השקעות; חבר בועדת ביקורת; במספר המזערי מאזן; חבר בועדת תגמול	בעל מומחיות חשבוטאית פיננסית, התאגיד רואה אותו כבעל מומחיות חשבוטאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	22.8.2007	מכללה למנהל אוניברסיטת חיפה	תואר ראשון במנהל עסקים ובחשבוטאות תואר M.A. בביקורת פנימית וציבורית	בעל משרד לראיית חשבון וייעוץ עסקי, מבקר פנים של חברות והעמותה לחינוך בלתי פורמלי מטעם עיריית נתניה	ע.ע.ג כרמלי שירותים פיננסיים בע"מ, ארטייד אחזקות בע"מ אורטל מבנים להשכרה בע"מ טל אריאל נכסים בע"מ אלספק הנדסה בע"מ	לא
קרן אצלן	013219506	15.11.1966	אלכסנדר פן 14/9, תל אביב	ישראלית	חברה בועדת השקעות; חברה בועדת ביקורת; חברה בועדת מאזן; חברה בועדת תגמול	בעלת מומחיות חשבוטאית פיננסית, התאגיד רואה אותה כבעלת מומחיות חשבוטאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	17.8.2016	אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בכלכלה וניחול תואר שני בכלכלה	סמנכל"ית כספים ברכת ישראל	שתי חברות בת של רכבת ישראל	לא
ישראל יעקבי	054327283	23.6.1956	ברקנית 239, מודיעין- מכבים-רעות	ישראלי	חבר בועדת השקעות; חבר בועדת ביקורת; חבר בועדת מאזן; חבר בועדת תגמול	בעל מומחיות חשבוטאית פיננסית, התאגיד רואה אותו כבעל מומחיות חשבוטאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	17.8.2016	האוניברסיטה העברית אוניברסיטת בר-אילן	תואר ראשון בכלכלה תואר שני במנהל עסקים	משנה למנכ"ל ביג מרכזי קניות בע"מ	מישורים חברה לפיתוח בע"מ, ביג מרכזי קניות בע"מ	לא

* ביום 11 באוגוסט 2016 סיימו את כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה גב' ענת וינר ומר זאב זאבי. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מיום 11 באוגוסט 2016 (מספר אסמכתאות: 2016-01-101872 ו-2016-01-101869, בהתאמה), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

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 M.B.A. במנהל עסקים	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	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)
							אוניברסיטת בר אילן	MA במשפטים	
רון 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, 6618356.

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 :

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 שאימצ' דירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2015 ותוקפה עד ליום 31 בדצמבר 2016. לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה העצמית של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 24 בנובמבר 2015 (אסמכתא מספר : 2015-01-162663), הנכלל כאן על דרך ההפניה. לפרטים אודות רכישות שבוצעו במהלך שנת 2016 בהתאם לתוכנית, ראה סעיף 3.1 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).

ג. שינוי תזכיר או תקנון ההתאגדות של החברה : אין.

ד. פדיון ניירות ערך בני פדיון : אין.

ה. פדיון מוקדם של אגרות חוב : אין.

ו. עסקה שאינה בתנאי שוק בין החברה לבעל עניין בה : אין, למעט כמפורט בתקנה 22 בחלק זה לעיל.

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

מועד האסיפה הכללית המיוחדת	ההחלטה
18 ביולי 2016	אישור מדיניות התגמול המעודכנת לנושאי משרה של החברה, כפי שאושרה לראשונה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 2 בינואר 2014 (לאחר קבלת אישור הדירקטוריון ובהתאם להמלצת ועדת התגמול). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביולי 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-075499), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
18 ביולי 2016	אישור הסכם ניהול עם בעלת השליטה בחברה, קבוצת מור השקעות 2006 בע"מ, חברה פרטית בבעלות ה"ה חנן מור (70%) ואבי מאור (30%), הנמנים על בעלי השליטה בחברה, לקבלת שירותי ניהול לחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף א.1. לתקנה 22 לחלק זה, וכן דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביולי 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-075499), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
18 ביולי 2016	אישור תנאי העסקת מר ליאור מנדל, גיסו של מר חנן מור, מבעלי השליטה בחברה, בתפקיד אחראי פיתוח מוצר וחדשנות, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2016. לפרטים נוספים ראה סעיף א.3. לתקנה 22 לחלק זה, וכן דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביולי 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-075499), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
17 באוגוסט 2016	מינויים של גב' קרן אצלן ומר ישראל יעקבי, לכהונה כדירקטורים חיצוניים בחברה, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 17 באוגוסט 2016, וכן אישור התגמול שישולם להם, והכל כפי שמפורט בדוח הזימון מיום 13 ביולי 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-081763). לפרטים נוספים ראה תקנה 26 לחלק זה.

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'(2) ו-(7) לתקנה 22 לחלק זה.

פרק ה'

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי בתאגיד

אני, אבי מאור, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חנן מור – אחזקות בע"מ (להלן- התאגיד) לשנת 2016 (להלן- הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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.

27 במרס, 2016

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 2016 (להלן- הדוחות) ;
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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.

27 במרס, 2016

עמי בשירי, סמנכ"ל כספים