

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי

ליום 31 בדצמבר 2017

פרק א'-	תיאור עסקי החברה
פרק ב'-	דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017
פרק ג'-	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017
	דוחות כספיים סולו ליום 31 בדצמבר 2017
פרק ד'-	פרטים נוספים על התאגיד
פרק ה'-	הצהרת ההנהלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
	על הדיווח הכספי והגילוי

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ ("החברה")

חלק א' - תיאור עסקי החברה, התפתחותה ועסקיה

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

- | | |
|---|---|
| 8 | 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

- | | |
|----|------------------------------|
| 11 | 7. תחום פעילות נדל"ן למגורים |
| 68 | 8. תחום הנדל"ן להשקעה |
| 95 | 9. אחרים |

פרק ד' – עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה

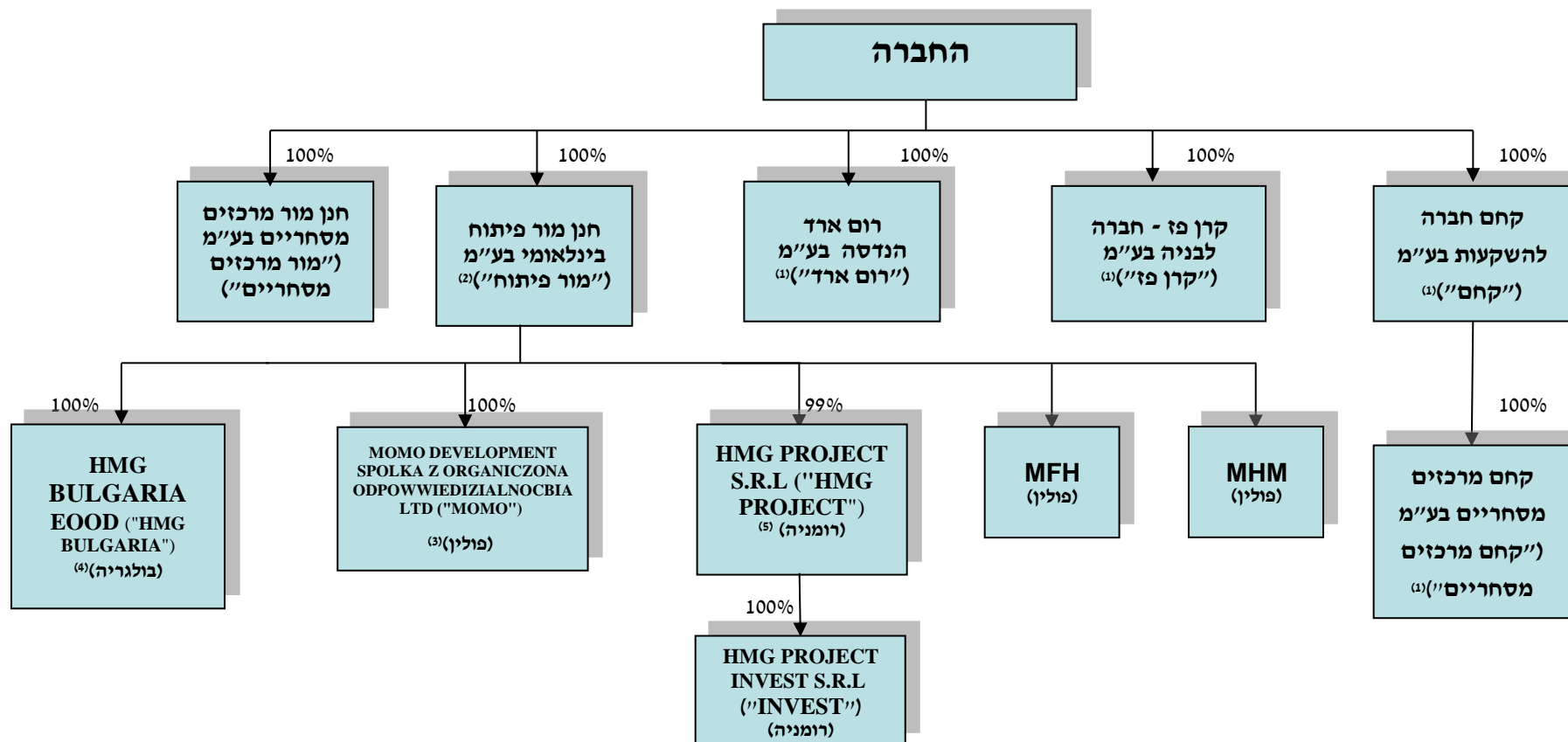
- | | |
|-----|---|
| 96 | 10. תחרות |
| 96 | 11. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים |
| 96 | 12. הון אנושי |
| 97 | 13. הון חוזר |
| 98 | 14. מימון |
| 103 | 15. מיסוי |
| 103 | 16. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם |
| 103 | 17. הליכים משפטיים |
| 103 | 18. צפי להתפתחות לשנה הקרובה, יעדים ואסטרטגיה עסקית |
| 103 | 19. מידע כספי לגבי אזורי גיאוגרפיים |
| 103 | 20. 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 יוני 2006.
- 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-0.47% (כ-0.46% 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-73.3% (כ-72% בדילול מלא) מהונה המונפק והנפרע של החברה. נכון למועד הדוח, מכהן מר חנן מור כיו"ר הדירקטוריון ומר אבי מאור כמנכ"ל ודירקטור בחברה (להלן יחד: "מנהלי החברה").
- 1.3 נכון למועד הדוח, לחברה שני תחומי פעילות, בהם שלושה עשר פרויקטים יזמיים למגורים ושמונה פרויקטים מסחריים בהקמה בישראל, פרויקט יזמי ומניב בפולין וקרקעות בבולגריה.¹
- 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 למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:
- הבורסה** – הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
- הדוחות הכספיים** – הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), המובאים בחלק ג' לדוח זה.
- דוח הדירקטוריון** – דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, 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.

¹ ביום 4 בפברואר 2018, הודיעה החברה על מכירת מלוא זכויותיה בחלקות מקרקעין שהיו בבעלותה ברומניה. לפרטים נוספים בקשר עם עסקת המכירה, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 4 בפברואר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-012025), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

להלן תרשים מבנה אחזקות של החברה בחברות בנות וקשורות פעילות:



- (1) קחם, קרן פז ורום ארד מבצעות (באמצעות קבלנים חיצוניים) את הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים ובתחום הנדל"ן להשקעה בישראל.
- (2) מור פיתוח מרכזת את אחזקות החברה בחברות פרויקט בחו"ל, ומבצעת (באמצעות קבלנים חיצוניים) את הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים ובתחום הנדל"ן להשקעה בישראל.
- (3) לפרטים אודות MOMO והפרויקט בו היא מחזיקה, ראה סעיפים 8.6.8 ו-9 לחלק זה. ראה גם ביאורים 24ב(14) לדוחות הכספיים.
- (4) HMG BULGARIA מחזיקה בקרקע בבולגריה. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.6.8 לחלק זה.
- (5) יתרת המניות של HMG PROJECT מוחזקות על-ידי צד שלישי בלתי קשור, אשר עד לחודש אוגוסט 2009 כיהן כמנהל העסקים של חברת HMG PROJECT.

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 2016 עד 2018 (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:

3.1

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. ביום 27 במרס 2017, אישר דירקטוריון החברה את תוכנית לרכישת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה עד להיקף של מיליון וחצי ש"ח, זאת החל מיום 27 במרס 2017 ועד ליום 26 במרס 2020, ובלבד שמחיר המניה לרכישה יהיה עד 18 ש"ח למניה. נכון למועד הדוח, במסגרת התכניות כאמור נרכשו על-ידי מור פיתוח בשנת 2016 30,023 מניות של החברה כדלקמן:

תאריך	מניות בע.נ. שנרכשו	שער רכישה (בש"ח)
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
6.6.2016	220	9.399
6.6.2016	2,508	9.4
6.6.2016	490	9.445
6.6.2016	222	9.446
6.6.2016	1,000	9.45
6.7.2016	2,391	9.1
1.12.2016	2,409	12.45
1.12.2016	1,554	12.44
1.12.2016	65	12.3
8.12.2016	682	12.28
13.12.2016	300	12.32
13.12.2016	811	12.33
13.12.2016	756	12.35
15.12.2016	1,000	12.4
15.12.2016	160	12.41
15.12.2016	1,550	12.45
15.12.2016	162	12.46
18.12.2016	1,080	12.43
18.12.2016	2,256	12.44

3.2

ביום 28 בנובמבר 2017, הודיעה החברה כי חברת אקסלנס נשואה שירותי בורסה בע"מ, תחדל מלשמש עושה שוק של החברה החל מיום 17 בדצמבר 2017. בנוסף, הודיעה החברה כי ביום 28 בנובמבר 2017,

התקשרה החברה עם מיטב דש טרייד ני"ע בע"מ ("מיטב דש") בהסכם לפיו תשמש מיטב דש כעושה שוק במניות החברה החל מיום 17 בדצמבר 2017, וזאת בכפוף לאישור הבורסה אשר התקבל ביום 27 בנובמבר 2017.

חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה .4

4.1 להלן ריכוז נתונים למועד הדוח וליום 31 בדצמבר של השנים 2016 ו-2017 בדבר חלוקת דיבידנדים לבעלי המניות של החברה :

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)		
			2016	2017	2016	2018	2018 (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: 2014-01-138768), המובא כאן על דרך של הפנייה.	לפרטים נוספים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנדים ראה ביאור 17ב לדוחות הכספיים.	96,308 אלפי ש"ח ובכפוף למגבלות על חלוקה החלות על החברה: 48,154 אלפי ש"ח (מהווה 50% מיתרת הרווחים).	76,765	96,308	החברה לא חילקה דיבידנדים במהלך שנת 2016.	(1) 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;	ביום 12 במרץ 2018 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,000 אלפי ש"ח, אשר מועד תשלומו נקבע ליום 29 במרס 2018, ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ- 0.0766724 ש"ח.
ביום 27 באוגוסט 2017, קבע דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק דיבידנד בשנת 2018 בסכום של 4 מיליון ש"ח ב-4 תשלומים רבעוניים. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי אשר פרסמה החברה ביום 27 באוגוסט 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-074401), המובא כאן על דרך של הפנייה.						(2) ביום 27 באוגוסט 2017 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,000 אלפי ש"ח, אשר מועד תשלומו נקבע ליום 18 בספטמבר 2017, ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ- 0.0777332 ש"ח;	
						(3) ביום 28 בנובמבר 2017 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,000 אלפי ש"ח, אשר מועד תשלומו נקבע ליום 20 בדצמבר 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.

5.1 להלן נתונים כספיים של תחומי הפעילות של החברה ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2017-2015

(באלפי ש"ח):

תחום נדל"ן להשקעה		תחום נדל"ן למגורים	
2017			
1,085	257,165	מחיצוניים	הכנסות
-	-	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד	
-	207,180	המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	עלויות
-	-	אחרות	
9,961	30,060	החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	רווח מפעולות רגילות
-	-	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
187,892	609,677		סך הנכסים
58,405	629,626		סך ההתחייבויות
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

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום נדל"ן להשקעה	תחום נדל"ן למגורים		
2017					
4,880	(14,000)	-	18,880	קבועות	עלויות
8,577	-	-	8,577	משתנות	
2016					
5,868	(14,341)	-	20,209	קבועות	עלויות
7,014	-	-	7,014	משתנות	
2015					
3,217	(16,187)	ל.ר	19,404	קבועות	עלויות
10,183	-	ל.ר	10,183	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 2017, המשק המשיך לצמוח בהובלת הצמיחה בצריכה הפרטית ובהשקעה. בהמשך, הצריכה התמתנה, וכנגד זאת קצב הגידול של היצוא עלה.² במחצית השנייה של שנת 2017, קצב הצמיחה במשק התמתן מעט.

בהיבט שוק הדיור המקומי, במחצית הראשונה של שנת 2017 נרשמה התייצבות במחירי הדירות, תוך התמתנות בביקושים והמשך גידולו של ההיצע בקצב יציב. הריביות על המשכנתאות בכל המסלולים עלו במהלך המחצית הראשונה של שנת 2017, אם כי בסופה חלה ירידה קלה בריביות. בנוסף, נרשמה עלייה בגודל המשכנתא הממוצעת, וכן התארכות של התקופה הממוצעת לפירעון של המשכנתאות בריבית קבועה.

על-פי הנתונים של המחצית השנייה של שנת 2017, מחירי הדיור הוסיפו לעלות, אם כי בשיעור מתון יחסית לעבר. לצד ירידה במספר העסקאות, נרשמה גם ירידה בהיקף התחלות הבנייה. הקצב החודשי של נטילת משכנתאות חדשות התייצב לאחר ירידה חדה, ולכן יתרת האשראי לדיור התרחבה בקצב מתון מהקצב בשנת 2016.³ 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 2018 במשק הישראלי ובכלכלה במדינות בהן

² בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית – המחצית הראשונה של 2017 :

<http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/MonetaryPolicyReport/MPR201701h.pdf>

³ בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2017 :

<http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/MonetaryPolicyReport/MPR201702h.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 התוכנית 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 בהיבט הרגולטורי, כחלק ממדיניות הממשלה לטיפול בעליית מחירי הדיור בשנים האחרונות, משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון הכריזו בחודש אוקטובר 2016 על שש (6) חברות בנייה זרות (מפורטות 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 יהיו את הגורם האחראי על כל ההיבטים ההנדסיים והביצועיים בקשר לפרויקטים כאמור.⁴ כמו כן, בחודש מרס 2017, נחתם הסכם דו-צדדי עם ממשלת סין להבאת 20,000 עובדים סינים לישראל לביצוע עבודות בענף הבנייה. נכון למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת כניסתם של החברות והעובדים הזרים על פעילותה.

6.2.3 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 הדיור 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. במהלך שנת 2017 אישר קבינט הדיור מספר שינויים בתכנית "מחיר למשתכן" לצורך הגדלת האטרקטיביות שלה ליוזמים, ובהם הגדלת סבסוד הפיתוח שניתן בגין דירות הנמכרות בשוק החופשי בפרויקטים של התכנית באזורים מסוימים כמו גם הגדלת שיעור הדירות האמורות מכלל יחידות הדיור במתחם של "מחיר למשתכן". נכון למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת פרויקט "מחיר למשתכן" על פעילותה. בהקשר זה יצוין כי החברה זכתה בשני מכרזים של פרויקט "מחיר למשתכן", משולב עם שוק חופשי ומסחר, מודיעין מורשת וראשון לציון (ראה סעיפים 7.4.3.8 ו-7.4.3.9 לחלק א' לדוח).

6.3 שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבנייה ובשער החליפין של מדינות בהן פועלת החברה
דמי השכירות בהסכמי השכירות בהם עתידה להתקשר החברה בתחום נכסים מניבים כוללים מנגנון התאמת דמי השכירות לשינויים במדד המחירים לצרכן או לשינויים בשער החליפין במדינות בהן פועלת החברה. לשינויים במדד המחירים לצרכן ו/או לשינויים בשער החליפין שקל-זלוטי עשויה להיות השפעה על הכנסותיה העתידיות של החברה. התקבולים המתקבלים בחברה בגין מכירות יחידות הדיור והשטחים המסחריים הנמכרים על ידי החברה צמודים בורבם למדד תשומות הבנייה. ולכן לשינוי במדד תשומות הבנייה קיימת השפעה על הכנסותיה והוצאותיה של החברה.

6.4 פעילות החברה חשופה לגורמי סיכון, כמפורט בסעיף 20 לחלק זה.

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

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 עיר ימים בנתניה, ראה סעיף 7.4.3.1 להלן ("פרויקט עיר ימים"); שלושה פרויקטים בחריש, ראה סעיפים 7.4.3.2, 7.4.3.6 ו-7.4.3.7 להלן, בהתאמה ("פרויקט חריש א'", "פרויקט חריש ב'" ו-"פרויקט חריש ג'"); פרויקט בכפר תבור, ראה סעיף 7.4.3.3 להלן ("פרויקט כפר תבור"); פרויקט באריאל, ראה סעיף 7.4.3.4 ("פרויקט אריאל (שלב ג')"); פרויקט בראשון לציון, ראה סעיף 7.4.3.9 להלן ("פרויקט ראשון לציון"); ושני פרויקטים במודיעין, ראה סעיפים 7.4.3.5 ו-7.4.3.8 להלן בהתאמה ("פרויקט מודיעין מרכז" ו-"מודיעין מורשת"). הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים בחו"ל הינם: עתודת קרקע בעיר ליהובו, הסמוכה לוורנה, בולגריה, ראה סעיף 7.4.2 להלן ("הקרקע בבולגריה"), ופרויקט המבוצע באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של החברה אשר אינה מוצגת כמלאי ו/או מלאי מקרקעין בדוחות הכספיים של החברה, למגורים ומסחר בפוזנן, פולין, ראה סעיפים 8.1, 8.6.8 ו-9 להלן ("פרויקט גארבריי"). כמו-כן, במהלך שנת 2017 הסתיימו הפרויקטים הבאים: פרויקט ביבנה; פרויקט מצליח; פרויקט באריאל (שלבים א' ו-ב'); פרויקט ברחובות; פרויקט ארגמן בנס ציונה, ראה סעיף 7.4 להלן ("פרויקט ארגמן"); ופרויקט בצור יצחק, ראה סעיף 7.4 להלן ("פרויקט צור יצחק").

בנוסף, החברה החזיקה, באמצעות חברות בנות, בעתודות קרקע ברומניה. בחודש פברואר 2018 התקשרה החברה בהסכמים למכירת זכויותיה בעתודות הקרקע האמורות. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 4 בפברואר 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-012025), המובא כאן על דרך ההפניה.

במסגרת תחום פעילות הנדל"ן למגורים החלה החברה לפעול, במהלך שנת הדיווח, בפעילות של השבחת מקרקעין ושינוי ייעוד, במסגרתו פועלת החברה להתקשרות חוזית עם בעלי קרקעות או חברות המאגדות מתחמי מקרקעין שייעודם חקלאי ושקיימת בגינם הסתברות שמאית תכנונית לשינוי ייעוד והשבחה, לשם ביצוע יזום שינוי ייעוד למקרקעין בהיקפים של מאות יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה. במסגרת פעילות זו התקשרה החברה במהלך שנת הדיווח בשתי עסקאות ייזום מקרקעין בנס ציונה, האחד בשטח כולל של 180 דונם שייעודם הצפוי, בהנחת השלמת הליך שינוי הייעוד, לכ-500 יח"ד, מסחר, משרדים ותעסוקה, והשני בשטח כולל של 333 דונם, שייעודם הצפוי, בהנחת השלמת הליך שינוי הייעוד, הינו לכ-1,800 יח"ד, מסחר, משרדים ותעסוקה. לפרטים ראה דיווחי החברה מהימים 19 בספטמבר 2017 ו-29 בנובמבר 2017, בהתאמה (מספר אסמכתאות: 2017-01-082855 ו-2017-01-106090, בהתאמה), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

הערכת החברה באשר להיקף וטיב הזכויות אותן ניתן יהיה לקבל במסגרת שינויי הייעוד כאמור הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והיא עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה משינוי בתנאי השוק, ו/או כתוצאה מתהליכים ומגבלות רגולטוריים הכרוכים באישור התכנית החדשה ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לחלק זה.

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; (3) השבחת מקרקעין ושינוי ייעוד וזכות סירוב ראשונה.

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.

שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

7.1.3

בשנים האחרונות חוו חלק מהקבלנים המבצעים, לרבות קבלנים מבצעים בפרויקטים של החברה, אי יציבות פיננסית. מאחר והחברה מעריכה כי ככל שייקלע מי מקבלניה המבצעים למשבר פיננסי, תוכל להתקשר עם קבלן מבצע אחר לשם המשך עבודה רציפה בפרויקט הרלוונטי, להערכת החברה, אין בכך כדי להשפיע על תוצאותיה הכספיות.

המידע המתואר לעיל הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 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.

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 הבנקאי מובטח בעיקר באמצעות שעבוד נכסי זכויות הפרויקט לטובת הבנק המממן.

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.

[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 2017 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.

השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן למגורים

7.1.8

לפרטים אודות השלכות מס ייחודיות בתחום הנדל"ן למגורים, ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים.

תמצית התוצאות של תחום הנדל"ן למגורים*

7.2

פרמטר	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)
הכנסות תחום הנדל"ן למגורים (מאוחד)	257,165	178,661	356,588
רווחי תחום הנדל"ן למגורים (מאוחד)	30,060	16,648	31,468
רווחי תחום הנדל"ן למגורים (חלק התאגיד)	30,060	16,648	31,468
סך נכסי תחום הנדל"ן למגורים במאזן (מאוחד)	609,677	445,020	660,752

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

להלן נתונים מצרפיים לגבי הפרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים

7.3

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2017 :

7.3.1

מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	(אלפי ש"ח)
0-6	-
6-12	-
12-18	51,474
18-24	-
מעל 24	4,643
סך הכל	56,117
0-6	-
6-12	12
12-18	-
18-24	-
מעל 24	15
סך הכל	27
רווח גולמי צפוי	-
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31 בדצמבר 2017 ועד סמוך לתאריך הדוח (#) לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2017	1

להלן נתוני פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2017 :

7.3.2

נתונים כספיים באלפי ש"ח	
2017	
1,592	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (#)
392,689	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
354,836	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
100	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (#)
953	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#)
13	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 20 לחלק זה.

7.3.3 צבר הכנסות ומקדמות בגין חוזי מכירה מחייבים בגין פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2017 :

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
באלפי ש"ח		
447,999	449,105	שנת 2017 ⁵
215,200	244,874	שנת 2018
111,628	79,961	שנת 2019
-	-	שנת 2020
-	-	שנת 2021 ואילך
774,827	773,940	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 20 לחלק זה.

7.4 להלן נתונים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

7.4.1 נתונים אודות פרויקטים שהסתיימו ליום 31 בדצמבר 2017 - 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 באלפי ש"ח		סה"כ עלויות שהוכרו באלפי ש"ח		סה"כ רווח גולמי שהוכר באלפי ש"ח		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת
פרויקט ארגמן	נס ציונה	2006	2007	2017	100%	8	133	17,725	3,150	16,699	3,890	577	739-	-	3%	20.6	16.3
פרויקט צור יצחק	צור יצחק	2011	2012	2015	100%	106	119.2	138,733	3,504	199,212	3,021	19,522	483	13.7%	14%	12.9	10.8

⁵ להערכת החברה לא ניתן לפצל את ההכרה הצפויה ואת המקדמות לפי רבעונים שכן קיימת תלות בשיעור הביצוע בכל פרויקט.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה				
			עלויות מקורית	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2017			מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		
										יח"ד (#) / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד (#) / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
בולגריה*	בעיר ליהובו הסמוכה לוורנה	רבעון 2-2007	14,208	-	-	-	14,573	100%	322,000	-	-	-	-	-

* 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 ליהובו, 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.

מידע נוסף אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד:

שם	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	מידע על אשראי לליווי הפרויקט (ייתכן כאשר קיים לפרויקט ליווי)								קבלן ביצוע (ייתכן כאשר הפרויקט בהקמה)			
			תקרת ערביות	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non-Recourse (כן / לא)	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/ לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח (כן/לא)	התאגיד משמש כקבלן ראשי (כן/לא)	סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי / כתב כמויות / אחר – פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על-ידי קבלן ראשי? (כן/לא)	הצמדת תמורה? (לא צמוד / מדד תשומות / אחר)	
פרויקט צור יצחק	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
בולגריה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
פרויקט ארגמן	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	

7.4.3 פרויקטים מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן למגורים

7.4.3.1 פרויקט עיר ימים

[א] הצגת פרויקט עיר ימים

פירוט ליום 31.12.2017	
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 רוב הבנייה ב-2 המגדלים (כ-99%). 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:	2018
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 בכוונתה 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 רוב הפרויקט (99%) 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 20 לחלק זה.

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט עיר ימים

מצב תכנוני לפרויקט עיר ימים, ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
2 בניינים בני 18 קומות	130	17,629	יחידות דיור
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	זכויות בניה בלתי מנוצלות

שנת 2017					שנת 2015		
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	שנת 2016		
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
74,924	74,924	74,924	74,924	74,924	74,924	74,924	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
20,353	20,353	20,353	20,446	20,353	20,353	18,993	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
107,560	107,716	107,890	109,597	109,597	107,130	102,582	עלויות מצטברות בגין בניה
41,543	41,543	41,543	41,543	41,543	41,543	41,299	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
244,511	244,802	244,802	246,511	246,511	243,950	237,798	סה"כ עלות מצטברת
244,511	244,802	244,802	246,511	246,511	243,950	237,798	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
37	173	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
5,037	4,882	4,708	3,000	3,000	3,000	3,370	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
4,999	4,708	4,708	2,999	2,999	3,000	3,370	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
98%	98%	98%	99%	99%	98%	98%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3 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 20 לחלק זה.

6 החברה מבצעת עבודות השבחה בפטנהאוזים שנותרו בפרויקט, ולשם כך הגדילה את תקציב הפרויקט ביחס לשנה קודמת בכ- 3 מיליון ש"ח. עבודות אלו החלו במהלך שנת 2017, וצפויות להסתיים במהלך 2018.

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
כל התקופה						
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:						
יחידות דיור (#)	18	8	9	5	-	1
3						
יחידות דיור (מ"ר)	2,405	1,084	1,226	690	-	134
402						
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
ל.ר						
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:						
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	15.672	16.290	16,214	15,833	-	16,321
16,543						
שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
ל.ר						
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:						
יחידות דיור (#)	100	108	117	117	112	112
111						
יחידות דיור (מ"ר)	13,112	14,196	15,422	15,422	14,732	14,732
14,598						
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.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)	13.554	13.763	13,862	13,862	13,815	13,815
13,705						
שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
ל.ר						
שיעור השיווק של הפרויקט:						
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח) [א]	258,251	268,867	268,744	268,744	268,867	264,00
258,251						
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח) [ב]	177,722	195,380	232,835	232,835	221,910	221,910
202,031						
שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]	69%	73%	86%	86%	83%	84%
78%						
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:						
יחידות דיור (#)	30	22	13	13	18	18
27						

	שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
יחידות דיור (מ"ר)	4,115	2,897	2,897	2,207	2,207	3,433	4,517	
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.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)*	57,074	40,299	40,299	30,861	30,861	47,506	60,930	
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#)/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	-	-	-	-	1	3	-	
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	-	-	-	-	15.104	16.504	-	

* 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 20 לחלק זה.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט עיר ימים

[ה]

עד ליום האחרון של שנת 2017	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2018	214,406	207,699
שנת 2019	3,324	10,031
	-	-

שנת 2020	-	-
שנת 2021	-	-
שנת 2022 ואילך	-	-
סה"כ	217,730	217,730

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 20 לחלק זה.

[ז] רווחיות גולמית מפרויקט עיר ימים (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט עיר ימים			
שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	
258,251	268,867	268,744	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
241,168	246,949	249,510	עלויות פרויקט צפויות
17,083	21,918	19,301	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
10,236	19,793	19,301	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
6,847	2,125	-	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
7%	8%	7%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
14.649	15.251	15.293	מחיר ממוצע למ"ר לפיו מחיר 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 20 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 עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	ירידה של 10%
5,975	3,381	788	1,806	(4,399)	
488	638	788	938	1,088	

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 20 לחלק זה.

[ח] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט עיר ימים

הלוואה א':			
14,670 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
27,312 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2016	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי	מוסד מלווה		
פברואר 2010	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
15,000	סה"כ מסגרת		
330	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		

הלוואה א':	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	מרווח מהפריים (בין 0.5% ל-2%)
מועדי פירעון קרן וריבית	קרן וריבית נפרעות באופן שוטף
תניות פיננסיות מרכזיות	אין.
תניות מרכזיות אחרות	<ul style="list-style-type: none"> • יתקבלו היתרי בניה להקמת שלב א' של הפרויקט והחברה תתחיל בביצוע עבודות הקמה. • המצאת דוח אפס המבוסס על היתרי בניה. • ביצוע מכירה של לפחות 33% מיחידות הדיור בפרויקט ולא פחות מ- 22 יח"ד, תוך 6 חודשים ממועד הוצאת היתר בניה לשלב א' של הפרויקט.
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	<ul style="list-style-type: none"> • שעבוד קבוע ושוטף ומשכון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות קרן פז בפרויקט • שעבוד חשבוניות הפרויקט • ערבות של החברה

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט עיר ימים

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	14,670 אלפי ש"ח – אשראי כספי; 700 אלפי ש"ח – ערבויות חוק מכר
	דרגה ראשונה	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	לפרטים, ראה סעיף 9(9)ה) לדוח הדירקטוריון. הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות והבנקים המממנים שלהם.	-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	20,089
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	16,911
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	37,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	במהלך 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 9(9)א) לדוח הדירקטוריון.

[א] הצגת פרויקט חריש א'

פירוט ליום 31.12.2017	
שם הפרויקט:	"חריש"
מיקום הפרויקט:	חריש
תיאור קצר של הפרויקט:	ביום 17 בינואר 2013 זכתה קחס במכרז לחכירה לדורות של מספר מגרשים בחריש אשר עליהם ניתן לבנות 127 יחידות דיור ושטחי מסחר. החברה הגדילה את מספר יחידות הדיור לפי תקנות 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. החברה מכרה 99% מיחידות הדיור וכן את חלק משטחי המסחר (חלק משטחי המסחר יועדו להשכרה כנדל"ן להשקעה). לפרטים אודות שינוי הסיווג של שטחי המסחר ממלאי להשקעה למלאי, ראה ביאורים 10א(2) ו-12ב(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 9(9)א(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:	מרס 2013
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	15,089 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	שנת 2018 (מתוכנן)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2014 (בפועל)
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2018 (נשארה רק דירה אחת השאר נמכרו זה מכבר)
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):	-
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 20 לחלק זה.

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט חריש א'

מצב תכנוני לפרויקט חריש א', ליום 31.12.2017			
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	החברה הגדילה את מספר יחידות הדיור לפי תקנות שב"ס (תוספת יחידות דיור
שטחי מסחר (עיקרי + שירות)	2,120	ל.ר.	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	474	ל.ר.	

מצב תכנוני לפרויקט חריש א', ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מבלי להגדיל את השטח המותר על-פי התב"ע, וביצעה תב"ע מקומית להגדלת שטחי המסחר בכ-50% אשר יהיו על חשבון שטחי המגורים. קיימות גם זכויות לשטחי מסחר אשר מסווגו כנדל"ן להשקעה.			

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט חריש א'

שנת 2017				כל התקופה	שנת 2016*	שנת 2015*	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
6,660	6,660	6,660	6,660	6,660	6,660	7,224	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
15,514	15,804	16,213	15,500	15,500	15,019	16,493	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
58,484	68,469	74,297	78,991	78,991	49,013	21,438	עלויות מצטברות בגין בניה
6,170	6,920	7,686	8,299	8,299	5,753	4,035	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
86,827	97,853	104,855	109,450	109,450	76,466	49,190	סה"כ עלות מצטברת
86,827	97,853	104,855	109,450	109,450	76,466	49,190	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
986	697	287	1,000	1,000	8,499	1,211	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
26,134	16,149	10,321	5,627	5,627	25,012	56,562	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
2,335	1,584	819	206	206	3,730	3,392	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
29,456	18,430	11,428	6,833	6,833	37,241	61,165	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
73%	83%	90%	94%	94%	65%	41%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
שנת 2018 רבעון 2							מועד השלמת בנייה צפוי

* בשנת 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 הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק זה.

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	3	93	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	-	284	9,433	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	216	1,025	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	8.170	8.310	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	18.680	18.116	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
148	148	148	148	148	148	145	יחידות דיור (#)
14,906	14,906	14,906	14,906	14,906	14,906	14,622	יחידות דיור (מ"ר)
1,024.50	1,025	1,025	1,025	1,025	1,240	1,024	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
8.158	8.158	8.158	8.158	8.158	8.170	8.169	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
18.680	18.680	18.680	18.680	18.680	18.680	18.872	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט כולל יחידות דיור ומסחר:							
149,443	149,443	149,443	149,443	149,443	148,595	165,913 ⁷	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
144,772	144,772	144,772	144,772	144,772	145,839	139,845	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
97%	97%	97%	97%	97%	98%	84%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]

⁷ בשנת 2016 חלק משטחי המסחר סוגו ממלאי למכירה לנדל"ן להשקעה ולכן קיים קיטון בתחזית לעומת שנה קודמת.

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		כל התקופה
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
יחידות דיור (#)	4	1	1	1	1	1	1
יחידות דיור (מ"ר)	393	109	109	109	109	109	109
שטחי מסחר (מ"ר)	1,519	42	258	258	258	258	258
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)	1,288	555	795	795	761	710	630
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [ש"ח/מ"ר] יש לפרט לפי שימושים]	216.5 מ"ר מסחר	-	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	ל.ר	17,767 ש"ח (למסחר)	-	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 20 לחלק זה.

עד ליום האחרון של שנת 2017	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
124,266	141,962	25,177
2018	7,481	-
2019	-	-
2020	-	-
2021	-	-
שנת 2022 ואילך	-	-
סה"כ	149,443	149,443

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 20 לחלק זה.

רווחיות גולמית מפרויקט חריש א' (אלפי ש"ח)

[ו]

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט חריש א'			
שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	
165,913	148,595	149,443	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
110,355	113,686	116,283	עלויות פרויקט צפויות
55,558	34,908	33,160	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	11,985	31,728	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
55,558	22,923	1,432	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
33%	23%	22%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
8.147	8.308	8.318	מחיר ממוצע
16.366	18.605	19.142	למ"ר לפיו חושב
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר
-	-	-	רווח גולמי שטרם הוכר (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 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 20 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%	
1,276	1,354	1,432	1,511	1,589	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
33,844	33,502	1,432	32,819	32,477	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 20 לחלק זה.

הלוואה א':			
9,985 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
5,409 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2016	
-	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- 18,895 אלפי ש"ח אשראי כספי וערבויות חוק מכר		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	
מרווח מהפריים (בין 0.5% ל-1.75%)		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	
<ul style="list-style-type: none">●שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם בפרויקט חריש לרבות על המקרקעין.●שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם בחשבונות הפרויקט ו/או כל חשבון אחר או נוסף שקשור לפרויקט●שעבוד קבוע על כל זכויות קחם כלפי מנהל מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בקשר עם המכרז וכן בקשר עם כל התקשרות של קחם בעקבות המכרז ובכלל זה שעבוד קבוע על כל זכויות קחם במקרקעין על פי חוזה הפיתוח.●שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם במקרקעין עליהם נבנה ו/או יבנה הפרויקט.●שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.●שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל הביטחונות המפורטים לעיל.●המחאת זכות המעבירה לבנק את זכויותיה של קחם לקבלת כספים אשר קחם תהא זכאית להם מאת החייבים ו/או מאת המנהל.			

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק זה.

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט חריש א'

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	אשראי כספי – 9,985 ערבויות חוק מכר וערבויות כספיות – 148,418
	דרגה ראשונה	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		-
לפרטים, ראה סעיף 9(6)ה) 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):	33,160
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	9,660-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	23,500
מועד צפוי למשיכת עודפים	במהלך 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 9(9)א) 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 קחס בשני מכרזים של המינהל לחכירת מגרשים במתחמים 25142 ו-25115, לבניית 101 יחידות צמודי קרקע בכפר תבור. על פי תנאי המכרז, רכשה קחס 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 קחס, 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]:	2019 (מתוכנן)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2014 (בפועל)
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2019 (צפוי)
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הסכם פאושלי
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	2015 (בפועל)
זכויות משפטיות בקרקע:	חוזה חכירה מהוון מהמנהל
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	לא בוצע – החברה לא בוחנת את שווי המימוש נטו, שכן אין בכוונתה לממש את הקרקע אלא להתמקד במכירת יחידות הדיור באופן שוטף
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט נמצא בחלקו הצפוני מזרחי של היישוב כפר תבור
נושאים מיוחדים:	החברה מתכננת למכור חלק מהקרקעות כיחידות ונזקקת לקרקעות לבניה עצמית. החל משנת 2015 מציגה החברה את הפרויקט באופן הבא, 40 יחידות דיור ו-61 מגרשים למכירה. נכון למועד הדוח נמכרו 21 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 20 לחלק זה.

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט כפר תבור

מצב תכנוני לפרויקט כפר תבור, ליום 31.12.2017			
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 יחידות בנזקקת לקרקעות לבניה עצמית.
שטח קרקע	23,227	61	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

[ג] עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט כפר תבור

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015*	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
12,009	12,009	12,009	12,009	12,009	12,009	12,009	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
27,317	27,535	27,821	27,957	27,957	26,941	26,510	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
16,513	18,119	19,415	20,152	20,152	14,653	3,730	עלויות מצטברות בגין בניה
8,252	9,016	8,826	9,259	9,259	7,702	4,923	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
64,091	66,679	68,070	69,377	69,377	61,304	47,172	סה"כ עלות מצטברת
64,091	66,679	68,070	69,377	69,377	61,304	47,172	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
2,162	1,944	1,658	1,522	1,522	2,538	3,094	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
7,386	5,780	4,484	3,747	3,747	9,246	18,443	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
2,214	1,450	1,640	1,207	1,207	2,764	2,877	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
11,762	9,174	7,783	6,476	6,476	14,549	24,413	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
82%	86%	88%	90%	90%	77%	59%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
שנים 2019							מועד השלמת בנייה צפוי

* 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 20 לחלק זה.

[ד] שיווק פרויקט כפר תבור

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	1	-	-	1	5	26	יחידות דיור (#)
-	135	-	-	135	1,842	3,617	יחידות דיור (מ"ר)
4	5	4	5	18	3	-	מגרשים (#)
1,427	1,782	1,426	1,783	6,417	1,070	-	שטחי מגרשים (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	11.458	-	-	11.458	9.903	10.127	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
2.560	2.499	2.506	2.489	2.489	2.233	-	מגרשים (אלפי ש"ח)

חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
35	36	36	36	36	35	30	יחידות דיור (#)
4,922	5,057	5,057	5,057	5,057	4,922	4,150	יחידות דיור (מ"ר)
7	12	16	21	21	3	-	מגרשים (#)
2,496	4,278	5,704	7,487	7,487	1,070	-	מגרשים (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
10.100	10.143	10.143	10.143	10.143	10.069	10.100	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
2.560	2.499	2.506	2.489	2.489	2.233	-	מגרשים (אלפי ש"ח)
שיעור השיווק של הפרויקט:							
94,327	94,327	94,327	107,537	107,537	107,537	94,327	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
45,563	51,476	55,073	59,431	59,431	51,953	41,911	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
48%	55%	58%	55%	55%	48%	32%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
10	9	9	9	9	5	10	יחידות דיור (#)
1,314	1,179	1,179	1,179	1,179	541	1,159	יחידות דיור (מ"ר)
57	52	48	43	43	58	61	מגרשים (#)
21,807	20,025	18,599	16,816	16,816	22,164	23,227	שטחי מסחר (מ"ר)
15,416	14,391	14,691	14,973	14,973	6,074	10,299	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)*
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	3	4 – מגרשים	1 – יחידת דיור	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#)/(מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	3.998	2.365	11.459	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 עבור 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 20 לחלק זה.

[ה]

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט כפר תבור

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 2017	39,170	33,421
שנת 2018	31,850.67	24,065.02
שנת 2019	36,517	50,051
שנת 2020	-	-
שנת 2021	-	-
שנת 2022 ואילך	-	-
סה"כ	107,537	107,537

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 20 לחלק זה.

רווחיות גולמית מפרויקט כפר תבור (אלפי ש"ח)

[ו]

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט כפר תבור			
שנת 2015*	שנת 2016*	שנת 2017	
94,327	107,537	107,537	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
71,585	75,853	75,853	עלויות פרויקט צפויות
22,742	33,574	31,684	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	9,315	17,413	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
22,742	24,259	14,271	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
24%	31%	29%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
10.290	10.229	10.229	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.	משרדים
1.709	2.223	2.223	קרקעות

* 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 20 לחלק זה.

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

[ז]

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%
14,271	14,271	14,271	14,271	14,271
13,624	13,947	14,271	14,595	14,919

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 20 לחלק זה.

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 20 לחלק זה.

[ח] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט כפר תבור

הלוואה א':			
3,000 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
12,406 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2016	
-	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		
32,000 אלפי ש"ח לאשראי הכספי	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
פריים בתוספת 1.1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
ריבית רבעונית; קרן – 9/2018	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
אין	תניות מרכזיות אחרות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג Non Recourse		
לא קיימים תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
<ul style="list-style-type: none">שעבוד על כל הזכויות של קחס במקרקעין בכפר תבור על-פי אישורי הזכיה במכרז וההסכמים;שעבוד קבוע על חשבון לזוי הפרויקט, לרבות על כל הכספים, שטרות ופקדונות, שיכיו ו/או יופקדו בו מעת לעת;התחייבות המנהל לרישום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת המוסד הבנקאי על כל המקרקעין, ללא הגבלת סכום;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;משכנתא בדרגה ראשונה על כל המקרקעין ללא הגבלה בסכום;כתב ערבות של החברה להבטחת התחייבויותיה של קחס, 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		בטחונות	

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט כפר תבור

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.3.3 [ח] לחלק זה.	3,000 – אשראי כספי 57,905 – ערבויות כספיות אחרות
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	31,684
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	11,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	42,684
מועד צפוי למשיכת עודפים	במהלך 2018 ימשכו כ- 10 מיליון והיתרה במהלך 2019
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא קיימים תנאים

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

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

7.4.3.4 פרויקט אריאל (שלב ג')

[א] הצגת פרויקט אריאל (שלב ג')

פירוט ליום 31.12.2017	
שם הפרויקט:	"אריאל (שלב ג')"
מיקום הפרויקט:	אריאל
תיאור קצר של הפרויקט:	ביום 17 בדצמבר 2014, זכתה קחס 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 2(2) לדוחות הכספיים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט נרכש על ידי קחס
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 3 2020 (מתוכנן)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי	2018
מועד סיום שיווק צפוי	2019
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתמו הסכמים
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	רבעון 3 2018 (מתוכנן)
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות פיתוח לתקופה של 36 חודשים אשר בסיום הבניה יומרו לזכויות חכירה ל-98 שנה
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. הקרקע נמסרה לחברה ממשבי"ש רק לקראת סוף שנת 2017.

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 20 לחלק זה.

מצב תכנוני לפרויקט אריאל (שלב ג'), ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	40	3,325	יחידות דיור
	-	475	שטחי מסחר
	-	-	זכויות בניה בלתי מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
קיימות גם זכויות לשטחי מסחר אשר מסווגו כנדל"ן להשקעה.	50	4,800	יחידות דיור
	-	-	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 20 לחלק זה.

שנת 2017				שנת 2016*	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
5,820	5,820	5,820	5,820	5,820	5,820	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,609	1,733	1,739	1,785	2,413	2,012	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
1,643	2,016	1,683	1,782	1,560	495	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
9,073	9,569	9,242	9,388	9,793	8,327	סה"כ עלות מצטברת
9,073	9,569	9,242	9,388	9,793	8,327	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה*:						
2,308	2,308	2,308	2,308	2,308	1,725	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
7,977	7,854	7,847	7,801	7,173	4,314	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
30,305	30,305	30,305	30,305	30,305	28,122	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
80	(292)	41	(59)	164	1,565	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
40,670	40,173	40,501	40,355	39,950	35,726	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
8%	9%	8%	9%	10%	7%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 2 שנת 2020						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 20 לחלק זה.

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	(2)	-	(2)	2	-	יחידות דיור (#)
-	-	(194)	-	(194)	194	-	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)	11.342	-	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	-	יחידות דיור (#)
194	194	-	-	-	194	-	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	-	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	55,367	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
2,200	2,200	-	-	-	2,200	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
4%	4%	-	-	-	4%	0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
48	48	50	50	50	48	50	יחידות דיור (#)
5,446	5,446	5,640	5,640	5,640	5,446	5,640	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
8,761	9,240	9,242	9,388	9,388	9,456	8,327	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#)

	שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017			
			כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2
מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]						
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 20 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)	
ל.ר.	ל.ר.	עד ליום האחרון של שנת 2017
ל.ר.	ל.ר.	שנת 2018
ל.ר.	ל.ר.	שנת 2019
ל.ר.	ל.ר.	שנת 2020
ל.ר.	ל.ר.	שנת 2021
ל.ר.	ל.ר.	שנת 2022 ואילך
ל.ר.	ל.ר.	סה"כ

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט אריאל (שלב ג')			
שנת 2015*	שנת 2016*	שנת 2017	
47,863	55,367	55,367	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
44,053	49,743	49,743	עלויות פרויקט צפויות
3,810	5,624	5,624	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
3,810	5,624	5,624	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
8%	10%	10%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
8.487	9.817	9.817	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחר

* 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 20 לחלק זה.

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%	
87	2,856	5,624	8,392	11,161	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
9,660	7,642	5,624	3,606	1,589	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 הדיירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק זה.

הלוואה א':			
6,755 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
6,684 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2016	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי	מוסד מלווה		
דצמבר 2015	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
6,640 אלפי ש"ח לאשראי כספי 220 אלפי ש"ח ערבויות ביצוע	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 וההסכמים;שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של הכספים והזכויות של קחס בכל הקשור למקרקעין, לרבות זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות או חלקים בפרויקט, וכן זכויות אחרות מכל סמין וסוג הנוגע למקרקעין בגין כל התקשרות;שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של הכספים והזכויות של קחס על כל הסכמים ו/או הזכויות להשבת כספים ממדינת ישראל ו/או מיסוי מקרקעין בגין החזרי מס בקשר עם המקרקעין;שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של הכספים והזכויות של קחס להשבת כספים מרמ"י ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי הנשוט ו/או משרד השיכון והסנוי ו/או מהעירייה;משכנתא בדרגה ראשונה על כל המקרקעין ללא הגבלה בסכוםערבות של החברה להבטחת התחייבויותיה של קחס, ללא הגבלת סכום			

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט אריאל (שלב ג')

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.3.4 [ח] לחלק זה.	6,755 אלפי ש"ח – אשראי כספי
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

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.

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

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

[א] הצגת פרויקט מודיעין מרכז

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2017
שם הפרויקט:	מודיעין מרכז העיר
מיקום הפרויקט:	מודיעין – במרכז העיר
תיאור קצר של הפרויקט:	ביום 29 במרס 2015 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת הבת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ, במכרז לחכירת מגרש ביישוב מודיעין. שטח המגרש הינו 6,203 מ"ר וניתן לבנות עליו 92 יחידות דיור וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	על פי תנאי המכרז, תרכוש החברה את זכויות הפיתוח במקרקעין ותחתום על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום בסך כולל של כ-26,280 אלפי ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ-17,870 אלפי ש"ח.
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט נרכש על ידי קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	מרץ 2015
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	6,203 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	2019
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	2015
מועד סיום שיווק צפוי:	2018
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הסכם פאושלי
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון 1 – 2017 (החלו עבודות דיפון וחפירה)
זכויות משפטיות בקרקע:	הסכם 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 הדיירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק זה.

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט מודיעין מרכז

מצב תכנוני לפרויקט מודיעין מרכז, ליום 31.12.2017			
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 ⁸	קיימות גם זכויות לשטחי מסחר אשר מסווגו כנדל"ן להשקעה.
שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר	ל.ר	

⁸ 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 20 לחלק זה.

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט מודיעין מרכז

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
26,087	26,087	26,094	26,094	26,094	26,087	26,077	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
18,324	19,076	20,229	20,422	20,422	17,947	16,759	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
1,677	3,058	8,387	15,365	15,365	34	-	עלויות מצטברות בגין בניה
1,927	2,862	3,408	3,687	3,687	1,354	175	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
48,014	51,083	58,117	65,566	65,566	45,421	43,011	סה"כ עלות מצטברת
48,014	51,083	58,117	65,566	65,566	45,421	43,011	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
745	745	738	738	738	745	700	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
9,453	8,700	7,548	7,355	7,355	9,830	11,741	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
57,346	55,964	50,636	43,658	43,658	58,988	58,191	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
2,974	2,039	1,493	1,214	1,214	3,547	4,726	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
70,518	67,499	60,415	52,966	52,966	73,111	75,358	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
24%	27%	35%	43%	43%	21%	18%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4, 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 20 לחלק זה.

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
12	7	1	1	21	51	17	יחידות דיור (#)
962	582	76	120	1,740	5,177	1,497	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:							
19,983	20,120	20,367	17,897	19,902	17.470	15.600	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:							
80	87	88	89	89	68	17	יחידות דיור (#)
7,152	8,094	8,170	8,290	8,290	6,550	1,373	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:							
17,450	17,642	17,667	17,671	17,671	17.078	15.600	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	161,685	161,685	152,147	142,400	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
131,088	144,346	144,346	146,494	146,494	111,865	21,425	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
88%	96%	97%	91%	91%	74%	15%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
63	56	55	54	54	24	75	יחידות דיור (#)
6,435	5,853	5,777	5,657	5,657	2,220	7,397	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
35,228	34,091	38,281	42,290	42,290	11,498	36,276	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	11	3	מספר חוזים שנחתמו מתוכם

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017			
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2
התקופה ועד מועד הדוח (#) /יש לפרט לפי שימושים]					
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	15.986	19.599	-	-	-

* 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 20 לחלק זה.

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

עד ליום האחרון של שנת 2017	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2018	42,064	65,664
שנת 2019	72,046	32,832
שנת 2020	48,905	64,520
שנת 2021	42,064	65,664
שנת 2022 ואילך	-	-
סה"כ	163,016	163,016

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 20 לחלק זה.

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט מודיעין מרכז			
שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	
142,400	152,147	161,685	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
118,369	118,532	118,532	עלויות פרויקט צפויות
24,031	33,615	43,153	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	12,111	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
24,031	33,615	31,042	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
17%	22%	19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
16.114	17.348	18.436	מחיר 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 מרכז (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%	
43,286	43,220	31,042	43,087	43,020	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
48,450	45,802	43,153	40,505	37,857	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 20 לחלק זה.

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט מודיעין מרכז

[ח]

הלוואה א':			
20,000 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
34,953 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2016	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי		מוסד מלווה	
ספטמבר 2016		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
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)		סה"כ מסגרת	
ערבויות חוק מכר 74,700 אלפי ש"ח ובסה"כ ניתן יהיה להגיע 188,700 אלפי ש"ח למסגרת ערבויות חוק מכר.			
אשרא כספי 37,000 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	
תוספת לפריים של 1%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
יש לפרוע את האשראי עד 31/3/2020 או 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4, כמוקדם מביניהם		מועדי פירעון קרן וריבית	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות	
אין		תניות מרכזיות אחרות	
אין		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	
כן		האם מסוג Non Recourse	
לא קיימים תנאים		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	
		בטחונות	
<ul style="list-style-type: none">שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה על כל נכסי פיתוח בינ"ל מכל מין וסוג שהן בפרויקט ;שעבוד צף על כל נכסי פיתוח בינ"ל ורכושה בהווה ובעתיד, ככל שהם מהווים את הפרויקט ו/או את המקרקעין ו/או הציוד ו/או ההתקשורויות בגין הפרויקט ;שעבוד ומשכון ראשון בדרגה לא הגבלת סכום על כל זכויותיה של פיתוח בינ"ל בפרוייקט, הקיימות ו/או שתהיינה קיימות, וכן על כל זכויותיה החוזיות על-פי ההסכם ;משכנתא בדרגה ראשונה על כל המקרקעין ללא הגבלה בסכום ;שעבוד ראשון בדרגה על חשבון ליווי הפרויקט ועל כל הסכמים, ניירות הערך השטרות והשיקים שבחשבון ליווי הפרויקט ;שעבוד ראשון בדרגה והמחאת זכויות על דרך השעבוד לגבי כל זכויותיה של פיתוח בינ"ל על-פי החוזים עם רוכשי היחידות בפרויקט, ועל כל תשלומי התמורה והתקבולים מהרוכשים כאמור ;			

הלוואה א':	
<ul style="list-style-type: none"> שעבוד מדרגה ראשונה על כל חוזה הקבלנים ונותני השירותים השונים בפרויקט והערבויות הניתנות על-ידם וכל חוזה התקשרות אחר שערך בקשר על הפרויקט; ערבות של החברה להבטחת התחייבויותיה של פיתוח בינ"ל בקשר עם הסכם המימון. 	

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט מודיעין מרכז

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.3.5 [ח] לחלק זה.	20,000 – אשראי כספי 76,323 – ערבויות כספיות אחרות
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	43,153
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	(1,153)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	42,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	עם סיום הבניה
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא קיימים

7.4.3.6 פרויקט חריש ב'

[א] הצגת פרויקט חריש ב'

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2017
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 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-12ב' (12) לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 24ב' (3) 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:	מרס 2013
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	12,646 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	שנת 2018
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2015 (בפועל)
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2018 (צפוי) יש עוד דירות למכירה ב- 2018
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

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2017
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 20 לחלק זה.

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט חריש ב'

מצב תכנוני לפרויקט חריש ב', ליום 31.12.2017			
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 20 לחלק זה.

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט חריש ב'

שנת 2017				כל התקופה	שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
6,222	6,222	6,222	6,222	6,222	6,222	6,735	
9,052	9,253	9,464	9,727	9,727	8,963	9,713	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
14,226	22,026	33,599	41,073	41,073	6,792	423	עלויות מצטברות בגין בניה
4,413	4,572	4,849	5,190	5,190	3,975	2,261	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
33,913	42,074	54,134	62,213	62,213	25,953	19,133	סה"כ עלות מצטברת
33,913	42,074	54,134	62,213	62,213	25,953	19,133	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
9,204	9,002	8,792	8,528	8,528	9,907	5,011	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
51,386	43,586	32,012	24,538	24,538	58,819	70,577	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו

3,103	2,944	2,668	2,327	2,327	3,542	5,166	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן)
63,693	55,532	43,472	35,393	35,393	72,268	80,854	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
30%	39%	52%	61%	61%	21%	13%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
שנת 2018							מועד השלמת בנייה צפוי

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק זה.

[ד] שיווק פרויקט חריש ב'

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
6	2	3	11	22	86	5	יחידות דיור (#)
572	184	362	1,231	2,349	8,410	466	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	891	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
10.935	9.941	9.363	9.416	9.819	9.289	8.939	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	17.881	-	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
97	99	102	113	113	91	5	יחידות דיור (#)
9,448	9,632	9,994	11,225	11,225	8,876	466	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	891	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
10.156	10.124	9.950	9.716	9.716	9.285	9.199	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
17.881	17.881	17.881	17.881	17.881	17.881	-	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
139,620	139,620	139,620	139,680	139,680	139,680	144,492	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
26,479	28,308	31,697	43,288	43,288	98,347	5,372	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
19%	20%	23%	31%	31%	70%	4%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
32	30	27	16	16	38	124	יחידות דיור (#)
3,527	3,343	2,981	1,750	1,750	4,099	12,374	יחידות דיור (מ"ר)

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
899	899	899	899	899	8	2,032	שטחי מסחר (מ"ר) ⁹
9,219	10,840	12,437	8,391	8,391	8,199	18,246	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	5	5 יח"ד	5 יח"ד 496.6 מ"ר מסחר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	10.265	דירות – 9.624	דירות – 9.074 מסחר – 17.825	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 20 לחלק זה.

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

עד ליום האחרון של שנת 2017	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2018	14,036	29,341
שנת 2019	75,224	45,609
שנת 2020	52,246	66,556
שנת 2021	-	-
שנת 2022 ואילך	-	-
סה"כ	141,506	141,506

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 20 לחלק זה.

⁹ בשנת 2016 החליטה החברה כי בכוונתה להשכיר חלק משטחי המסחר ולכן יתרת השטחים למכירה קטנה לעומת שנים קודמות.

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט חריש ב'			
שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	
144,492	139,680	139,680	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
99,986	98,221	97,606	עלויות פרויקט צפויות
44,505	41,459	42,075	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	14,036	27,615	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
44,505	27,423	14,460	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
31%	30%	30%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
8.787	9.507	9.507	מגורים
15.000	18.169	18.169	מסחרי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משרדים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	אחר
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

[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%	
10,518	12,489	14,460	16,431	18,402	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
17,999	16,230	14,460	12,690	10,921	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 20 לחלק זה.

[ח] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט חריש ב'

הלוואה א':			
30,945 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
3,304 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2016	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי		מוסד מלווה	
מאי 2016 למימון הבנייה של הפרויקט.		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
106,225 אלפי ש"ח לערבויות חוק מכר, אשראי כספי וערבויות אחרות. מתוך סכום זה, 57,500 אלפי ש"ח אשראי כספי.		סה"כ מסגרת	
כ- 26,589 אלפי ש"ח אשראי כספי וערבויות חוק מכר		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	
פריים בתוספת 1.35%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית מועדי פירעון קרן וריבית	
פירעון האשראי לא יאוחר מ- 31/12/2019 או 6 חודשים מקבלת טופס 4 כמוקדם מביניהם; ריבית – רבעונית.			
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 צף לטובת הבנק על כל נכסי קחם ורכושה בהווה ובעתיד ככל שהם מהויים את הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הציוד ו/או המכונות ו/או החומרים ו/או ההתקשרויות בגין הפרויקט, מכל סוג ובכל זמן; • שעבוד ומשכון ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה של קחם בפרויקט הקיימות או שתהיינה קיימות, וכן על כל זכויותיה החוזיות על-פי ההסכם; • משכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל המקרקעין; • שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות על דרך השעבוד על זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי הפרויקט; • שעבוד מדרגה ראשונה על כל חווי הקבלנים ונותני השירות בפרויקט לרבות הערבויות הניתנות על ידם; • שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות קחם בחשבונות הפרויקט ו/או כל חשבון אחר או נוסף שקשור לפרויקט, לרבות כל זכויות קחם בחשבונות הפרויקט כאמור; • כתב ערבות של החברה ללא הגבלה בסכום להבטחת התחייבויותיה של קחם בקשר עם הסכם המימון. 	

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט חריש ב'

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	30,945 אלפי ש"ח - אשראי כספי
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	53,963 - ערבויות כספיות אחרות
-	-	-

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

42,075	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
925	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
43,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
0	מועד צפוי למשיכת עודפים
0	תנאים מתלים למשיכת עודפים

[א] הצגת פרויקט חריש ג'

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2017
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]:	2022
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2015 (בפועל)
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2020
הסכמים עם קבלני ביצוע:	נחתם הסכם עם קבלן פאושלי שנאלצנו להפסיק את ההתקשרות עימו. הוחלף בקבלן אחר
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	מרס 2017
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות חכירה על פי הסכם 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 20 לחלק זה.

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט חריש ג'

מצב תכנוני לפרויקט חריש ג', ליום 31.12.2017			
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 תעלה לכ- 445 יחידות.
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 20 לחלק זה.

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
8,444	8,444	8,444	8,444	8,444	8,444	8,787	
66,925	68,868	29,185	30,165	30,165	63,350	63,257	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5,757.26	13,587	14,894.94	28,743	28,743	1,624	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
2,962	3,678	4,165	4,032	4,032	3,780	555	עלויות מצטברות בגין בניה
84,088	94,577	56,689	71,384	71,384	77,199	72,599	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
84,088	94,577	56,689	71,384	71,384	77,199	72,599	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיועור השלמה:							סה"כ עלות מצטברת בספרים
1,392	1,392	1,392	1,392	1,392	1,392	1,449	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
25,999	24,056	63,738	62,759	62,759	29,573	33,093	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
239,295	231,465	230,157	216,309	216,309	243,428	220,993	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
22,984	22,269	21,781	21,914	21,914	22,166	20,888	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
289,670	279,182	317,069	302,374	302,374	296,560	276,423	סה"כ עלות שנותנה להשלמה
21%	24%	13%	17%	17%	19%	19%	שיועור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2022							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 20 לחלק זה.

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
0	5	11	9	25	53	68	יחידות דיור (#)
-	563	1,063	842	2,468	5,159	6,954	יחידות דיור (מ"ר)
117	-	-	-	117	722	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
0	8.481	10.992	9.834	10.024	8.700	8.508	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
21.742	0	0	0	21.743	17.523	-	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
121	126	136	146	146	121	68	יחידות דיור (#)
6,954	7,517	8,580	9,422	9,422	12,113	6,954	יחידות דיור (מ"ר)
117	117	117	117	117	722	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
9.454	9.410	9.533	9.551	9.551	8.590	8.508	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
18.111	18.111	18.111	18.111	18.111	17.523	-	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
414,388	414,388	414,388	440,130	440,130	439,648	391,288	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
65,740	70,736	81,796	92,105	92,105	116,698	59,164	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
16%	17%	20%	21%	21%	27%	15%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
376	371	360	351	351	323	376	יחידות דיור (#)
39,196	38,633	37,570	36,728	36,728	34,037	39,196	יחידות דיור (מ"ר)
722	722	722	722	722	117	10839	שטחי מסחר (מ"ר)
71,418	79,172	46,150	56,811	56,811	56,936	58,930	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	4	מסחר – 117 מ"ר	51	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) /יש לפרט לפי שימושים]
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	18.236	מסחר – 17.629	8,705	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 20 לחלק זה.

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

עד ליום האחרון של שנת 2017	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2018	6,040	8,156
שנת 2019	36,568	61,106
שנת 2020	73,259	30,553
שנת 2021	31,056	47,108
שנת 2022 ואילך	-	-
סה"כ	146,923	146,923

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 20 לחלק זה.

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט חריש ג'			
שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	
414,388	439,648	440,130	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
349,022	373,759	373,759	עלויות פרויקט צפויות
65,366	65,889	66,371	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	6,040	6,277	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
65,366	59,849	60,094	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
16%	15%	15%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
8.535	9.520	9.212	מגורים
15.000	17.904	17.904	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
			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 חריש ג' (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
92,035	76,183	60,094	44,479	28,627	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
30,093	45,212	60,094	75,450	90,568	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 20 לחלק זה.

[ח] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט חריש ג'

הלוואה א':			
20,893 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
54,800 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2016	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי	מוסד מלווה		
ינואר 2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
255,000 אלפי ש"ח	סה"כ מסגרת		
70,000 אלפי ש"ח אשראי כספי			
49,107 אלפי ש"ח אשראי כספי	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
תוספת לפריים 1.25%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
יש לפרוע את האשראי עד ליום 31/12/2021	מועדי פירעון קרן וריבית		
תשלום הריבית רבעוני			
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		
אין	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
בטחונות			
<ul style="list-style-type: none">•שעבוד ראשון בדרגה על כל זכויותיה של קרן פז הקיימות ו/או שתהיינה לה במקרקעין של פרויקט חריש ג'.•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'.•התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה על כל המקרקעין של פרויקט חריש ג' ללא הגבלה בסכום.•שעבוד קבוע על חשבון המימון של פרויקט חריש ג' בבנק.•ערבות של החברה לפירעון כל התחייבויותיה של קרן פז לבנק ללא הגבלה סכום, בקשר עם מימון פרויקט חריש ג'.•כתב התחייבות של קרן פז כלפי הבנק, להבטחת תשלום כל הסכומים המובטחים על-ידי קרן פז לבנק.•שעבוד ומשכון מדרגה ראשונה, והמחאת זכויות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה על: כל הנכסים, הזכויות, הרכוש, הפירות, התקבולים, ההכנסות והכספים שיגיעו מהמקרקעין וכל הבנוי ושיבנה בפרויקט חריש ג'; זכויות קרן פז בפרויקט חריש ג'; כל הכספים ו/או הזכויות בגין כל הערבויות הבנקאיות ו/או פוליסות הביטוח בקשר עם פרויקט חריש ג';•שעבוד צף (שוטף) והמחאה על דרך השעבוד לזכות הבנק על כל הכספים, שטרות, ניירות ערך, שיקים ופקדונות בחשבון קרן פז בבנק בקשר עם פרויקט חריש ג'.			

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט חריש ג'

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	20,893 - אשראי כספי 76,334 - ערבויות אחרות
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

66,371	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
25,000	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
77,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
2019-2021	מועד צפוי למשיכת עודפים
אין	תנאים מתלים למשיכת עודפים

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

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

7.4.3.8 פרויקט מודיעין מורשת

[א] הצגת פרויקט מודיעין מורשת

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2017
שם הפרויקט:	מודיעין מורשת
מיקום הפרויקט:	מודיעין
תיאור קצר של הפרויקט:	ביום 3 באפריל 2017 הודיעה החברה כי זכתה במכרז "מחיר למשתכן" באמצעות חברת הבת קחם חברה להשקעות בע"מ לחכירת מגרש במודיעין-מכבים – רעות בשטח של כ- 13,908 מ"ר אשר ניתן לבנות עליו 242 יחידות דיור וכ- 3,250 מ"ר שטחי מסחר (בשני מתחמים שונים).
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:	אפריל 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	13,908
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	2022
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2018 (צפוי)
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2020
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	2018
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות 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:	-
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 20 לחלק זה.

מצב תכנוני לפרויקט מודיעין מורשת, ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	26,470	242	-
שטחי מסחר	3,250	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	-	-	-
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 20 לחלק זה.

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
-	12,928	34,966	34,966	34,966	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
	47,034	47,034	47,034	47,034	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	13,144	13,144	13,144	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
		952.50	1,905	1,905	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	59,961	96,096	97,049	97,049	-	-	סה"כ עלות מצטברת
-	59,961	96,096	97,049	97,049	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
-	23,570	1,531	1,531	1,531	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	25,425	25,425	25,425	25,425	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	169,556	156,412	156,412	156,412	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
-	9,651	8,699	7,746	7,746	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	228,202	192,067	191,114	191,114	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	19%	24%	25%	25%	-	-	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2022							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 20 לחלק זה.

[ד] שיווק פרויקט מודיעין מורשת

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
ל.ר.	-	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (#)
ל.ר.	-	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	יחידות (מ"ר) דיור
ל.ר.	-	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
ל.ר.	-	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר.	-	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
ל.ר.	-	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (#)
ל.ר.	-	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	יחידות (מ"ר) דיור
ל.ר.	-	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
ל.ר.	-	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר.	-	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
ל.ר.	342,838	342,838	342,838	342,838	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
ל.ר.	-	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
ל.ר.	0%	0%	0%	0%	ל.ר.	ל.ר.	שיעור האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
ל.ר.	242	242	242	242	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (#)
ל.ר.	26,470	26,470	26,470	26,470	ל.ר.	ל.ר.	יחידות (מ"ר) דיור
ל.ר.	3,250	3,250	3,250	3,250	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
ל.ר.	59,961	96,096	97,049	97,049	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
הכספי* (אלפי ש"ח)						
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#)/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

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 ותכוננים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכונני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיירות מגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק זה.

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 2017
-	-	שנת 2018
-	-	שנת 2019
-	-	שנת 2020
-	-	שנת 2021
-	-	שנת 2022 ואילך
-	-	סה"כ

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט מודיעין מורשת			
שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	
-	-	342,838	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	-	288,163	עלויות פרויקט צפויות
-	-	54,675	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-		מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	-	54,675	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	-	16%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	12.952	מגורים
-	-	ל.ר	מסחרי
-	-	ל.ר	משרדים
-	-	ל.ר	אחר

[ז] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט מודיעין מורשת (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%	
20,392	37,534	54,675	71,817	88,959	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
73,787	64,231	54,675	45,120	35,564	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 20 לחלק זה.

[ח] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט מודיעין מורשת

הלוואה א':			
יתרת הדוח על המצב הכספי	31.12.2017	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	76,095 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
	31.12.2016	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה		בנק דיסקונט- מימון קרקע	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		במהלך 2017	
סה"כ מסגרת		99,000 אלפי ש"ח	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		13,150 אלפי ש"ח	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		P+1.3%	
מועדי פירעון קרן וריבית		10 במאי 2019	
תניות פיננסיות מרכזיות		<ul style="list-style-type: none">העמדת הון עצמי בסך של 19,000 אלפי ש"חשעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקטשעבוד חשבון הליווי	
תניות מרכזיות אחרות		אין	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		-	
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">שעבוד ראשון בדרגה על כל זכויותיה הקיימות או שתהיינה לקחם במקרקעין;שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו לקחם מרמ"י ו/או העירייה ו/או מרשות המיסים בגין ביטול אישור כלשהו;שעבוד קבוע ראשון בדרגה על חשבון ליווי הפרויקט;החברה תחתום כלפי המוסד הבנקאי על כתב ערבות לפירעון כל חובותיה ומילוי כל התחביויותיה של קחם כלפי המוסד הבנקאי ללא הגבלה בסכום בקשר עם מימון.	

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט מודיעין מורשת

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק הממן	76,095 – אשראי כספי
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	54,675
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	109,000 (*)
מועד צפוי למשיכת עודפים	עם סיום הבניה
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא קיימים

(*) העודפים הצפויים כוללים הון עצמי שטרם הושקע במלואו ליום פרסום זה

7.4.3.9 פרויקט ראשון לציון

[א] הצגת פרויקט ראשון לציון

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2017
שם הפרויקט:	נרקיסים
מיקום הפרויקט:	ראשון לציון
תיאור קצר של הפרויקט:	ביום 3 באפריל 2017 הודיעה החברה כי זכתה במכרז "מחיר למשתכן" באמצעות חברת הבת קחס חברה להשקעות בע"מ, לחכירת מגרש בעיר ראשון לציון בשטח של כ- 6,909 מ"ר אשר ניתן לבנות עליו לבניית 254 יחידות דיור וכ- 2,100 מ"ר שטחי מסחר (בשני מתחמים שונים).
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:	אפריל 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	6,909 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	2021
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2018
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2020
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון רביעי 2018 - צפוי
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות 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:	-
נושאים מיוחדים:	אין

המידע המתואר בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק זה.

מצב תכנוני לפרויקט ראשון לציון, ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	254	29,040	יחידות דיור
	-	2,100	שטחי מסחר
	-	-	זכויות בניה בלתי מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	-	-	יחידות דיור
	-	-	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 20 לחלק זה.

שנת 2017				שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
11,023	67,583	67,583	67,583	-	-	
34,327	34,327	34,327	34,327	-	-	
-	9,966	9,965	9,966	-	-	
-	938.75	1,878	1,878	-	-	
45,350	112,814	113,753	113,753	-	-	
45,350	112,814	113,753	113,753	-	-	
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
56,560	-	-	-	-	-	
34,462	34,462	34,462	34,462	-	-	
184,446	174,481	174,481	174,481	-	-	
14,881	13,942	13,003	13,003	-	-	
290,348	222,884	221,946	221,946	-	-	
13%	17%	17%	17%	-	-	
2022						

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 20 לחלק זה.

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
-	390,291	390,291	390,291	390,291	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
-	-	-	-	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
254	254	254	254	254	-	-	יחידות דיור (#)
29,040	29,040	29,040	29,040	29,040	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	45,350	112,814	113,753	113,753	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד

שנת 2017					שנת 2016	שנת 2015	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
							מועד הדוח (#)/ מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	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 ותכוננים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהמחויבות מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות מגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק זה.

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 2017
-	-	שנת 2018
-	-	שנת 2019
-	-	שנת 2020
-	-	שנת 2021
-	-	שנת 2022 ואילך
-	-	סה"כ

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט ראשון לציון				
שנת 2015		שנת 2016		שנת 2017
ל.ר.		ל.ר.		390,291
ל.ר.		ל.ר.		335,699
ל.ר.		ל.ר.		54,592
ל.ר.		ל.ר.		-
ל.ר.		ל.ר.		54,592
ל.ר.		ל.ר.		14%
ל.ר.		ל.ר.		13.440
ל.ר.		ל.ר.		ל.ר.
ל.ר.		ל.ר.		ל.ר.
ל.ר.		ל.ר.		ל.ר.

[ז]

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט ראשון לציון (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%	
15,563	35,078	54,592	74,107	93,621	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
76,787	65,690	54,592	43,495	32,398	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 20 לחלק זה.

[ח]

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט ראשון לציון

הלוואה א':			
98,468 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2016	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
בנק דיסקונט	מוסד מלווה		
יוני 2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
98,000 אלפי ש"ח מסגרת לרכישת קרקע	סה"כ מסגרת		
97,960 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
ריבית פריים בתוספת 1.1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
הלוואת מימון לתשלום מע"מ – חודשיים ממועד תחילת ניצול ההלוואה. ריבית רבעונית ; קרן - 11 ביוני 2019	מועדי פירעון קרן וריבית		
העמדת הון עצמי בסך של 24,500 אלפי ש"ח	תניות פיננסיות מרכזיות		
<ul style="list-style-type: none">שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקטשעבוד חשבון המימוןהמצאת תוכנית עסקית מפורטת לבנק	תניות מרכזיות אחרות		
-	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
-	האם מסוג Non Recourse		
-	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
<ul style="list-style-type: none">שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא ולרבות זכויות החכירה ו/או הפיתוח והזכויות החוזיות במקרקעין ובכל הבנוי שיבנה עליו ומתחתיו ;שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על אישורי הזכיה והעסקה שניתנו על-ידי רמ"י וכן על כל הזכויות מכח תיקי המנהל והסכמי חכירה או בניה שנחתנו ו/או ייחתמו בקשר עם המקרקעין ;שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לקחם מרמ"י, משרד הבינוי, העירייה או כל צד ג' ;שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון ליווי הפרויקט ;	בטחונות		

הלוואה א':	
<ul style="list-style-type: none"> שעבוד על כל הזכויות לקבלת פטורים למיניהם, וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד; כתב ערבות של החברה לטובת המוסד הבנקאי, להבטחת התחייבויותיה של קחס, ללא הגבלה בסכום 	

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט ראשון לציון

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק הממן	98,468 – אשראי כספי
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	54,592
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	99,000 (*)
מועד צפוי למשיכת עודפים	עם סיום הבנייה
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא קיימים

(*) העודפים הצפויים כוללים הון עצמי שטרם הושקע במלואו ליום פרסום זה

8. תחום הנדל"ן להשקעה

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

נכון למועד הדוח, הפרויקטים בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל הינם: מרכז מסחרי בפרויקט חריש א' ו-ב', ראה סעיף 8.7.5 להלן ("מרכז מסחרי חריש Street"); מרכז מסחרי במגרש 420 בחריש, ראה סעיף 8.7.1 להלן ("מגרש 420"); מרכז מסחרי במגרש 421 בחריש, ראה סעיף 8.7.2 להלן ("מגרש 421"); מרכז מסחרי במגרש 433, ראה סעיף 8.7.3 להלן ("מגרש 433"); מרכז מסחרי, ראה בסעיף 8.7.4 להלן ("מרכז מסחרי באריאל (שלב ג')"); מרכז מסחרי בראשון לציון, ראה בחלק המצרפי בסעיף 8.6 להלן ("מרכז מסחרי ראשון לציון"); ושני מרכזים מסחריים במודיעין, ראה בחלק המצרפי בסעיף 8.6 להלן בהתאמה ("מרכז מסחרי במודיעין מרכז" ו- "מרכז מסחרי מודיעין מורשת"). הפרויקט של החברה בתחום הנדל"ן להשקעה בחו"ל הינו שטח מסחרי בפרויקט פולין, ראה בסעיף זה להלן ובסעיף 9 להלן ("פרויקט גארברי").

יצוין כי החברה רואה ביזום והקמה של מרכזים מסחריים והחזקתם לטווח ארוך כנכסים מניבים, מנוע צמיחה מרכזי בפעילותה, המשמש ככלי ליצירת תזרים מזומנים קבוע לחברה אשר יגדיל את האיתנות הפיננסית של החברה ואת יכולת שירות החוב שלה, וכן כאמצעי לפיזור הסיכונים העסקיים של החברה. ככלל, פועלת החברה בתחום פעילות זה באמצעות הקמת מרכזי קניות ופנאי בסביבת הפעילות של הפרויקטים למגורים שבונה החברה, תוך יצירת סינרגיה בין פעילויותיה השונות וחיסכון בעלויות ההקמה (הנובע מהקמת הפרויקט כפרויקט של עירוב שימושים).

ביחס לשטח מסחרי של 320 מ"ר בפרויקט גארברי בפולין (ראה גם סעיף 8.6.8 לחלק זה), יצוין כי הנכס אינו מהותי לחברה ולמועד הדוח מוחזק על-ידי חברה בת. ביחס לנכס זה, ניתנים הנתונים הבאים (חלף תיאורו במסגרת סעיף 8 לחלק זה): עד לחודש אוגוסט הושכר השטח המסחרי הנ"ל בדמי השכירות חודשיים בסך של 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. ייצוין כי נכון למועד הדוח, החברה פועלת למציאת שוכר חלופי בשטח מסחרי זה.

8.2	<u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן להשקעה</u>
	לפרטים אודות מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן להשקעה ראה סעיף 7.1.7 [א] עד [ג] לחלק זה.
8.2.1	<u>גורמי הצלחה קריטיים</u>
	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 באיזורים 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.
8.2.2	<u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם</u>
	ראה סעיף 7.1.3 לחלק זה.
8.2.3	<u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים</u>
	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	<u>סוגי הנכסים והשימוש בהם</u>
	<u>בישראל</u>
	נכון למועד הדוח, לחברה, באמצעות חברות בנות שלה, פרויקטים בהקמה בחריש של מרכזים מסחריים, פרויקט בהקמה באריאל של מרכז מסחרי, פרויקטים בהקמה במודיעין של מרכזים מסחריים ופרויקטים בהקמה במודיעין של מרכזי מסחרי.
	<u>בחו"ל</u>
	נכון למועד הדוח, לחברה, באמצעות חברה בת, נכס להשקעה בפולין. בנוסף, החזיקה החברה עתודת קרקע ברומניה. בחודש פברואר 2018 התקשרה החברה בהסכמים למכירת זכויותיה בעתודת הקרקע האמורות. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 4 בפברואר 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-012025), המובא כאן על דרך ההפניה.
	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	<u>שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות</u>
	לפרטים, ראה סעיף 7.1.6 לחלק זה.
8.5	<u>השלכות דיני מס החלים על החברה והייחודים לתחום פעילות נדל"ן להשקעה</u>
	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 31.12.2017	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2016	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2015
אלפי ש"ח			
סך כל הכנסות תחום הנדל"ן להשקעה (מאוחד)	1,085	-	-
רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)	8,876	23,504	-
רווחי הפעילות (מאוחד)	9,961	23,504	-
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)	-	ל.ר.	ל.ר.
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)	-	ל.ר.	ל.ר.
סה"כ NOI (מאוחד)	9,961	ל.ר.	ל.ר.
סה"כ NOI (חלק התאגיד)	-	ל.ר.	ל.ר.

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

8.6.2 אזורים גיאוגרפיים

להלן טבלת משתנים כלכליים, לשנים 2015, 2016 ו-2017 אודות ישראל המהווה אזור עיקרי לחברה :

פרמטר	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
משתנים כלכליים :			
תוצר מקומי גולמי (PPP)*	כ-1,262 מיליארד ש"ח	כ-1,220 מיליארד ש"ח	כ-1,163 מיליארד ש"ח
תוצר לנפש (PPP)*	144,912 ש"ח	142,839 ש"ח	138,775 ש"ח
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)*	3.3%	4%	2.6%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)*	1.4%	1.9%	0.6%
שיעור אינפלציה**	0.4%	(0.3%)	(1%)
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך**	0.08%	0.50%	0.35%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***	A+	A+	A+
שער חליפין מטבע מקומי לעומת הדולר ליום האחרון של השנה**	3.467 ש"ח	3.845 ש"ח	3.902 ש"ח
משתנים כלכליים נוספים : (המידע אינו מצוי בידי החברה)			

* מקור : אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - <http://www.cbs.gov.il>. ביחס לשנת הדוח, הנתונים מבוססים על אומדן.

** מקור : אתר בנק ישראל - <http://www.bankisrael.gov.il>. התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת לתשואה לפידיון של אגרות חוב ממשלתיות (צמודות מדד) בריבית קבועה לשמונה (8) שנים (ברוטו).

*** מקור : אתר משרד האוצר – אגף החשב הכלכלי :

<http://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.aspx>

8.6.1 פילוחים לפי איזור ושימושים

8.6.1.1 פילוח שטחי הנדל"ן להשקעה לשימוש מסחרי בחלוקה לאזורים :

אזורים	פילוח שטחי נדל"ן לשימוש מסחרי ליום 31.12.2017 (מ"ר)	סך הכול	אחוז מסך כל שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	36,371	98%
	חלק התאגיד*	-	-
פולין	במאוחד	576	2%
	חלק התאגיד*	-	-
סך הכול	במאוחד	36,947	100%
	חלק התאגיד*	-	-
אחוז מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	100%	100%
	חלק התאגיד*	-	-

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

אזורים	פילוח שטחי נדל"ן להשקעה בתחום המסחרי ליום 31.12.2016 (מ"ר)	סך הכול	אחוז מסך כל שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	31,021	98.2%
	חלק התאגיד*	-	-
פולין	במאוחד	576	1.8%
	חלק התאגיד*	-	-
סך הכול	במאוחד	31,597	100%
	חלק התאגיד*	-	-
אחוז מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	100%	100%
	חלק התאגיד*	-	-

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

8.6.1.2 פילוח שווי נדל"ן להשקעה בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

אזורים	פילוח שווי נדל"ן להשקעה בתחום המסחרי ליום 31.12.2017 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [במטבע ההצגה]	אחוז מסך כל שווי הנכסים
ישראל	במאוחד	182,831	97.3%
	חלק התאגיד*	-	-
פולין	במאוחד	5,061	2.7%
	חלק התאגיד*	-	-
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאוחד	187,892	100%
	חלק התאגיד*	-	-
אחוז מסך כל שווי הנכסים	במאוחד	100%	100%
	חלק התאגיד*	-	-

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

אזורים	פילוח שווי נדל"ן להשקעה בתחום המסחרי ליום 31.12.2016 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [במטבע ההצגה]	אחוז מסך כל שווי הנכסים
ישראל	במאוחד	96,593	95.4%
	חלק התאגיד*	-	-
פולין	במאוחד	4,643	4.6%
	חלק התאגיד*	-	-
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאוחד	101,236	100%
	חלק התאגיד*	-	-
אחוז מסך כל שווי הנכסים	במאוחד	100%	100%
	חלק התאגיד*	-	-

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

8.6.1.3 NOI בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

אזורים	NOI בתחום המסחרי, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [באלפי ש"ח]	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
ישראל	במאוחד	9,152	91.8%
	חלק התאגיד*	-	-
פולין	במאוחד	809	8.2%
	חלק התאגיד*	-	-
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאוחד	9,961	100%
	חלק התאגיד*	-	-
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	100%	100%
	חלק התאגיד*	-	-

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

אזורים	NOI בתחום המסחרי, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2016 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [באלפי ש"ח]	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
ישראל	במאוחד	-	-
	חלק התאגיד*	-	-
פולין	במאוחד	483	100%
	חלק התאגיד*	-	-
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאוחד	483	100%
	חלק התאגיד*	-	-
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	100%	100%
	חלק התאגיד*	-	-

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

אזורים	NOI בתחום המסחרי, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2015 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [באלפי ש"ח]	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
ישראל	במאוחד	ל.ר.	ל.ר.
	חלק התאגיד*	ל.ר.	ל.ר.
פולין	במאוחד	ל.ר.	ל.ר.
	חלק התאגיד*	ל.ר.	ל.ר.
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאוחד	ל.ר.	ל.ר.
	חלק התאגיד*	ל.ר.	ל.ר.
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	ל.ר.	ל.ר.
	חלק התאגיד*	ל.ר.	ל.ר.

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

8.6.1.4 רווחי או הפסדי שערך בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

אזורים	רווחי או הפסדי שערך בתחום המסחרי, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [באלפי ש"ח]	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
ישראל	במאוחד	8,856	99.7%
	חלק התאגיד*	-	-
פולין	במאוחד	20	0.3%
	חלק התאגיד*	-	-
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאוחד	8,876	100%
	חלק התאגיד*	-	-
אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	במאוחד	100%	100%
	חלק התאגיד*	-	-

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

אזורים	רווחי או הפסדי שערך בתחום המסחרי, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2016 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [באלפי ש"ח]	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
ישראל	במאוחד	22,888	97%
	חלק התאגיד*	-	-
פולין	במאוחד	703	3%
	חלק התאגיד*	-	-
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאוחד	23,591	100%
	חלק התאגיד*	-	-
אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	במאוחד	100%	100%
	חלק התאגיד*	-	-

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

אזורים	רווחי או הפסדי שערך בתחום המסחרי, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2015 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [באלפי ש"ח]	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
ישראל	במאחד	ל.ר.	ל.ר.
	חלק התאגיד*	ל.ר.	ל.ר.
פולין	במאחד	ל.ר.	ל.ר.
	חלק התאגיד*	ל.ר.	ל.ר.
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאחד	ל.ר.	ל.ר.
	חלק התאגיד*	ל.ר.	ל.ר.
אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	במאחד	ל.ר.	ל.ר.
	חלק התאגיד*	ל.ר.	ל.ר.

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

8.6.1.5 פירוט דמי שכירות ממוצעים בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

אזורים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לפי המטבע המסחרי באזור)	
	לשנה שנתיימה ביום	
	31.12.2016	31.12.2017
ישראל	ל.ר.	93
פולין	130	130

8.6.1.6 פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

אזורים	פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים (אחוזים)		
	לשנה שנתיימה ביום		ליום
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2017
ישראל	ל.ר.	60%	100%
פולין	100%	65%	0%

8.6.1.7 פירוט מספר נכסים להשקעה בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

אזורים	מספר נכסים להשקעה	
	ליום 31.12.2016	ליום 31.12.2017
ישראל	ל.ר.	1
פולין	1	1
סך הכל נכסים להשקעה	1	2

8.6.1.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

אזורים	פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי (אחוזים)	
	לשנה שנתיימה ביום	
	31.12.2016	31.12.2017
ישראל	-	8%
פולין	10%	8.34%

הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

8.6.2

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	318	רבעון 1
-	-	-	-	-	318	רבעון 2
-	-	-	-	-	318	רבעון 3
-	-	-	-	-	318	רבעון 4
-	-	-	-	-	3,664	שנת 2019
-	-	-	-	-	4,469	שנת 2020
200	1	57	200	1	4,117	שנת 2021
410	1	113	410	1	3,368	שנת 2022 ואילך
610	2	170	610	2	12,098	סה"כ

שוכרים עיקריים

8.6.3

השוכר	אפיון אזור ושימוש בנכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2017	אחוזים מסך כל הכנסות החברה	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותנה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	פירוט נוסף
מכבי שירותי בריאות	מרפאות	342 אלפי ש"ח	0.13%	צמוד למדד המחירים	שירותי רפואה	-	24 שנים ושלושה חודשים	-
כללית שירותי בריאות	מרפאות	362 אלפי ש"ח	0.14%	צמוד למדד המחירים	שירותי רפואה	-	6 שנים	-

נכסים מניבים בהקמה (מצרפי)

8.6.4

אזור	משתנים	תקופה (שנה שנסיימה ביום)		
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
ישראל - מרכזים מסחריים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	4	116	8
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	18,705	30,649	36,371
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	48,888	24,687	62,345
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	48,888	96,594	158,648
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	15,000	58,740	68,863
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	106,500	146,571	171,266
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	0%	2%	11%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ל.ר	584	683

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

11

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 20 לחלק זה.

8.6.5 זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים (מצרפי)

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

8.6.6 רכישת ומכירת נכסים לפי אזור ושימושים (מצרפי)

תקופה שנסיימה ביום			פרמטרים	אזור	
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017		ישראל (מרכזים) (מסחריים)	נכסים שנמכרו
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה (#)		
-	-	-	תמורה מממוש 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	2	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)		
12,162	2,775	24,528	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
10,705	13,862	5,350	שטח זכויות הנכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה (#)	פולין (מרכזים) מסחריים- מסחריים	נכסים שנמכרו
-	-	-	תמורה מממוש 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)		
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)		
-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי RON)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי RON)		
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

8.6.7 התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

תקופה שנסיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017		
4,643	14,661	סך הכל נכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי
96,593	158,648	סך הכל נכסים מניבים בהקמה ¹⁴ (כפי שמוצג בטבלה בסעיף 8.6.4 לעיל)	

¹² העלות משקפת את עלות הקרקע שנרכשה ביום הרכישה והפיתוח ואינה כוללת את התוספות במהלך השנה בגין עלויות תכנון ואחרות.

¹³ הזכויות הרשומות הן שטחי עיקרי ושירות עילי

¹⁴ כולל מלאי חנויות בהקמה המיועדות להשכרה

תקופה שנסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017		
101,236	173,309	סה"כ מאוחד	החברה
-	-	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	
101,236	173,309	סך הכל, אחרי התאמות	
92,090	173,309	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
92,090	173,309	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
92,090	173,309	סה"כ	

8.6.8 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, בין היתר, 438 מ"ר למסחר. נכון למועד הדוח, החברה פועלת להשכרת 320 מ"ר שטח מסחרי.

לפרטים נוספים, ביחס לשלבים C ו-B בפרויקט גארברי, ראה סעיף 9.

מגרש 420

8.7.1

הצגת הנכס

8.7.1.1

פירוט ליום 31.12.2017	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מגרש 420	שם הנכס
חריש, ישראל	מיקום הנכס
4,714 מ"ר	שטח הקרקע
חניון תת קרקעי – כ- 4,000 מ"ר מסחר – 4,494 מ"ר משרדים – 1,629 מ"ר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
מוחזק ב- 100% באמצעות חברת "קחס מרכזים מסחריים בע"מ" המוחזקת באמצעות חברת "קחס חברה להשקעות בע"מ"	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
-	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
אפריל 2015	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
צפוי – 2018	תאריך התחלת עבודות הקמה
חכירה לתקופה של 49 שנה + 49 שנה נוספות החברה פועלת להעביר את הנכס בטאבו	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
אין – בכוונת החברה לנצל את מלוא הזכויות	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
בשלב זה לא קיים מימון להקמה אלא רק מימון אשר שימש לרכישת הקרקע	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
רישום זכויות החכירה נמצא בשלבי רישום בלשכת רישום המקרקעין על מנת לרשום את נכס המקרקעין כזכות קניינית של החברה	מצב רישום זכויות משפטיות
לא ידוע לחברה על נושאים מיוחדים	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
טרם נבחר קבלן מבצע	זהות קבלן מבצע
טרם סוכם	שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר	פרטים על מכירת הנכס

8.7.1.2 נתונים עיקריים

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
0	22,607	23,929	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
22,607	1,322	1,321	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
22,607	23,929	25,250	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
22,607	23,929	25,500	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
22,607	23,929	25,500	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	-	250	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)
2020	2020	2020	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
72,000	72,000	72,000	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
49,393	48,071	46,750	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
31%	33%	35%	שיעור השלמה תקציבי (%)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	שער חליפין

8.7.1.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלבים ביניים במגרש 420.

8.7.1.4 פעילות שיווק

למועד הדוח אין לחברה פעילות שיווק במגרש 420.

8.7.1.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במגרש 420.

מימון מסוים חלק התאגיד בנכס - 100%			הלוואה א':
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2017 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	15,008 אלפי ש"ח
	31.12.2016 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
		מוצג כהלוואות לזמן קצר:	14,930 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	25,500
שווי הוגן ליום 31.12.2017 (אלפי ש"ח)			08/2015
תאריך נטילת הלוואה מקורי			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 2.4%
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2017 (%)			ריבית רבעונית קרן עד 08/2017 אין
מועדי פירעון קרן וריבית			תניות פיננסיות מרכזיות
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

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד 31.12.2017 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	- שעבוד על כל הזכויות החוזיות, זכויות הקניין, הבעלות, החזקה, זכויות השימוש וכל זכות אחרת, קיימת או עתידית, הנוגעת למגרש 420, לרבות הסכם התשתיות; - שעבוד זכויות קחס 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 קחס 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.
	דרגה שנייה	-
אחר		-

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%	שנת 2017	שנת 2016	שנת 2015
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	25,500	24,000	-
זהות מעריך השווי	לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	-
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	-
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	-
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	31.12.2017	31.12.2016	-
מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)	השוואה	השוואה	-

נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%				שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017
				והיוון הכנסות	והיוון הכנסות	והיוון הכנסות
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (ייתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)						
אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual) (Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	01/06/2019	1/1/2020	-	-
		סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)	46,380	46,380	-	-
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום	5%	5%	-	-
		הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	-	-	-	-
		שיעור מרווח יזמי (%)	22.5%	22.5%	-	-
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוץ רווח יזמי (אלפי ש"ח)	84,780	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	7,536	-	-
		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	95%	100%	-	-
		דמי שכירות (חודשיים) מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	91.8	87	-	-
		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול (אלפי ש"ח)	7,888	7,888	-	-
		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)	-	-	-	-
		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	8%	8%	-	-
		זמן עד מימוש רעיוני	2.5	3 שנים	-	-
		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):						
מרווח יזמי	עלייה של 5%	22,570	25,777	-	-	
	ירידה של 5%	29,170	20,513	-	-	
	עלייה של 5%	23,500	25,151	-	-	
	ירידה של 5%	27,710	26,293	-	-	
עלויות הקמה	עלייה של 5%	30,310	19,372	-	-	
	ירידה של 5%	21,220	18,778	-	-	
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע	עלייה של 5%	22,570	27,425	-	-	
	ירידה של 5%	29,170	25,777	-	-	
שיעור היוון/תשואה	עלייה של 5%					
	ירידה של 5%					

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

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

8.7.2 **מגרש 421**

8.7.2.1 **הצגת הנכס**

פירוט ליום 31.12.2017	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)
אוקטובר 2013	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
2019	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 נמצא 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 להוביל תכנית בניין עיר שתאחד את מגרשה עם מגרש ציבורי סמוך למגרש חדש שיהפוך למגרש בעירוב שימושים ובנוסף תבקש גם זכויות בניה נוספות. באם התכנית תאושר החברה תגדיל את שטחי המסחר והמשרדים ביחס לזכויות המקוריות.	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
טרם נקבע	זהות קבלן מבצע
טרם נקבע	שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר.	פרטים על מכירת הנכס

8.7.2.2 נתונים עיקריים

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
19,996	21,376	22,903	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
1,380	1,527	988	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
21,376	22,903	23,981	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
21,376	26,463	27,500	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
21,376	26,463	27,500	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	3,560	3,609	רווחי או הפסדי שערך מצטברים (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
רבעון 3 2018	רבעון 2 2019	רבעון 2 2020	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
75,000	75,000	75,000	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
53,624	52,097	47,549	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
28%	30%	37%	שיעור השלמה תקציבי (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שער חליפין

8.7.2.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלב ביניים במגרש 421.

8.7.2.4 פעילות שיווק

למועד הדוח אין לחברה פעילות שיווק במגרש 421.

8.7.2.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במגרש 421.

מימון מסוים חלק התאגיד בנכס - 100%			הלוואה א':
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
	(אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2016	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
	(אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
שווי הוגן ליום 31.12.2017 (אלפי ש"ח)			27,500
תאריך נטילת הלוואה מקורי			דצמבר 2013
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)			18,800
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2017 (%)			-
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]			

8.7.2.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

נכון ליום 31.12.2017 ההלוואה נפרעה במלואה ולא קיימים שעבודים ו/או מגבלות משפטיות מהותיות.

8.7.2.8 פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%				שנת 2017	שנת 2016	שנת 2015
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)				27,500	25,900	21,600
זהות מעריך השווי				לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	עופר כהן, שמאי מקרקעין וכלכלן יוסי וידנפלד, שמאי מקרקעין
האם המעריך בלתי תלוי?				כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?				כן	כן	לא
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)				31/12/17	30/06/2016	31/12/2015
מודל הערכת השווי (חילוף/ עלות שחלוף / אחר)				השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות	גישת ההשוואה וגישת החילוף
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (ייתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)						
אם ההערכה בגישת החילוף (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	31/06/2019	31.12.2019	31.12.2018	52,862
		סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)	49,248	49,248		
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע
		הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
		שיעור מרווח יזמי (%)	22.5%	22.5%	32%	
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוף רווח יזמי [אלפי ש"ח]	75,243	75,243	74,346	
		שטח בר השכרה	8,000	8,000	7,750	

נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%				שנת 2017	שנת 2016	שנת 2015
	לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income) (Approach	Gross Leasable) שנלקח (Area) בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)				
		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	95%	100%	100%	
		דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	87	87	83	
		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול(אלפי ש"ח)	8,369	8,369	7,731	
		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)	לא ר'	לא נקבע, שכן לא נלקחו בחשבון דמי ניהול בתזרים המייצג	לא נקבע, שכן לא נלקחו בחשבון דמי ניהול בתזרים המייצג	
		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	8%	8%	7.87%	
		זמן עד מימוש רעיוני	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	
		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary) (Rate)	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	
		משתנים מרכזיים אחרים	-	-	-	
				-	-	-
אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)						
ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה) :				שינוי בשווי (אלפי ש"ח)		
מרווח יזמי	עלייה של 5%	24,100	(2,856)	(2,713)		
	ירידה של 5%	31,250	3,297	2,927		
עלויות הקמה	עלייה של 5%	25,330	(2,368)	(2,643)		
	ירידה של 5%	29,670	2,557	2,643		
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע	עלייה של 5%	32,480	3,857	3,717		
	ירידה של 5%	22,660	(3,667)	(3,717)		
שיעור היוון/תשואה	עלייה של 0.5%	23,340	(4,313)	(2,288)		
	ירידה של 0.5%	32,220	(5,088)	2,439		

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

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

הצגת הנכס

8.7.3.1

פירוט ליום 31.12.2017		נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מגרש 433		שם הנכס
חריש, ישראל		מיקום הנכס
11,595 מ"ר		שטח הקרקע
שלב ב' עיקרי – 4,067 מ"ר שירות – 518 מ"ר	שלב א' עיקרי – 7,960 מ"ר שירות – 3,908 מ"ר חניות – 4,450 מ"ר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
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, הושלמו תשלומי המחאה על-ידי קחס, ובהתאם הופקדו בנאמנות סכומים המיועדים להשלמת תשלומי המחאה.		מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי החזקה בהן ושיעורי החזקה שלהן בנכס)
100%; זכויות לפי הסכם ה-B.O.T		חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
הקרקע הינה בבעלות קבוצת יחידים שאינם קשורים לחברה. החברה (באמצעות קחס) קשורה עם הסכם ה-B.O.T.		ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
הסכם ה-B.O.T נחתם ביום 9 בינואר 2014 והסכם המחאה נחתם ביום 15 באוגוסט 2016.		תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
מאי 2016 (דיפון וחפירה)		תאריך התחלת עבודות הקמה
שלב א' – רבעון 2, שנת 2019; שלב ב' – רבעון 2, שנת 2023.		מועד צפוי להשלמת עבודות ההקמה
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.		פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
כ-5,000 מ"ר עיקרי למשרדים		זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
החברה מממנת את הקמת הנכס באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') ובאמצעות מקורותיה		ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
(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) זכויות השכירות של קחס נרשמו בלשכת רישום המקרקעין. (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.		מצב רישום זכויות משפטיות
זכויות החברה בנכס הינן בהתאם להסכם המחאה ולהסכם ה-B.O.T. ראה דיווח החברה מיום 26 ביולי 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-090715), המובא כאן על דרך ההפניה.		נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
הנכס יוצג כנדל"ן להשקעה וההתחייבות לשלם לבעלי הקרקע תוצג כזכאים.		שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
אין קבלן מבצע יחיד בפרויקט; נכון למועד דוח זה עובד בפרויקט קבלן שלד ים סוף השקעות בע"מ וצפוי להיכנס לעבודות קבלן גמרים		זהות קבלן מבצע
בשלב זה ההתחשבות עם הקבלנים העובדים בשטח הינה על-בסיס פאושלי.		שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר.		פרטים על מכירת הנכס

8.7.3.2 נתונים עיקריים

שנת 2016	שנת 2017	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
-	6,255	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
6,255	42,494	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
6,255	48,749	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
6,255	54,470	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
6,255	54,470	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	5,721	רווחי או הפסדי שערך מצטברים (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
רבעון 4 2018	רבעון 2 2019	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
70,000	80,000	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)*
63,745	31,251	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

* עלות הכוללת הצפויה בשנת 2017 כולל התחייבות בגין הסכם חכירה שמהווה נכס ועל כן קיים גידול תקציבי.

8.7.3.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלבים ביניים במגרש 433.

8.7.3.4 פעילות שיווק

שנת 2017						נתונים לפי 100% ; חלק התאגיד בנכס 100%
כל השנה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2016	שנת 2015	
45%	40%	-	-	-	-	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)
45%	40%	-	-	-	-	שיעור מהשטח מוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במטבטר) (%)
126	67	-	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטרה רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (טווח) (במטבע המסחרי)
3,189	2,533	-	-	-	-	סך כל הכנסה שנתית (לאחר השלמה) מחוזי שכירות חתומים (במטבע המסחרי)(באלפי ש"ח).
=====						
-	-					שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדוח (במטבטר) (%)

8.7.3.5 שוכרים עיקריים

תיאור הסכם השכירות					מועד אכלוס מוסכם בחוזה	שיוך ענפי של השוכר	האם לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%), ביום 31 בדצמבר 2017
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותנה (בשנים)					
-	-	כן	11	8/8	מרס 2019	קמעונאות מזון ומוצרי צריכה	כן	כן	40%

הקמת הפרויקט ממומנת מכספי תמורת הנפקת אג"ח (סדרה ז') של החברה. לפרטים ראה סעיף 9(ג) לדוח הדירקטוריון.

להלן פרטים בדבר מגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי בחריש:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2017 (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 הזכין 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 הזכין 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 הזכין לפעול לרישום זכות השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין והעברתה על שם קחס.	ל.ר.
אי השלמת רישום הערות אזהרה	נרשמו הערות אזהרה לטובת הזכין 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 תרשומה 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.

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%	שנת 2017	שנת 2016
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	113,000	100,000
זהות מעריך השווי	לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	30/06/2017	24.8.2016
מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)	היוון הכנסות	היוון הכנסות
אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	נישום כבוי
ההקמה (Construction)	סך כל ההשקעה הוגית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)	70,000
	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום	ל.ר.
	הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	ל.ר.
	שיעור מרווח יזמי (%)	ל.ר.
	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוץ רווח יזמי (אלפי	ל.ר.

¹⁵ 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 2019, והשלמת עבודות הקמת שלב ב' צפויה להיות ברבעון השני בשנת 2023.

נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%		שנת 2017	שנת 2016
(ש"ח)			
אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income) (Approach)	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)	13,528	13,830
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	95%	95%
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	86	80
	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול (אלפי ש"ח)	14,012	13,276
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)	-	—
	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7.5%	7.5%
	זמן עד מימוש רעיוני	נישום כבנוי	נישום כבנוי
	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	ל.ר.	ל.ר.
	משתנים מרכזיים אחרים	ל.ר.	ל.ר.
	אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)	ל.ר.	ל.ר.
ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			
עלויות הקמה		עלייה של 5%	105,000_
		ירידה של 5%	94,564
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע		עלייה של 5%	105,000
		ירידה של 5%	94,564
שיעור היוון/תשואה		עלייה של 5%	96,160
		ירידה של 5%	103,784

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

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

8.7.4 מרכז מסחרי באריאל (שלב ג')

8.7.4.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2017	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)
שנת 2018 (מתוכנן)	תאריך התחלת עבודות הקמה
שנת 2020	מועד צפוי להשלמת עבודות ההקמה
זכויות פיתוח לתקופה של 36 חודשים אשר בסיום הבניה יומרו לזכויות חכירה ל-98 שנים	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 כנדליין להשקעה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
טרם נקבע	זהות קבלן מבצע
טרם נקבע	שיטת התחשבויות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר.	פרטים על מכירת הנכס

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
-	1,094	3,321	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
1,094	¹⁶ 2,227	170	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
1,094	3,321	3,491	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
לא בוצעה הערכת שווי	4,400	4,650	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
1,094	4,400	4,650	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	1,079	1,159	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	רבעון 1, 2020	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
7,106	8,793	8,793	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
6,012	7,394	7,224	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
15%	16%	18%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ש"ח	ש"ח	ש"ח	שער חליפין

8.7.4.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

נכון למועד הדוח אין לחברה הכנסות בפרויקט.

8.7.4.4 פעילות שיווק

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

8.7.4.5 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.

8.7.4.6 מימון מסוים לנכס

מימון להקמת השטח המסחרי בפרויקט אריאל ג' נכלל במסגרת המימון שהועמד לפרויקט אריאל ג' בכללותו. ראה סעיף 7.4.3.5 [ח] לחלק א' לדוח.

8.7.4.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

ראה סעיף 7.4.3.5 [ח] לחלק א' לדוח.

נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%		שנת 2017	שנת 2016
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)			
זהות מעריך השווי			
האם המעריך בלתי תלוי?			
האם קיים הסכם שיפוי?			
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)			
מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)			
אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	31/12/2019
		סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)	6,956
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום	6%
		הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	-
		שיעור מרווח יזמי (%)	25%
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוץ רווח יזמי (אלפי ש"ח)	6,925
	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)	1,325
		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%
		דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	80
		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול(אלפי ש"ח)	ל.ר.
		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)	לא נלקח בחשבון
		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	8.5%
		זמן עד מימוש רעיוני	ל.ר.
		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	ל.ר.
		משתנים מרכזיים אחרים	ל.ר.
			ל.ר.
אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)			
ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			
עלויות הקמה	עלייה של 5%	3,467	3,138
	ירידה של 5%	4,018	3,787
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע		ל.ר.	ל.ר.
		ל.ר.	ל.ר.
		ל.ר.	ל.ר.
שיעור היוון/תשואה		ל.ר.	ל.ר.
		ל.ר.	ל.ר.

8.7.4.9 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 9(9)(ב) לדוח הדירקטוריון.

8.7.5 מרכז מסחרי בחריש א'

8.7.5.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2017	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מרכז מסחרי חריש Street	שם הנכס
חריש, ישראל	מיקום הנכס
5381 מ"ר	שטח הקרקע
3200 מ"ר להשכרה, 2181 מ"ר למכירה	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
הפרויקט נרכש על ידי קחס, 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)
אין	ציון שמות השותפים בנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
מרץ 2013	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
15.2.2015	תאריך התחלת עבודות הקמה
שנת 2018 (מתוכנן)	מועד צפוי להשלמת עבודות ההקמה
זכויות פיתוח אשר בסיום הבניה יומרו לזכויות חכירה ל-98 שנה.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
הנלד"ן להשקעה נבנה ומומן ביחד עם הפרויקט הייזמי ולכן, לפרטים בנוגע למימון ראה סעיף 7.4.8.5 לחלק זה.	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
בתהליך המרת חוזי הפיתוח לחוזי החכירה ורישומם בטאבו	מצב רישום זכויות משפטיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
אוסאמה הנדסה	זהות קבלן מבצע
בעבר – פאושלי, כיום כתב כמויות	שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
-	פרטים על מכירת הנכס

8.7.5.2 נתונים עיקריים

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס
ל.ר	-	2,474	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	2,474	0	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	2,474	2,474	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	9,600	9,600	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	9,600	9,600	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	7,126	7,126	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
ל.ר	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
ל.ר	2017	2017	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
ל.ר	2,474	2,474	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
ל.ר	-	-	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
ל.ר	100%	100%	שיעור השלמה תקציבי (%)
ל.ר	-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר	ש"ח	ש"ח	שער חליפין

8.7.5.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים - בשנת הדוח החברה הכירה הכנסות בסכום של כ- 703 אלפי ש"ח.

8.7.5.4 פעילות שיווק- החברה משווקת את שטחי באמצעות שילוט, קמפיינים דיגטליים ומודפסים ובאמצעות אנשי שיווק הפועלים בשטח.

8.7.5.5 שוכרים עיקריים

תיאור הסכם השכירות					מועד אכלוס מוסכם בחוזה	שיוך ענפי של השוכר	האם לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר ביום 31 בדצמבר 2017
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרת (בשנים)					
-	-	צמוד מדד	20 שנים	5 שנים ומתוכם 4 נשארו 3 שנים ו 3 חודשים	אפריל 2017	שירותי רפואה	כן	כן	67%

8.7.5.6 מימון מסוים

המרכז המסחרי בחריש הוקם במסגרת הפרוייקט חריש א', המימון ניתן לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4.3.2(ח).

8.7.5.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

המרכז המסחרי בחריש הוקם במסגרת הפרוייקט חריש א', המימון ניתן לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4.3.2(ט).

נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%			שנת 2017	שנת 2016	שנת 2015		
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)			9,600	9,600	-		
זהות מעריך השווי			לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	-		
האם המעריך בלתי תלוי?			כן	כן	-		
האם קיים הסכם שיפוי?			כן	כן	-		
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)			31/12/17	31/12/16	-		
מודל הערכת השווי (חילוף/ עלות שחלוף / אחר)			הכנסות	הכנסות	הכנסות		
אם ההערכה בגישת החילוף (Residual) (Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	בנוי	בנוי	-		
		סך כל ההשקעה הוגנית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	-		
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום	ל.ר.	ל.ר.	-		
		הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	ל.ר.	ל.ר.	-		
		שיעור מרווח יזמי (%)	ל.ר.	ל.ר.	-		
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוף רווח יזמי (אלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	-		
	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income) (Approach)	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)	543	543	-		
		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	-		
		דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	102	102	-		
		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול(אלפי ש"ח)	-	-	-		
		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)	ל.ר.	ל.ר.	-		
		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7%	7%	-		
		זמן עד מימוש רעיוני	בנוי	בנוי	-		
		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary) (Rate	ל.ר.	ל.ר.	-		
		משתנים מרכזיים אחרים	ל.ר.	ל.ר.	-		
				ל.ר.	ל.ר.	-	
אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)					-		
ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):							
עלויות הקמה		עלייה של 5%				בנוי	-
		ירידה של 5%				בנוי	-

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%	
-	1,006	1,006	עלייה של 5%	דמי שכירות
-	910	910	ירידה של 5%	ממוצעים למטר רבוע
-	-	912	עלייה של 5%	שיעור
-	-	1,008	ירידה של 5%	היוון/תשואה

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

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

9. אחרים

החל מחודש מאי 2007, רשומה MOMO, חברה בת של החברה, כבעלים של מגרש בשטח של 2,000 מ"ר, הממוקם במרכז העיר פוזנן, פולין. שלב A בפרויקט גארברי, בשטח של 1,730 מ"ר.

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 מאי 2016, ¹⁷MHM 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 יולי 2017 הועמדה ל-MOMO מסגרת המימון האמורה, מתוכה סך של 13.7 מיליון זלוטי (כ-13.3 מיליון ש"ח) הועבר עד ליום 30 בספטמבר 2017.

מתוך מסגרת המימון, החזיר הבנק ל-MOMO סך של כ-11 מיליון זלוטי (כ-10.3 מיליון ש"ח) אשר שימשו להחזר הלוואת בעלים לחברת הבת בישראל.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח התקשרה MOMO עם קבלן מבצע לסיום עבודות הבניה במלון בסך כולל של כ-22 מיליון זלוטי (כ-21.3 מיליון ש"ח). מועד סיום העבודות ופתיחת המלון צפויים במחצית הראשונה של שנת 2018.

פעולותיה הנ"ל של החברה בפרויקט גארברי, אשר אינן משתייכות לשאר תחומי פעילותיה של החברה, אינן מגיעות לכדי מגזר בר דיווח.

להלן תמצית התוצאות של תחום אחרים

פרמטר	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)
הכנסות תחום אחרים (מאוחד)	-	-	-
רווחי תחום אחרים (מאוחד)	-	-	-
רווחי תחום אחרים (חלק התאגיד)	-	-	-
סך נכסי תחום אחרים במאזן (מאוחד)	48,799	32,615	-

¹⁷ 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%).

פרק ד' - עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה

10.

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.

11. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

11.1 ראה ביאורים 8 עד 11 לדוחות הכספיים.

12. הון אנושי

12.1 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. לחברה יש גם מנהלה, אנשי כספים, משפטי, גבייה וכו'.

12.2 לפרטים אודות הטבות לעובדים (הטבות לזמן קצר, מענקים ובנוסעים והטבות לאחר סיום העסקה), ראה ביאורים 2 ו-16 לדוחות הכספיים.

12.3 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.

12.4 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, אשר כיהן באותה עת כסמנכ"ל הכספים בחברה, ולעו"ד זאב לזר, אשר כיהן באותה עת כסמנכ"ל לקוחות והתקשרויות בחברה, בדרך של הקצאה פרטית. נכון למועד הדוח, מתוך האופציות האמורות מומשו 196,499 אופציות ל-178,000 מניות החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 17ג(1) וביאור 28 לדוחות הכספיים.

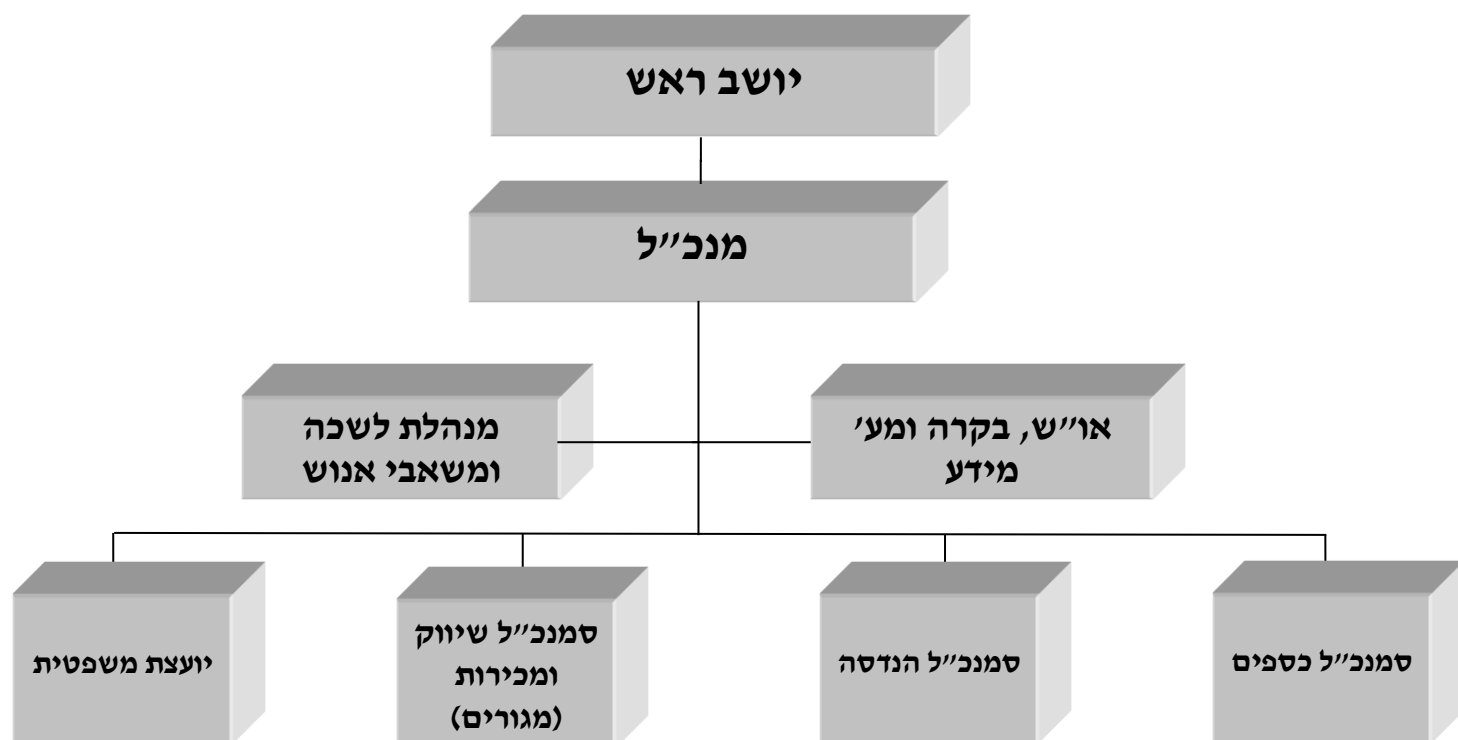
12.5 בחודש אוגוסט 2017 הקצתה החברה 29,221 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים להמרה ל-29,221 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ של החברה כל אחת, לסמנכ"ל בחברה, בדרך של הקצאה פרטית. נכון למועד הדוח, לא מומשו אופציות כאמור למניות החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 17ג(2) לדוחות הכספיים.

12.6 בחודש מרס 2018 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 100 אלף כתבי אופציה לנושאי משרה ועובדי החברה.

12.7 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 5 ביולי 2016 (אסמכתא מספר : 075499-01-2016), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

12.8 להלן המבנה הארגוני של החברה, נכון למועד הדוח :



12.9 מצבת עובדים

נכון ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2017 ו-2016 העסיקה החברה 30 ו-28 עובדים, בהתאמה. להלן פרטים אודות התפלגות העובדים בקבוצה לפי מחלקות :

מחלקה	31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2016
הנהלה	5	4
כספים	10	8
שיווק ומכירות	3	2
בניה והקמה	9	11
	-	-
מנהלה	3	3
סך הכל	30	28

13. הון חוזר

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	התאמות לתקופה של שניים עשר חודשים	סך הכל
582,130	-	582,130
545,010	(89,784)	455,226
37,120	(89,784)	126,904

14. מימון

14.1

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 2015, 2016 ו-2017 בכ- 324,154 אלפי ש"ח, 325,000 אלפי ש"ח - 560,109 אלפי ש"ח, בהתאמה. מתוך המסגרות כאמור, ניצלו החברות הבנות, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ובסמוך למועד הדוח כ-311,184 וכ- 301,389 אלפי ש"ח, בהתאמה, כולל ריבית שנצברה. נכון למועד הדוח, החברות הבנות לא נדרשו לפרוע ו/או לסגור את מסגרות האשראי העומדות לטובתן, כאמור.

14.2

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	31.12.2017	שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית ממוצע באחוזים	31.12.2017		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מדד	מקורות בנקאיים ואחרים*
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	פריים + ללא הצמדה	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מדד	איגרות חוב**
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ללא הצמדה	

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

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

מנגנון השינוי	שיעור הריבית סמוך למועד הדוח	טווח הריבית ליום 31.12.2017	טווח הריבית ליום 31.12.2016	טווח הריבית ליום 31.12.2015	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2017	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2016	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2015	יתרת האשראי ליום 31.12.2017	יתרת האשראי ליום 31.12.2016	יתרת האשראי ליום 31.12.2015	נכון למועד הדוח
פריים	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	311,184	161,823	194,300	301,389

להלן אשראי בר דיווח של החברה והחברות הבנות של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2017:

הפריקט	היקף המימון וניצול ליום 31.12.17 (אלפי ש"ח)	הגוף המממן	תנאים עקרוניים	שיטת המימון	תקופת המימון	בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	בטוחות וערבויות	מגבלות החלות על התאגיד	אמות מידה פיננסיות
עיר ימים (7.4.3.1)	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.1 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.1 לחלק זה	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 31/12/2018	מרווח מהפריים	2.4%	2.4%		לפרטים ראה סעיף 7.4.3.1 לחלק זה	אין
פרויקט אריאל (שלב ג') (7.4.3.4)	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.4 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.4 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 31/05/2018	מרווח מהפריים	2.6%	2.6%		לפרטים ראה סעיף 7.4.3.4 לחלק זה	אין
פרויקט חריש א' (7.4.3.2)	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.2 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.2 לחלק זה	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 31/3/2018	מרווח מהפריים	3.2%	3.2%		לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4.3.2 לחלק זה	אין
פרויקט חריש ב' (7.4.3.6)	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.6 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.6 לחלק זה	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 31/12/2018	מרווח מהפריים	3.2%	3.2%		לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4.3.6 לחלק זה	אין
פרויקט חריש ג' (7.4.3.7)	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.7 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.7 לחלק זה	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 30/12/2021	מרווח מהפריים	2.85%	2.85%		הסכם למימון הקרקע	אין
פרויקט כפר תבור (7.4.3.3)	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.3 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.3 לחלק זה	הסכם ללווי פרויקט	עד ליום 30/9/2018	מרווח מהפריים	2.7%	2.7%		לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4.3.3 לחלק זה	אין

הפרויקט	היקף המימון וניצול ליום 31.12.17 (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
				נדל"ן							
פרויקט מודיעין מרכז (7.4.3.5)	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.5 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.5 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 7.4.3.5 לחלק זה	אין
מגרש 420 (8.7.1)	לפרטים ראה סעיף 8.7.1 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 8.7.1 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 10/07/2018	מרווח מהפריים	2.8%	2.8%		לפרטים ראה סעיף 8.7.1 לחלק זה	אין
מגרש 421 (8.7.2)	- האשראי נפרע המלווא	-	לפרטים ראה סעיף 8.7.2 לחלק זה	-	-	-	-	-		לפרטים נוספים ראה סעיף 8.7.2 לחלק זה	אין
מרכז מסחרי באריאל	לפרטים, ראה פרויקט אריאל שלב ג' בטבלה זו לעיל	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מרכז מסחרי במודיעין מרכז	לפרטים, ראה פרויקט מודיעין מרכז בטבלה זו לעיל	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מודיעין מורשת (7.4.3.8)	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.8 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.8 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 10/07/2018	מרווח מהפריים	2.7%	2.7%		לפרטים ראה סעיף 7.4.3.8 לחלק זה	אין
ראשון לציון נרקיסים (7.4.3.9)	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.9 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.9 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 10/07/2018	מרווח מהפריים	2.7%	2.7%		לפרטים ראה סעיף 7.4.3.9 לחלק זה	אין
מרכז מסחרי במודיעין מורשת	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.8 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.8 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 10/07/2018	מרווח מהפריים	2.7%	2.7%		לפרטים ראה סעיף 7.4.3.8 לחלק זה	אין
מרכז מסחרי בראשון לציון נרקיסים	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.9 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.4.3.9 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 10/07/2018	מרווח מהפריים	2.7%	2.7%		לפרטים ראה סעיף 7.4.3.9 לחלק זה	אין
פרויקט גארברי (פולין)	נכון למועד הדוח נחתם הסכם לקבלת	Alior Bank	ראה דוח מידי 5 מיום 2017 בפברואר	הסכם להשלמת בניית מלון	7 שנים שלאחריהן יהיה על החברה לפרוע את ההלוואה	עיקר הכספים ישאו	5.2%	5.2%	שעבוד כל זכויות החברה	ראה דוח מידי 5 מיום 2017 בפברואר	ראה דוח מידי 5 מיום 2017 בפברואר

הפרויקט	היקף המימון וניצול ליום 31.12.17 (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
	אשראי בסך 47.6 מיליון זלוטי (כ-44.8 מיליון ש"ח נכון למועד חתימת ההסכם)		(אסמכתא מספר : 2017-01-012654)	ומימון מחדש בגין רכישת רכישת הקרקע חלף הלוואות בעלים	או לבצע מימון מחדש. החזרי ההלוואה בתקופה זו יחושבו לפי לוח סילוקין של 20 שנה	ריבית Wibor לשלושה חודשים בתוספת 3.5%			בפרויקט, לרבות המקרקעין ומניות החברות הלוות	(אסמכתא מספר : 2017-01-012654)	בפברואר 2017 (אסמכתא מספר : 2017-01-012654)
אג"ח קונצרני (סדרות ה', ו', ז' ו-ח')	268,926	שוק ההון	לפרטים אודות הפרטים העיקריים של אגרות החוב, ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.	-	לפרטים אודות תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב, בסיסי ההצמדה ושיעורי הריבית, ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.	5.8%	5.8%	5.8%	לפרטים אודות הבטחונות אשר הועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב, ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון ; לפרטים אודות המגבלות החלות על החברה בהתאם לתנאי אגרות החוב, ראה ביאור 17ב(2) לדוחות הכספיים.	אין	

לא נתקבלו סכומי אשראי לאחר תאריך הדוח.

- 14.5 ערבויות שהעמידו החברה וחברות הבנות שלה
- 14.5.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2017, לא העמידה החברה ערבויות בנקאיות במסגרת השתתפות במכרזים לרכישת קרקעות. במסגרת הסכמי הליווי ערבה החברה לטובת החברות הבנות שלה ללא הגבלה בסכום. כמו-כן, העמידה החברה והחברות הבנות של החברה, ערבות ערבויות למשב"ש וערבויות כתנאי לקבלת מענק של חברה הבונה בבנייה ירוקה. לפרטים ראה גם סעיפים 7.4.3.1 עד 7.4.3.9 לחלק זה וביאור 24 לדוחות הכספיים.
- 14.5.2 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 2017, 2016 ו-2015 בסך של כ-491,421 אלפי ש"ח, כ-352,529 אלפי ש"ח וכ-737,141 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- 14.6 שעבודים
- 14.6.1 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 7.4.3.1 עד 7.4.3.9 לחלק זה וביאור 24 לדוחות הכספיים.
- 14.7 הלוואת בעלים לחברה בת של החברה
- מור פיתוח העמידה ל-MOMO, הלוואה אשר נכון למועד הדוח, כולל הריבית שנצברה, הינה בסך של 28,583 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של 4%.
- 14.8 אגרות חוב
- לפרטים אודות אגרות חוב של החברה שבמחזור, ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.
- 14.9 תשקיף מדף והקצאות של ניירות ערך
- 14.9.1 ביום 25 באוגוסט 2015 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 26 באוגוסט 2015, אשר תוקפו הוארך עד ליום 26 באוגוסט 2018, ובמסגרתו 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.
- 14.9.2 להלן פרטים אודות הקצאות ניירות הערך של החברה בשנת 2017 ועד מועד הדוח:

נייר הערך	מועד ההקצאה	ערך נקוב (בש"ח)	תמורה כוללת ברוטו (בש"ח)
הנפקה של אגרות חוב (סדרה ז') על דרך של הרחבת סדרה מכח הקצאה פרטית	2 בפברואר 2017	14,347,000	14,633,940
הנפקה של אגרות חוב (סדרה ו') על דרך של הרחבת סדרה מכח הקצאה פרטית	9 באפריל 2017	9,029,000	9,684,000
הנפקה של אגרות חוב (סדרה ח') מכח דוח הצעת מדף	30 באפריל 2017	56,439,000	56,439,000
הנפקה של אגרות חוב (סדרה ח') על דרך של הרחבת סדרה מכח הקצאה פרטית	2 ביולי 2017	3,561,000	3,584,000

15. **מיסוי**
לפרטים ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים.
16. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**
16.1 **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.
- 16.2 **מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים**
ככלל, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים אשר להם השפעה מהותית.
17. **הליכים משפטיים**
לפרטים בדבר הליכים משפטיים כנגד החברה וחברות הבת של החברה - ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים. למעט האמור לעיל למועד הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.
18. **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.
- לפרטים בקשר עם תחזית המכירות של החברה לשנת 2018 ראה דיווח מיידי של החברה מיום 13 בפברואר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-014503), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
- 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 וכן תחזית המכירות לשנת 2018 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 20 להלן.**
19. **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.
20. **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. מצב זה מחייב את החברה להתנהלות פיננסית מדויקת והקפדה על תזרים המזומנים. ראה גם ביאורים 25ב' ו-25ה' לדוחות הכספיים.

[ג] מצב ביטחוני בישראל – להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל, בין היתר, על רקע השינויים הגיאוגרפיים במזרח התיכון, 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 הנדל"ן למגורים. 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, עלולה לגרום לעלויות מחירים בביצוע הבניה.

[ח] היצע נמוך של ספקים בשרשרת האספקה בתחום הבניה – בישראל קיים מחסור מתמשך בקבלנים, ספקים ומתכננים, ובפרט ברמה נאותה, בשרשרת האספקה בתחום הבניה, דבר המייקר וגורם לעיכובים בתהליכי הבניה בפרויקטים של החברה.

[ט] מדיניות הממשלה והרשויות בנושאי בניה – מדיניות הממשלה בנושא בניה, שיווק קרקעות שבעלות 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 הפרשת קרקעות לבניה, המשפיעה על היצע הקרקעות הפנויות במדינה.

[י] שינוי במדד תשומות הבניה, במדד המחירים לצרכן וחשיפה לשינוי במטבע חוץ – לפרטים ראה ביאורים 25ג ו-25ד לדוחות הכספיים.

[יא] שינויים במחירי הנדל"ן – פעילות החברה חשופה לשינויים במחירי הנדל"ן בישראל. מחד, ירידה במחירי הדירות בשוק המשני עלולה להביא להקטנת הביקושים לדירות חדשות, בעיקר בקבוצת משפרי הדיור ולירידה במחירי הדירות החדשות, ומנגד, מחירי הנדל"ן הגבוהים עשויים להביא לפגיעה ביכולת הרכישה, בפרט של זוגות צעירים, ולירידה בביקושים.

[יב] 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.

[יג] 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.

[יד] 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 אשר שינוי בתחולתם או בשיעורם עלול להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

[טו] 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.

[טז] חשיפה לענף הקמעונאות - התוצאות העסקיות של החברה בתחום הנדל"ן להשקעה עלולות להיות מושפעות ממצב ענף הקמעונאות בישראל, אשר להערכת החברה הגורמים אשר עלולים להשפיע עליו לרעה הינם הרעה במצב הכלכלי בישראל, הרעה באיתנות הפיננסית של חברות קמעונאיות גדולות בישראל, היצע עודף או ירידה בביקושים לשטחי מסחר וכן חיזוק המגמה של רכישות לקוחות באמצעות האינטרנט.

[יז] שוכרי עוגן - תוצאות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה עלולות להיות מושפעות מקיומם של שוכרי עוגן. לעזיבת שוכר עוגן עלולות להיות השלכות שליליות על המרכז המסחרי בו הוא מצוי, ובכלל זאת, על כוח המשיכה של אותו מרכז מסחרי ללקוחות ולשוכרים פוטנציאלים, וכן על מחירי השכירות שניתן לגבות באותו מרכז מסחרי.

[יח] איתנות פיננסית של שוכרים - תחום המרכזים המסחריים עלול להיות מושפע באופן שלילי מתנאים כלכליים הגורמים לפגיעה בשוכרים ולסגירת חנויות, דבר שעלול לפגוע בתוצאות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה. פגיעה באיתנותם הפיננסית של שוכרים עלולה לפגוע ביכולת החברה לחדש הסכמי שכירות עם שוכרים מהותיים קיימים, וכן ביכולת החברה להשכיר מחדש שטחי מסחר בדמי שכירות אטרקטיביים או בכלל, ובכך לפגוע בתזרימי המזומנים ובתוצאות הכספיות של החברה. שטחים פנויים במרכזים מסחריים עלולים להגדיל את הוצאות החברה, שכן החברה תיאלץ לשאת בהוצאות בגין שטחים במרכז המסחרי אשר באופן רגיל משולמות על-ידי השוכרים.

[יט] מסחר מקוון באינטרנט - התחזקות המסחר המקוון עלולה להשפיע לרעה על היקף הרכישות המבוצעות בחנויות המסורתיות, ולהביא לפגיעה באיתנותם הפיננסית של השוכרים במרכזים המסחריים של החברה, דבר אשר עלול להשפיע לרעה על תוצאות החברה במרכזים המסחריים ועל תזרימי המזומנים שלה.

גורמי סיכון ייחודיים לחברה

[כ] 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
סיכוני מקור		
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

תחום הפעילות	גורם הסיכון	הערכת ההשפעה על עסקי החברה
	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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

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
9	נזילות השקעות
9	מקורות מימון
9	גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי
10	אומדנים חשבונאיים משמעותיים
10	היבטי ממשל תאגידי
14	פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושנמצאות בידי הציבור
38	מצבת התחייבות
38	הערכות שווי

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (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 וסביבתו העסקית

1.1. נתונים עיקריים על עסקי התאגיד:

החברה הינה חברה יזמית בנדל"ן שמרכז פעילותה ישראל.

בתחום הנדל"ן היזמי, נכון למועד הדוח החברה באמצעות חברות בנות, יוזמת 1,842 יחידות דיור וכ-3,020 מ"ר שטחי מסחר למכירה.

בתחום הנדל"ן להשקעה, החברה באמצעות חברות בנות, פועלת לייזום הקמה וניהול מרכזים מסחריים וכן לבניית שטחי מסחר מלווה רחוב בפרויקטים בעירוב שימושים של מגורים ומסחר. בסגמנט זה הביקושים יציבים והחברה מזהה מגמה של קמעונאים המבקשים לצאת ממרכזים מסחריים גדולים ומאזורים עם תחרות גדולה ודמי שכירות גבוהים ולעבור לשכונות חדשות ולמרכזים מסחריים בהם דמי שכירות מהפדיון נמוכים יותר.

נכון למועד הדוח יוזמת החברה 8 מרכזים מסחריים אשר היקף שטחם הכולל הינו כ-36 אלף מ"ר.

החברה נכנסה לפעילות חדשה של ייזום קרקעות - במסגרתה פועלת החברה להתקשרות חוזית עם בעלי קרקעות ו/או חברות המאגדות מתחמי מקרקעין שיעודם חקלאי ושקיימת בגינם הסתברות תכנונית לשינוי ייעוד והשבחה, לשם ביצוע יזום שינוי ייעוד למקרקעין בהיקפים של מאות יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה. לחברה שתי עסקאות בתחום ייזום המקרקעין אשר נחתמו במהלך שנת 2017 בהיקף של כ-513 דונם אשר בכוונת החברה להשביחן כך שניתן יהיה לבנות עליהן אלפי יחידות דיור ושטחי מסחר ותעסוקה.

החברה, באמצעות חברות בנות, יוזמת ומקימה מלון בעיר פוזנן בפולין אשר צפוי להיפתח במחצית הראשונה של שנת 2018.

לתיאור נרחב יותר של פעילויות התאגיד ושל הסביבה העסקית בה פועל התאגיד, ראה חלק א' לדוח של החברה ליום 31 בדצמבר 2017. החל מיום 1 בינואר 2017 חדלה החברה להיחשב "תאגיד קטן".

1.1.1. אימוץ מוקדם IFRS 15

החברה אימצה באימוץ מוקדם את תקן IFRS 15 "הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות" (להלן "התקן") החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016 ובתוקף החל מיום 1 בינואר 2016. על פי התקן מכירה החברה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות IAS 18 ו-IFRIC 15 לפיה הכירה החברה בהכנסה רק במועד מסירת הדירה לידי רוכש הדירה. להלן נתוני רווחיות התאגיד המפרטת את הרווח הגולמי של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	סעיף
אלפי ₪		
179,144	258,250	הכנסות
149,829	207,180	עלות ההכנסות
29,315	51,070	רווח גולמי

1.1.2 מכירות במהלך תקופת הדוח

במהלך שנת 2017 מכרה החברה 100 יחידות דיור וקרקעות בישראל בהיקף כספי של כ- 127 מיליון ש"ח, זאת לעומת 240 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ- 292 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בטבלה להלן. עיקר השינוי נובע מכך שבתקופה המקבילה אשתקד ביצעה החברה קמפיין שיווקי נרחב בערים חריש ובמודיעין. הסבר נוסף לשינוי נובע ממכירת המלאי בשנת 2016 כמו גם מממוש מלאי יחיד הקיים ליום 31 בדצמבר 2017. יצוין כי החברה נערכת לגל מכירות שצפוי להאיץ בשנה הבאה בעקבות כניסה לפרויקטים חדשים.

טבלת השוואה של הפרויקטים והמכירות של יחידות דיור (ללא מסחר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017		
אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	פרויקט
10,641	4	3,162	1	ארגמן – נס ציונה
23,282	16	3,496	2	צור יצחק
17,659	8	19,809	9	נתניה עיר ימים
9,336	8	-	-	אריאל א' - ב'
2,163	3	-	-	חריש א'
78,124	86	22,446	22	חריש ב'
10,734	8	17,401	19	כפר תבור
90,439	51	37,083	22	מודיעין א'
44,885	53	24,490	25	חריש ג' (המגף)
291,514	240	127,887	100	סה"כ

1.2 אירועים לאחר התאריך על הדוח הכספי

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

1.3. להלן מצבת הפרויקטים של החברה בישראל ליום 31 בדצמבר 2017 המסווגים כמלאי בדוחות הכספיים:

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר למכירה	יח"ד סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 31/12/17	מ"ר מסחר מכור עד 31/12/17	שיעור מכירות יח"ד מסך הפרויקט עד 31/12/17	שיעור השלמה (ביצוע) 31/12/17	יח"ד שנמכרו מיום ועד 31/12/17 בסמוך למועד הדוח
1. ארגמן – נס ציונה שלב ו'	-	8	8	-	100%	100%	-
2. צור יצחק	-	106	106	-	100%	100%	-
3. נתניה עיר ימים	-	130	117	-	90%	99%	1
4. אריאל א'-ב'	-	136	136	-	100%	100%	-
5. *חריש א'- מגורים ומסחר	1,282	149	148	1,282	99%	96%	-
6. *חריש ב'- מגורים ומסחר	899	129	113	899	86%	72%	5
7. כפר תבור	-	101	57	-	57%	83%	3
8. מודיעין א'	*	92	89	-	97%	28%	-
9. חריש ג'- מגורים ומסחר	839	180	146	839	81%	29%	4
10. אריאל ג'	*	50	-	-	-	-	-
11. חריש ד', ה', ו'	-	265	-	-	-	-	-
12. מודיעין ב' (מורשת)	*, **	242	-	-	-	-	-
13. ראשון לציון	*, **	254	-	-	-	-	-
סה"כ ישראל	3,020	1,842	920	3,020	-	-	13

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

** פרויקטים של תכנית הדיור "מחיר למשתכן".

פרויקט מודיעין כולל שני מתחמים (29 ו- 11) שבו נרשמו להגרלה 9,769 זכאים (בשני המתחמים יש 169 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן) במסגרת ההגרלות שנערכו. יצוין כי טרם נחתמו חוזים מחייבים מול הדיירים שזכו ביחידות הדיור. פרויקט ראשון לציון כולל שני מגרשים (503 ו- 508), במגרש 508 נרשמו להגרלה 7,556 זכאים (ישנן 57 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן) ובמגרש 503 נרשמו 7,858 זכאים (ישנן 124 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן) במסגרת ההגרלות שנערכו. יצוין כי טרם נחתמו חוזים מחייבים מול הדיירים שזכו ביחידות הדיור.

#	מיקום + שם	שטח להשכרה צפוי	סטטוס	שטח מושכר (מ"ר) ⁽²⁾
1	חריש (BOT 433) MORE SHOP ⁽¹⁾	8,851	בביצוע	3,671
2	חריש MORE STREET	3,200	בביצוע	543
3	מודיעין MORE STREET	1,985	בביצוע	-
4	אריאל MORE STREET	1,325	תכנון	-
5	חריש (420) MORE LIFE ⁽³⁾	7,500	תכנון	-
6	חריש (421) MORE LIFE2 ⁽³⁾	8,160	תכנון	-
7	מודיעין מורשת	3,250	תכנון	-
8	ראשון לציון	2,100	תכנון	-
	סה"כ	36,371		4,214

מרכזים מסחריים בהקמה:

- השטח המיועד להשכרה המוצג בטבלה הינו עבור קומת מסחר תת קרקעית וקומת מסחר אחת. בבקשה להיתר שהגישה החברה ישנה קומת מסחר נוספת, כך שהשטח להשכרה צפוי לגדול בעוד כ- 4,676 מ"ר וזאת בהתאם לביקושים לשטחי מסחר הצפויים באזור הפעילות.
- ביום 6 באוגוסט 2017 דיווחה החברה על חתימת הסכם שכירות ארוך טווח עם שופרסל במרכז המסחרי MORE SHOP בחריש. בהתאם לתנאי ההסכם, תקופת השכירות הינה לתקופה של 8 שנים, החל ממועד פתיחת המרכז המסחרי, עם אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות עד לשנת 2038. השטח שיושכר לשוכר הינו כ- 3,350 מ"ר, מהווה כ-40% מכלל השטח המיועד להשכרה במרכז המסחרי. ההכנסה הצפויה בשנה בגין דמי שכירות הינה כ-3.1 מיליון ש"ח ובסך הכל כ-25 מיליון ש"ח לתקופה של 8 שנים, וכ-62 מיליון ש"ח במימוש האופציה של שופרסל להארכת תקופת השכירות. לחברה הסכמי שכירות חתומים נוספים על שטח כולל של כ-321 מ"ר במרכז המסחרי.
- בכוונת החברה לפעול לשינוי תב"ע בשיתוף עם המועצה המקומית ולהגדיל את שטחי המסחר והמשרדים על גבי המגרש.

2. מצב כספי

א. הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017:

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	אלפי ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים	37,186	16,302	השינוי במזומנים נובע בעיקר מהנפקות אג"ח במהלך התקופה וכן שחרור עודפים מהפרויקטים ומנגד תשלום עבור רכישת קרקעות חדשות ותשלומים שוטפים של אגרות חוב.
מזומנים ופקדונות משועבדים	55,391	65,230	מדובר בעיקר ביתרות בחשבונות בליווי בנקאי סגור וכן בפקדונות בחשבונות בנק המשועבדים לבעלי אגרות חוב.
לקוחות והכנסות לקבל	100,043	60,159	גידול יתרות לקבל מדיירים בגין מכירת דירות בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 15.
חייבים ויתרות חובה	11,404	11,164	מהווה יתרות לקבל ממוסדות, הוצאות נדחות בגין עמלות שיווק והוצאות מראש.
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	378,106	262,194	עיקר הגידול נובע מזכיית החברה בשני פרויקטים חדשים בראשון לציון ובמודיעין בגינם שילמה החברה במהלך התקופה סך של 206 מיליון ש"ח. בנוסף השינויים מיוחסים להכרה בעלות המכר בסך של כ - 207 מיליון ש"ח ותוספות במהלך השנה בסך של כ- 115 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים שוטפים	582,130	415,049	

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	אלפי ש"ח		
מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	14,583	9,146	היתרה כוללת את העלות בגין חלק המסחר בפרויקטים חריש א', ב' ו - ג' (המגף) אשר סווגו תחילה כמלאי מבנים בהקמה אך במועד מאוחר יותר החליטה החברה לשנות את ייעודם לנדל"ן להשקעה. הגידול במהלך התקופה נובע מעלויות נוספות שהושקעו בתקופת הדוח.
יתרות חובה לזמן ארוך	2,503	2,375	היתרה מהווה את העלויות שהושקעו בהתאמת מושכר עבור קופות החולים המושכרות בחריש. החל מיום 1 באפריל 2017 עם תחילת חוזה השכירות בפועל הנכס מופחת בהתאם למשך תקופת חוזה השכירות.
קרקעות	15,198	15,315	קרקעות במזרח אירופה. השינוי במהלך תקופת הדוח נובע מהפרשי שער, והכרה בירידת ערך ממכירת המקרקעין ברומניה לאחר תאריך המאזן.
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	173,309	92,090	עיקר הגידול בסך 48 מיליון ש"ח בסעיף הנדל"ן להשקעה נובע מהנכס MORE SHOP. הגידול נובע מעלויות בגין דמי חכירה מינימליים מהוונים, היטל השבחה, שיערוך הנכס לשווי הוגן וכן עלויות שהושקעו במהלך התקופה. גידול נוסף בסך של כ- 25 מיליון ש"ח נובע מזכיית החברה בשני מכרזי מחיר למשתכן במודיעין ובראשון לציון וסיווג חלק המסחר כנדל"ן להשקעה בהקמה. גידול בסך של כ- 8 מיליון ש"ח נובע מהשקעות במהלך התקופה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.
רכוש קבוע, נטו	53,156	36,699	עיקר היתרה בסעיף זה מהווה את המלון בהקמה בפולין. נכון ליום המאזן עלות המלון בספרי החברה 49 מיליון ש"ח.
מסים נדחים	5,490	8,197	
סה"כ נכסים לא שוטפים	264,239	163,822	
סה"כ נכסים	846,369	578,871	
אשראי מתאגידים בנקאיים	311,184	161,666	עיקר השינוי ביתרות האשראי בתקופת הדוח נובע מנטילת הלוואות לצורך תשלום הקרקעות אותן רכשה החברה בשני פרויקטים בהן זכתה החברה בראשון לציון ובמודיעין בסך כולל של כ- 174 מיליון ש"ח.
אגרות חוב	127,486	119,397	השינוי נובע מפירעון סופי של אגרות החוב (סדרה ד') בסך של כ- 21 מיליון ש"ח וכן פירעון חלקי של אגרות החוב (סדרה ה') בסך של כ- 17 מיליון ש"ח, מנגד קיים גידול עקב מיון חלות שוטפת של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר בסך של כ- 46 מיליון ש"ח.
ספקים ונותני שירותים	18,555	6,913	עיקר הגידול נובע מהמחאות לפירעון אשר נפרעו לאחר תאריך המאזן.
זכאים ויתרות זכות	27,451	33,753	סך של 8 מיליון ש"ח נרשם בגין התחייבות להיטל השבחה בגין נכס MORE SHOP (ראה סעיף נדל"ן להשקעה לעיל) בשנת 2017. מנגד, קיים קיטון בהפרשה למוסדות בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.
מקדמות מרוכשי דירות	60,334	37,097	מקדמות מדיירים עבור דירות אשר הגביה בגין עולה על ההכנסה שהוכרה בהתאם לתקן IFRS15. עיקר הגידול נובע מפרויקטים מודיעין וחריש ג' (המגף).
סה"כ התחייבויות שוטפות	545,010	358,826	

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	אלפי ש"ח		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	6,210	-	בעיקר הלוואה לזמן ארוך בפרויקט החברה בפולין.
התחייבות בגין חכירה	10,222	-	היתרה מהווה את היוון דמי השכירות המינימליים בנכס MORE SHOP אשר צפויים להיות משולמים.
מסים נדחים	10,842	3,944	-
אגרות חוב	141,440	104,892	השינוי נובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ח') בסך של כ- 60 מיליון ש"ח וכן הרחבת אגרות חוב סדרות ו' ו-ז' בסך של כ- 10 מיליון ש"ח וכ-14 מיליון ש"ח בהתאמה. מנגד בוצע מיון בין זמן ארוך לזמן קצר בסך של כ- 46 מיליון ש"ח.
הטבות לעובדים	182	389	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	168,896	109,225	
סה"כ הון	132,463	110,820	הגידול נובע מרווח בתקופת הדוח בסך של כ-22.5 מיליון ש"ח ורווח מהפרשי תרגום בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח. מנגד, חולק דיבידנד בסך של כ-3 מיליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות והון	846,369	578,871	

3. תוצאות הפעילות

3.1. להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2017 על בסיס רבעוני (אלפי ש"ח):

סעיף	רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	סה"כ 2017
הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר	63,742	52,498	48,892	76,080	241,212
הכנסות ממכירת קרקעות	3,436	4,276	3,659	4,582	15,953
הכנסות מדמי שכירות	154	333	368	230	1,085
סה"כ הכנסות	67,332	57,107	52,919	80,892	258,250
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר	54,632	42,654	38,787	61,313	197,386
עלות קרקעות שנמכרו	1,801	2,265	1,978	3,750	9,794
סה"כ עלות ההכנסות	56,433	44,919	40,765	65,063	207,180
רווח גולמי	10,899	12,188	12,154	15,829	51,070
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה	-	5,721	-	3,155	8,876
הוצאות אחרות	-	-	-	(533)	(533)
הוצאות מכירה ושווק	(1,893)	(1,014)	(659)	(2,369)	(5,935)
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,577)	(2,150)	(3,734)	(3,996)	(13,457)
רווח מפעולות רגילות	5,429	14,745	7,761	12,086	40,021
הכנסות מימון	-	718	851	829	2,398

(10,183)	(1,625)	(4,007)	(2,281)	(2,270)	הוצאות מימון
32,236	11,290	4,605	13,182	3,159	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>(9,693)</u>	<u>(4,112)</u>	<u>(1,135)</u>	<u>(3,870)</u>	<u>(576)</u>	מסים על הכנסה
<u>22,543</u>	<u>7,178</u>	<u>3,470</u>	<u>9,312</u>	<u>2,583</u>	רווח נקי

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

סעיף	רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	סה"כ 2016
הכנסות ממכירת דירות ודמי שכירות	41,579	45,015	39,929	50,213	176,736
הכנסות ממכירת קרקעות	-	-	-	2,408	2,408
סה"כ הכנסות	41,579	45,015	39,929	52,621	179,144
עלות מכירת דירות	35,321	37,622	31,254	43,753	147,950
עלות קרקעות שנמכרו	-	-	-	1,879	1,879
סה"כ עלות ההכנסות	35,321	37,622	31,254	45,632	149,829
רווח גולמי	6,258	7,393	8,675	6,989	29,315
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה	9,387	3,560	-	10,644	23,591
הוצאות אחרות	-	-	-	(270)	(270)
הכנסות אחרות	-	-	-	9,387	9,387
הוצאות מכירה ושווק	(2,206)	(1,581)	(2,264)	(2,498)	(8,549)
הוצאות הנהלה וכלליות	3,800	2,639	2,972	3,472	(12,883)
רווח מפעולות רגילות	9,639	6,733	3,439	20,780	40,591
הוצאות מימון	(1,949)	(3,423)	(1,656)	(4,361)	(11,389)
חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(352)	-	-	-	(352)
רווח לפני מסים על ההכנסה	7,338	3,310	1,783	16,419	28,850
מסים על הכנסה	99	(1,309)	2,637	(4,734)	(3,307)
רווח נקי	7,437	2,001	4,420	11,685	25,543

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

סעיף	רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	סה"כ 2015
הכנסות ממכירת דירות ודמי שכירות	40,218	134,577	100,209	81,584	356,588
הכנסות ממכירת קרקעות	-	-	-	-	-
סה"כ הכנסות	40,218	134,577	100,209	81,584	356,588
עלות מכירת דירות	31,451	118,134	89,247	67,975	306,807
עלות קרקעות שנמכרו	-	-	-	-	-
סה"כ עלות ההכנסות	31,451	118,134	89,247	67,975	306,807
רווח גולמי	8,767	16,443	10,962	13,609	49,781
הוצאות מכירה ושווק	(654)	(1,053)	(421)	(1,118)	(3,246)

(13,404)	(2,977)	(3,927)	(3,333)	(3,167)	הוצאות הנהלה וכלליות
33,131	9,514	6,614	12,057	4,946	רווח מפעולות רגילות
(9,238)	(5,983)	(418)	(557)	(2,280)	הוצאות מימון, נטו
(1,663)	(482)	(504)	(636)	(41)	חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
22,230	3,049	5,692	10,864	2,625	רווח לפני מסים על ההכנסה
(5,650)	(983)	(1,984)	(3,030)	347	מסים על הכנסה
<u>16,580</u>	<u>2,066</u>	<u>3,708</u>	<u>7,834</u>	<u>2,972</u>	רווח נקי

3.4 הכנסות ורווח גולמי

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסה בסך של 258,250 אלפי ש"ח, לעומת הכנסה בסך של 179,144 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הינו 51,070 אלפי ש"ח המהווה שיעור רווח של כ- 19.7% לעומת רווח גולמי של 29,315 אלפי ש"ח המהווה שיעור רווח של כ- 16.5% בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווחיות הגולמית עלה בתקופת הדוח בזכות תמחיל הפרויקטים שונה הכולל פרויקטים בעלי שיעור רווח גבוה יותר.

3.5 הוצאות מכירה ושווק

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה ושווק לסך של 5,935 אלפי ש"ח לעומת 8,549 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע מכך שבשנת 2016 החברה השקיעה עלויות ומשאבים לטובת שיווק הפרויקטים במודיעין וחריש, ומהיקף המכירות הגבוה בפרויקטים בשנת 2016 כמפורט בסעיף 1.3.2 לעיל.

3.6 הוצאות הנהלה וכלליות

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של 13,457 אלפי ש"ח לעומת 12,883 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.7 הוצאות והכנסות מימון

בתקופת הדוח נוצרו לחברה הוצאות מימון נטו בסך 7,785 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך 11,389 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מהפרשי שער.

3.8 מסים על ההכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 9,693 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מסים בסך של 3,307 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרשי עיתויי שממושם צפוי עם ההכרה ברווחים בגין הפרויקטים בביצוע של החברה.

4. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה בסך של כ- 37,186 אלפי ש"ח.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	אלפי ש"ח		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(117,420)	31,605	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובעים בעיקר מהשקעה נטו במלאי מקרקעין ומבנים בסך של כ- 116 מיליון ש"ח. עיקר ההשקעות במלאי מיוחסות לרכישת קרקעות במודיעין ובראשון לציון. מנגד ישנו גידול בתקבולים מדיירים בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(58,398)	(26,032)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-42 מיליון ש"ח ומתוספות לרכוש הקבוע בסך 5 מיליון ש"ח. מנגד קיימת ירידה של כ-9 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	196,640	(14,596)	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נובעים בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-83 מיליון ש"ח וכן הנפקת אג"ח בסך של כ-83 מיליון ש"ח. מנגד נפרעו אגרות חוב בסך של 39 מיליון ש"ח וחולק דיבידנד בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. בתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ- 132 מיליון ש"ח. לחברה קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ- 269 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ- 311 מיליון ש"ח.

החברה אינה נשענת על אשראי ספקים באופן אשר מממן את פעילותה. החברה אינה מעניקה אשראי ללקוחותיה, שכן הנכס הנמכר אינו נמסר ללקוח עד אשר הלקוח מסיים את מלוא תמורת הרכישה.

6. גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי

דירקטוריון החברה בחן את הקריטריונים בנוגע לסימני אזהרה בחברה, כמפורט בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"), ומצא כי במידע הכספי הנפרד (דוחות סולו) בהתאם לתקנה 9' לתקנות, קיים לחברה גרעון בהון החוזר. מובהר, כי סימן האזהרה האמור קיים לאור אופייה של החברה כחברת אחזקות במסגרתה מוצגת ההשקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואות בעלים כנכס לזמן ארוך בעוד שאגרות החוב של החברה שזמן פירעונם הינו שלוש שנים מוצגים בהתחייבויות לזמן קצר עקב המחזור העסקי הממוצע של שלוש שנים ולכן נוצר גירעון בהון החוזר. לאור האמור, ובפרט לאור העובדה כי סימן האזהרה האמור אינו מתקיים גם בדוח המאוחד של החברה, אין צורך בצירוף תזרים מזומנים חזוי.

7. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים.

8. היבטי ממשל תאגידי

8.1. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות ואחריות חברתית

החברה, מנהליה ועובדיה מעורבים ותורמים למען טיפוח חיי הקהילה והסביבה, בעיקר באזורי הפעילות שלה. החברה לוקחת חלק בפרויקטים של התנדבות אישית באמצעות עובדיה ומנהליה ובנוסף מגייסת ותורמת כספים לפעילויות התנדבותיות ופעילויות רווחה בקהילה.

החברה החליטה להקצות בכל שנת פעילות סכום של עד כ-1% מרווח הנקי של החברה על פי דוחותיה המבוקרים לשנה הקודמת 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-85 אלפי ש"ח.

8.2. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

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

8.3. המבקר הפנימי בחברה

פרטי המבקר הפנימי

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 הרב שנתית נקבעה על סמך הגורמים הבאים: (1) ממצאי סקר סיכונים שערך מבקר הפנים; (2) מחזוריות הביקורת בחברה; (3) פיזור נושאים שונים (מקצועיים, כספיים, כ"א, ממשל תאגידי, 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.

בשנת 2018 מתוכנן לבצע סקר סיכונים שיסייע בקביעת תוכנית ביקורת רב שנתית לשנים הקרובות

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
2017	72,000	320

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

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

בהתאם להחלטת ועדת הביקורת, על-פי המלצת הנהלת החברה והמבקר הפנימי במהלך שנת 2017 התמקדה תכנית הביקורת הפנימית בנושאים הבאים¹:

1. ביצוע פרויקט.
2. אכיפה מנהלית.
3. מעקב אחר ביצוע המלצות מדוחות קודמים

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
מעקב אחר ביצוע המלצות	19/3/2017	20/3/2017
אכיפה מנהלית	14/8/2017	22/8/2017
ניהול פרויקטים חריש	טיוטה	

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.

8.4. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

שכר טרחה רואה חשבון

משרד רואה חשבון המבקר של החברה, החל מחודש נובמבר 2008, הינו פאהן קנה ושות' רואי חשבון. שכר הטרחה לרואה החשבון ניתן בקשר עם שירותי הביקורת והמיסוי יחדיו ולא קיימת הפרדה כלשהי. לדעת דירקטוריון החברה שכר הטרחה לרואה החשבון המבקר הינו סביר ובהתאם למקובל בהתאם לאופי והיקף פעילות

¹ יצוין, כי בחודש מרס 2018 אושרה תכנית הביקורת הפנימית לשנת 2018.

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
2017	310	2,817	-	-
2016	250	1,965	75	581

8.5. 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.

8.6. תכנית רכישה עצמית

ביום 27 במרס 2017 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית למניות החברה בהיקף של עד 1.5 מיליון ש"ח, לתקופה של שלוש שנים, במחיר למניה שלא יעלה על 18 ש"ח. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 29 במרס 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-032319). בתקופת הדיווח לא ביצעה החברה רכישות של מניותיה בהתאם לתכנית האמורה.

ביום 27 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית (באמצעות חברה בת) לאגרות חוב (סדרות ה', ו', ז' ו-ח') של החברה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח במצטבר, לתקופה שסיומה ביום 31.12.2018. רכישות על-פי תכנית זו תיעשנה בסכום שלא יעלה על 5% ממחיר השוק במועד הרכישה בתוספת עמלות מקובלות. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 27 באוגוסט 2017. בתקופת הדיווח לא ביצעה החברה רכישות של אגרות חוב בהתאם לתכנית האמורה.

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

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

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב (באלפי ש"ח)			סכום הריבית שנצברה ליום 31/12/17 (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי למועד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית	מועדי תשלום (ראה הערה)		הצמדה			נאמן	האם אגרות החוב ניתנות להמרה	דירוג	סדרה מהותית
		במועד ההנפקה	למועד הדוח	משוערך מועד הדוח לפי תנאי ההצמדה למועד הדוח				קרן	ריבית	קרן	ריבית	בסיס				
ה	אוגוסט 2013 ; יולי 2014 ; אוגוסט 2014 (2)	75,503	45,302	45,302	1,726	47,164	7.6%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ו	מרס 2015 ; ספטמבר 2015 ; יוני 2016 ; אפריל 2017 (2)(3)	90,000	90,000	90,000	1,964	99,369	6.6%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ז	ספטמבר	75,000	75,000	75,000	1,055	79,298	4.8%	(1)	(1)	לא	לא	-	רזניק פז	לא	לא	כן

	2016 ; פברואר 2017					צמוד	צמוד									נאמנויות בע"מ		מדורג	
ח	מאי 2017, יולי 2017	60,000	60,000	60,000	444	60,582	4.5%	(1)	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	לא	לא מדורג	כן		
סה"כ	-	300,503	270,302	270,302	5,198	286,413	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

*

1. **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 בוצע 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 קלנדרית 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%. היות אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם יחושבו החל ממועד הפדיון המוקדם בפועל ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם.

2. **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 (או שולמה לפי העניין) פעמיים בשנה, ביום 1 במרס וביום 1 בספטמבר של כל שנה קלנדרית, החל מיום 1 בספטמבר 2015 ועד ליום 1 במרס 2022 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 במרס 2022, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ו'). קרן אגרות החוב (סדרה ו') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה או מטבע כלשהו. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') מיום 29 במרס 2015 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 מליון ש"ח, למעט במקרה של פדיון מוקדם סופי, שאז לא תחול המגבלה האמורה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ו') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי הגבוה מבין: (א) מחיר אגרות החוב (סדרה ו') בבורסה בסוף עשרה (10) ימי המסחר הקודמים למועד בו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לביצוע הפדיון המוקדם; או (ב) מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ו') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית שנצברה בגינה וטרם שולמה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 2%. היוון אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם בפועל ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם.
3. **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 (או שולמה לפי העניין) פעמיים בשנה, בימים 15 במרס ו-15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023, בגין התקופה של שישה חודשים שנסתיימה 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 ו') 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.

4. **אגרות החוב (סדרה ח')** - קרן אגרות החוב (סדרה ח') תעמוד לפירעון בשלושה (3) תשלומים שנתיים לא שווים, ב-1 במאי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023, כל אחד מהתשלומים הראשון והשני בסך 30% מגובה הקרן המקורית של אגרת החוב, והתשלום השלישי בסך 40% מגובה הקרן המקורית של אגרת החוב. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ח') נושאת ריבית שנתית בשיעור 4.5%, אשר תשולם (או שולמה לפי העניין) פעמיים בשנה, ביום 1 בנובמבר 2017, בימים 1 במאי ו-1 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2022, וביום 1 במאי 2023. תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 במאי 2023, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ח'). אגרות החוב (סדרה ח') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה ו/או מטבע כלשהו.

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') מיום 30 באפריל 2017 ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')") החברה תהא רשאית לבצע, בכל עת החל מתום 60 ימים ממועד רישום אגרות החוב (סדרה ח') למסחר, ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח'), ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון, וההיקף 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 ח') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי הגבוה מבין: (א) מחיר אגרות החוב (סדרה ח') 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 ח') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית שנצברה בגינה וטרם שולמה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי

- (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 1.5%. היוון אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם בפועל ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם.
5. בחודש מאי 2017 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 56,439 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה, ח') בתמורה כוללת (ברוטו) של 56,439 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 4 במאי 2017 (אסמכתא מספר : 2017-01-045132). בחודש יוני 2017 ביצעה החברה הרחבה של סדרה אגרות החוב (סדרה ח'), על דרך של הקצאה פרטית לניצע יחיד של 3,561,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה כוללת של כ-3,584 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 27 ביוני 2017 (מספר אסמכתא 2017-01-053590).
6. בחודש אפריל 2017 ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ו') על דרך של הקצאה פרטית לשני משקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. במסגרת זו הקצתה החברה 9,029,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה כוללת של כ-9,684 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 4 באפריל 2017 (מספר אסמכתא : 2017-01-037011).
7. בחודש פברואר 2017 ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ז') על דרך של הקצאה פרטית לשני משקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. במסגרת זו הקצתה החברה 14,347 ש"ח אגרות חוב (סדרה ז') בתמורה כוללת של כ-14,634 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 29 בינואר 2017 (מספר אסמכתא : 2017-01-010575).

8. פרטי הנאמנים לסדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור

סדרה ה' : ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ

שם האחראי על הסדרה : שמעון אבנעים.

דרכי התקשרות :

א. טלפון - 03-6884343.

ב. פקס - 03-6884285.

ג. דוא"ל - shimon@astax.co.il

ד. כתובת למשלוח דואר – נירים 1 תל אביב 67060, תל אביב.

סדרה ו' : שטראוס לזר חברה לנאמנויות (1992) בע"מ

שם האחראי על הסדרה : רו"ח ועו"ד אורי לזר.

דרכי התקשרות :

א. טלפון - 03-6237777.

ב. פקס - 03-5613824.

ג. דוא"ל - Ori@slcpa.co.il

ד. כתובת למשלוח דואר - יצחק שדה 17, תל אביב-יפו.

סדרה ז': רוניק 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.

סדרה ח': 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

9. פרטים נוספים:

(א) אגרות חוב (סדרה ה):

א. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ה') 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 בישראל (בס"ק (ב) זה: "**חשבון העודפים**"); (2) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום והמחאת זכות על דרך השעבוד, יחידי ראשון בדרגה שיירשמו לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ה'), על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות לאגרות

החוב (סדרה ה')² שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנקים המלווים (בס"ק (ב) זה: "השעבוד על כספי העודפים") וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנקים המלווים, מלוא הכספים המגיעים להם ו/או המובטחים להם בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה (או חברת בת של החברה) לטובת הבנקים המלווים בקשר עם מימון וליווי הפרויקטים המפורטים להלן. שעבוד זה יהיה 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 יחתמו 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').

ב. **הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'):** (1) 100% מהעודפים אשר ינבעו לחברה מפרויקט חריש א' (להלן-"חריש") וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור בכל עת; ביום 12 בנובמבר 2015 הודיעה החברה כי בהתאם לסעיף 5.2.18 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), ביום 2 בנובמבר 2015, הפקידה החברה לחשבון העודפים המשועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), סך של 15,000 אלפי ש"ח (המחווה יחד עם יתרת חשבון העודפים טרם ההפקדה כאמור סך של כ-16,436 אלפי ש"ח, אשר הינם כ-21.2% מהערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ה')). כמו-כן ועל-פי סעיף 5.2.18 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), הודיעה החברה לנאמן, כי בהתאם לדוחות ביצוע ליום 30 בספטמבר 2015 ביחס לפרויקטים בחריש ובנתניה "עיר ימים" ("הפרויקטים"), שווי העודפים הצפויים מהפרויקטים המשועבדים עולה על יחס הביטחונות 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 ולשימושיה. 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 7.4.3.1, 7.4.3.2 ו-8.7.5, 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

² כספים אשר החברה תהא רשאית למשוך ואשר הבנק המלווה יתיר את משיכתם בפועל על-ידי החברה במהלך הקמת הפרויקט המשועבד ו/או בסיום הבניה והאכלוס של הפרויקט המשועבד, הכוללים הון עצמי (כמתחייב על-פי הסכם הליווי עם הבנק המלווה) ו/או הלוואות בעלים (כפי שאלה נקבעו על פי דוח אפס של הפרויקט המשועבד), אשר החברה העמידה ו/או תעמיד בעתיד לטובת בניית הפרויקט המשועבד וכן רווחים שינבעו לחברה מהמכירות בפרויקט המשועבד, אך למעט כספים המיועדים לתשלומי חובה לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה אשר יתנו לחברה שירותים ביחס לפרויקט המשועבד, דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות הפרויקט המשועבד וכיו"ב. למען הסר ספק יצוין, כי "העודפים" יכללו גם את כל הכספים שינבעו במקרה של מכירת קרקעות בפרויקט המשועבד ו/או מכירת הפרויקט המשועבד, כולו או חלקו.

למנוע מהחברה לרשום בטחונות כלשהם כלפי צדדים שלישיים, ובכלל זה החברה תהא רשאית לרשום ו/או להתחייב לרשום שעבודים, מכל סוג שהוא, על הקרקעות ו/או המבנים ו/או הזכויות הקשורות בפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ו/או על מניות חברת הבת בה מנוהל איזה מהפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'). במסגרת אגרת החוב התחייבה החברה, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') יהיה במחזור, היא לא תהא רשאית למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, וכן לא תרשה לאחר להשתמש ו/או לעשות בו פעולה מהפעולות המנויות לעיל בכל דרך שהיא.

ג. 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 2017, הינו 136%.

ד. 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').

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').

(ב) אגרות חוב (סדרה ו') :

א. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ו') מובטחות בביטחונות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד ושוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שתפתח החברה על שמה במוסד בנקאי הנמנה על אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל (בס"ק (ג) זה: "**חשבון העודפים**"); (2) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום עד לסך של 40,000,000 ש"ח, שיירשמו על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), על כל זכויות חברת הנכס³ לקבלת 100% מ"העודפים הפנויים"⁴ (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי של החברה בחריש המצוי בגוש 8704 חלק מחלקות 5 ו-10 במגרש 421 ("**הנכס המסחרי**"), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי הנכס המסחרי. חברת הנכס תעביר לחשבון העודפים 100% מהכספים הפנויים כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור בכל עת; (3) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום של 40,000,000 ש"ח, שיירשמו על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), על כל זכויות קחס לקבלת 100% מ"העודפים"⁵ (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), אשר ינבעו לקחס 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. קחס 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

³ קחס מרכזים מסחריים בע"מ ("**קחס מרכזים מסחריים**"), חברה נכדה של החברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, חברה נכדה של קחס חברה להשקעות בע"מ ("**קחס**"), שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.

⁴ 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 חוזר הלוואות בעלים (כפי שאלה נקבעו על-פי דוח אפס), אשר החברה ו/או חברה מוחזקת של החברה ו/או חברת הנכס העמידה ו/או תעמיד בעתיד לטובת בניית הנכס המסחרי, וכן הכנסות בניכוי הוצאות אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי, ובניכוי כספים המיועדים לתשלומי חובה לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה אשר יתנו לחברת הנכס שירותים ביחס לפרויקט המשועבד, דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות הקמת או ניהול הנכס המסחרי (דמי הניהול לא יעלו על שני מיליון ש"ח). האמור לעיל יחול גם על "הכספים הפנויים" שינבעו לחברת הנכס במקרה של מימון מחדש (refinance) של הנכס המסחרי.

⁵ "**העודפים**" - כספים אשר קחס תהא רשאית למשוך ואשר בנק דיסקונט לישראל בע"מ המלווה את פרויקט כפר תבור יתיר את משיכתם בפועל על-ידי קחס 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 חברת הנכס העמידו ו/או יעמידו בעתיד לטובת בניית פרויקט כפר תבור וכן רווחים שינבעו לקחס מהמכירות בפרויקט כפר תבור, ובניכוי כספים המיועדים לתשלומי חובה לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה אשר יתנו לקחס שירותים ביחס לפרויקט כפר תבור, דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות פרויקט כפר תבור (דמי הניהול לא יעלו על שני מיליון שקלים) וכיו"ב. למען הסר ספק יצוין, כי "העודפים" יכללו גם את כל הכספים שינבעו במקרה של מכירת קרקעות בפרויקט כפר תבור ו/או מכירת פרויקט כפר תבור, כולו או חלקו.

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"⁶, אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי 420 על-פי תכנית מפורטת חריש/11א ("הנכס המסחרי 420"), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי הנכס המסחרי 420. יובהר, כי השעבוד יחול רק עד לסך של 25,000,000 ש"ח, באופן שכלל 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 והמחאת זכות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום עד לסך של 25,000,000 ש"ח, על זכויות קחס לקבלת הכספים הפנויים (כהגדרתם בתוספת לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') מחודש יוני 2016)⁷ אשר ינבעו לקחס 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 והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום עד לסך של 25,000,000 ש"ח, על זכויות קחס לקבלת "העודפים"⁸ (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), אשר ינבעו לקחס 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 שכלל שסכום "הכספים הפנויים" ו-"העודפים" שינבעו לקחס 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 7.4.3.3, 7.4.3.4, 8.7.1, 8.7.2 ו-8.7.4, בהתאמה לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). הבטוחות אשר ניתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') תקפים על-פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

⁶ 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 חוזר הלוואות בעלים (כפי שאלה נקבעו על-פי דוח אפס), אשר החברה ו/או חברה מוחזקת של החברה ו/או חברת הנכס העמידה ו/או תעמיד בעתיד לטובת בניית הנכס המסחרי 420, וכן הכנסות בניכוי הוצאות אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי 420, ובניכוי כספים המיועדים לתשלומי חובה לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה אשר יתנו לחברת הנכס שירותים ביחס לפרויקט המשועבד, דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות הקמת או ניהול הנכס המסחרי 420 (דמי הניהול לא יעלו על שני מיליון ש"ח).

האמור לעיל יחול גם על "הכספים הפנויים" שינבעו לחברת הנכס במקרה של מימון מחדש (refinance) של הנכס המסחרי 420.

⁷ כמפורט בהערת שוליים 9 לעיל, אך במקום "חברת הנכס" תבוא "קחס", במקום "הנכס המסחרי 420" יבוא השטח המסחרי באריאל (שלב ג').

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

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').

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

למען הסר ספק, אין ולא יהיה בשעבודים האמורים, כדי להגביל את זכויותיהן של קדם ו/או חברת הנכס ו/או החברה לפעול בפרויקטים המשועבדים ובחשבונות הליווי המנוהלים בקשר אליהם.

ג. 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'))⁹ ליום 31 בדצמבר 2017 עומד על כ-133%.

⁹ 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 המשועבדים 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')).

(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 מחויבות 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 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.

ד. מגבלות על הרחבת סדרה - החברה תהיה רשאית, בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו/או הנאמן, להנפיק, לרבות למחזיק קשור, אגרות חוב (סדרה ו') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף, בין בהצעת רכש חליפין ובין בכל דרך אחרת), בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה המקורית של הסדרה, וזאת עד להיקף סדרה כולל של 90 מיליון ש"ח ערך נקוב. החברה מתחייבת, כי הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') תיעשה בכפוף לכך שהחברה תבטיח את יתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כפי שתהיה מעת לעת, כולל אגרות החוב (סדרה ו') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בבטוחות נוספות אשר יחולו לגביהן ההוראות הבאות: (1) פרויקטים נוספים יהיו כאלה שכבר קיים בגינם מימון בנקאי. החברה תמציא לנאמן מכתב התחייבות חתום על ידי מנכל החברה על פיו אם בעתיד תבקש החברה למממן עם אותו הבנק פרויקט עתידי, אזי היא תעשה זאת רק בכפוף ולאחר קבלת מכתב מאת הבנק המממן לפיו כל עוד אגרות החוב תהיינה במחזור, לבנק לא תהיה זכות קיזוז בין חשבונות המימון או הליווי של הפרויקט הנוסף ו/או החשבונות השוטפים של החברה הקיימים אותה עת בבנק לבין חשבונות המימון או הליווי של פרויקט עתידי של החברה ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המממן בהסכם מימון; (2) נכסים או כספי עודפים או כספים פנויים או שעבוד נכסים בקשר עם נכסים בחו"ל ישמשו כבטוחה נוספת בתנאי שיתקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מראש; או (3) בפרויקטים המשועבדים ובחשבון העודפים. הרחבת סדרה תיעשה בכפוף לכך שיישמר יחס הבטוחות הבסיסי.

ה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 17ב' לדוחות הכספיים.

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

(ג) אגרות חוב (סדרה ז'):

א. 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 קחס מרכזים מסחריים מכוח הסכם ההמחאה והסכם ה-B.O.T (כהגדרתם בשטר הנאמנות¹⁰); (2) שעבוד צף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קחס מרכזים מסחריים לקבלת מלוא הפירות לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שישולם על ידי השוכרים בפרויקט 433 בחריש מכוח הסכמי שכירות שיחתמו מולם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהסכמים אלו או שתתקבל במקומם ו/או בגינם. יצוין כי במהלך חודש נובמבר 2017 שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), את זכותה לדמי שכירות או תשלום אחר שישולם על-ידי השוכרים בפרויקט הממוקם במגרש 433 בחריש, זאת בהתאם להתחייבותה לפי השטר. יצוין כי לבקשת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), נעשו התאמות מסוימות באגרת החוב באמצעותה נרשם השעבוד כאמור. (3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קחס 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 הנאמנות¹¹; **"הלוואת הבעלים"**); (4) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה סכום על מלוא זכויות קחס מרכזים מסחריים בחשבון הייעודי (כהגדרתו בשטר הנאמנות¹²) 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) כן נרשמה משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על-שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכות השכירות של קחס מרכזים מסחריים במקרקעי הפרויקט בחריש (**"המשכנתא"**). לפרטים אודות הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 8.7.3 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). הביטחונות אשר ניתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') תקפים על-פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

¹⁰ **"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 קחס מרכזים מסחריים לפיו הומחו לקחס מרכזים מסחריים כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה הפרטית מכוח הסכם ה-B.O.T ומכוח הסכמים נוספים בקשר עם פרויקט 433 בחריש.

¹¹ הלוואה שחועמדה על ידי החברה לקחס 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.

¹² חשבון בנק שנפתח על-ידי קחס מרכזים מסחריים על שמה אשר זכויות החתימה בו הינן של קחס מרכזים מסחריים בלבד ושאליו הועברה הלוואת הבעלים.

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').

ב. 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 והשעבדים 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 שעבדים נחותים לשעבדים 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 השעבדים מדרגה ראשונה הרשומים לטובתם; (ב) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף לקבלת הסכמת הנאמן מראש; (ג) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבדים 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 בשעבדים 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').

ג. **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)¹³, 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 שתועמדה 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

¹³ 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.

בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלו) יהא שווה למלוא סכום המזומן או הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים, לרבות 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.

ד. 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').

ה. פרטים נוספים בקשר עם הלוואות הבעלים והחשבון הייעודי: תנאי הלוואות 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 הלוואות הבעלים ויתרת החוב בגין הלוואות הבעלים נכון למועד דוח זה עומדת על 50 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח נעשה שימוש ב-21 מיליון ש"ח מתוך הלוואות הבעלים לצורך הקמת פרויקט 433 בחריש. נכון למועד דוח זה, יתרת הכספים המצויים בחשבון הייעודי הינה 25.7 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.

ו. 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').

ד) אגרות חוב (סדרה ח'):

א. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), אגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ויחיד על מלוא זכויות החברה בחשבון העודפים (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')), ושוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות הכספיים ו/או הפקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון העודפים וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. שטר הנאמנות כולל הוראות ומגבלות מסוימות בקשר עם ניהול חשבון העודפים; (2) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות חברה בת של החברה בבעלות מלאה (100%) ("חברת הבת"), לקבלת 100% מהעודפים שינבעו לחברה מפרויקט חריש ג' (כהגדרתו בשטר הנאמנות), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיחזרו 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 חריש ג'. חברת הבת תעביר לחשבון

העודפים 100% מהעודפים כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה במחזור וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור בכל עת. השעבודים המפורטים לעיל תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

ב. **הפרויקט המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') :** העודפים מפרויקט חריש ג'. לפרטים נוספים אודות פרויקט חריש ג' ראה סעיף 7.4.3.7 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), נקבע כי : (1) בכל עת החברה תהא רשאית לממן מחדש את הפרויקטים המשועבדים מבלי שיידרש אישור כלשהו מאת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שזכויות מחזיקי אגרות החוב לא תיגרענה במקרה של מימון מחדש כאמור. במקרה כאמור יחתום הנאמן על המסמכים הנדרשים בקשר למימון מחדש, לרבות תיקון השעבודים ככל שהדבר יידרש ; (2) השעבודים על פי שטר הנאמנות יהיו נדחים ונחותים בפני כל שעבוד לטובת הבנקים המלווים בקשר עם הפרויקטים המשועבדים, לרבות השעבודים על חשבונות הליווי, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכמי הליווי ו/או הסכמי מימון אחרים אשר נחתמו ו/או יחתמו עם הבנקים המלווים בקשר עם הפרויקטים המשועבדים ; (3) אין בשעבודים האמורים כדי להגביל את זכויותיהן של חברת הנכס לפעול בפרויקטים המשועבדים ובחשבונות הליווי המנוהלים בקשר אליהם ; (4) אין ברישום השעבודים על פי שטר הנאמנות זה כדי ליצור חובה כלשהי של הבנקים המלווים כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ו/או כלפי הנאמן.

ג. התחייבות לעמידה ביחס ביטחונות – החברה התחייבה לכלול במסגרת דוחותיה העתיים את תוצאות החישוב של היחס, נכון לאותו מועד, בין שווי העודפים הצפויים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) מכל הפרויקטים המשועבדים ובצירוף שווייה של בטוחה פיננסית (אם תהייה) לבין יתרת הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח') עד ליום החישוב, הכל בהתאם למפורט בשטר הנאמנות ("יחס הביטחונות"). אם יחס הביטחונות שיחושב כאמור יהיה שווה 125% או נמוך ממנו תוקנה לחברה תקופת ריפוי אוטומטית של רבעון קלנדרי אחד לתיקון יחס הביטחונות, כך שישוב לעמוד לכל הפחות על 125%. אם בתום תקופת הריפוי האמורה יחס הביטחונות יפחת מ-125%, התחייבה החברה להשלים בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-30 ימי עסקים מתום תקופת הריפוי את הפרש הביטחונות שיהיו נחוצים לצורך שמירה על יחס הביטחונות האמור וזאת בדרך של הפקדת מזומנים לחשבון העודפים ו/או מתן ערבות בנקאית אוטונומית ו/או שעבוד כספי עודפים נוספים של פרויקט אחר ו/או מתן שעבוד על נכס נדל"ן של החברה ו/או בכל שעבוד אחר או דרך אחרת. נכון למועד דוח זה עומד יחס הביטחונות על 127%.

ד. הוספת נכסים משועבדים ; העברת עודפים מפרויקט חריש ג' לחברה - במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') נקבע מנגנון הנוגע להוספת נכסים משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') שעיקריו כדלקמן : (i) החברה תהיה זכאית (אך לא חייבת) לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב גם את העודפים מפרויקט מודיעין ב' ו/או מפרויקט מודיעין ג', ו/או בטוחה פיננסית (כהגדרתם בשטר הנאמנות) , אחת או יותר ("השעבוד הנוסף"). החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר כוונתה להעמיד את השעבוד הנוסף לפחות 14 ימים טרם העמדתו ; (ii) לפני העמדת השעבוד הנוסף וכתנאי להעמדתו, יבחן ויאשר דירקטוריון החברה כי רמת הסיכון של השעבוד הנוסף במועד העמדתו אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון של השעבוד הקיים על העודפים מפרויקט חריש ג', וכן יבחן ויאשר את שווי השעבוד הנוסף, כפי שייקבע על-פי דוח שמאי חיצוני או הערכת שווי חיצונית בלתי תלויה או על פי דוחות האפס שהוכנו מטעם המפקח של הבנק המממן את הפרויקט המשועבד הרלוונטי, או, ככל שיהיה מדובר בבטוחה פיננסית, כמפורט להלן ; (iii) ככל שיועמד שעבוד נוסף על העודפים מפרויקט מודיעין ב' ו/או פרויקט מודיעין ג', יילקחו בחשבון העודפים מפרויקט מודיעין ב' ו/או מודיעין ג' (לפי העניין) לצורך חישוב יחס הביטחונות בו נדרשת החברה לעמוד ; (iv) השווי הבטוחתי

של בטוחות פיננסיות (ככל שתהיינה) יהא שווה למלוא סכום המזומן או הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו בגינם או לגובה הערבויות הבנקאיות על פי תנאיהן, לפי העניין. כן נקבע בשטר הנאמנות כי ככל שיחס הביטחונות שיחושב יהיה שווה ל-140% או יעלה עליו, אזי, עם העברת עודפים לחשבון העודפים, החברה תידרש להעביר רק 50% מהעודפים הנמשכים לחשבון העודפים ותהיה רשאית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות כל שימוש ב-50% העודפים הנותרים, ובלבד שלאחר העברת 50% מהעודפים המועברים לשימושה של החברה כאמור, יחס הביטחונות לא יפחת מ-140%.

ה. מגבלות על הרחבת סדרה – בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), החברה רשאית, בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') או הנאמן, להנפיק, לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')), אגרות חוב (סדרה ח') נוספות, בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, וזאת עד להיקף סדרה כולל של 120 מיליון ש"ח ערך נקוב. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') תיעשה בכפוף לכך שהחברה תבטיח את יתרת אגרות החוב (סדרה ח'), כפי שתהיה מעת לעת, כולל אגרות החוב (סדרה ח') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בבטוחות אשר תחולנה לגביהן ההוראות הבאות: (1) לגבי פרויקטים נוספים שישועבדו (ככל שישועבדו) שכבר קיים בגינם מימון בנקאי - החברה תמציא לנאמן מכתב התחייבות חתום על ידי מנכ"ל 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 חשבון העודפים, 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 שאינם מפרויקט חריש ג' ו/או פרויקט מודיעין ב' ו/או פרויקט מודיעין ג', ישמשו כבטוחה נוספת בתנאי שיתקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב מראש בהחלטה מיוחדת; או (3) יחס הביטחונות לא יהיה נמוך מ-135%.

ו. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), נכללו התחייבויות נוספות, כגון התחייבויות הנוגעות לחלוקת דיבידנד, הוראות בנוגע להעברת שליטה ומנגנוני התאמה בשיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ח') בגין אי-עמידה בהון עצמי מינימאלי וביחס מינימאלי של הון עצמי למאזן. לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח'), ראה שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), שפורסם במסגרת דוח הצעת המדף אג"ח ח'.

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

עיר ימים נתניה (אגרות החוב (סדרה ה'))	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'))	חריש 433 (אגרות החוב סדרה ז')	חריש ג' (אגרות החוב סדרה ח')
34,262	26,813	37,668	26,463	25,171	24,000	38,600	74,457
העודפים הצפויים בהתאם לדוח אפס עדכני (באלפי ש"ח)	מועד תחילת וסיום 7.4.3.1 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	מועד תחילת וסיום 7.4.3.2 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	מועד תחילת וסיום 7.4.3.3 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	מועד תחילת וסיום 8.7.2 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	מועד תחילת וסיום 8.7.4 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	מועד תחילת וסיום 8.7.3 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	מועד תחילת וסיום 7.4.3.7 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).

העיקריים של הסכם המימון של הפרויקט	עיר ימים נתניה (אגרות החוב (סדרה ה'))	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'))	חריש 433 (אגרות החוב (סדרה ז'))	חריש ג' (אגרות החוב (סדרה ח'))
מועדים צפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים	2017-2018	2017-2018	2017-2018	2019	2020	2019	2019	2021-2022
מקדמות שהתקבלו (באלפי ש"ח)	161,672	69,709	16,684	-	-	-	-	-
מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב	ראה סעיף 9(1) לעיל.	ראה סעיף 9(1) לעיל.	ראה סעיף 9(2) לעיל.	ראה סעיף 9(2) לעיל.	ראה סעיף 9(2) לעיל.	ראה סעיף 9(2) לעיל.	ראה סעיף 9(3) לעיל.	ראה סעיף 9(4) לעיל.
יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים הפעולות כדלקמן: (1) החזר כספים אשר שולמו למחזיקי אגרות החוב ממקורות	החברה רשאית לעשות שימוש בכספי חשבון העודפים לביצוע הפעולות כדלקמן: (1) החזר כספים אשר שולמו למחזיקי אגרות החוב ממקורות	ראה הפירוט ביחס לעיר ימים.	ראה סעיף 9(9)(ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)(ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)(ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)(ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)(ג) לעיל.	ראה סעיף 9(9)(ד) לעיל.

חריש ג' (אגרות החוב סדרה ח')	חריש 433 (אגרות החוב סדרה ז')	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')	עיר ימים נתניה (אגרות החוב סדרה ה')	
							<p>החברה ולא מחשבון העודפים; (2) ביצוע פדיון מוקדם (מלא או חלקי או כפוי); (3) ביצוע רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ה'); (4) לבקשת החברה מראש ובכתב, יאפשר הנאמן לחברה ו/או לחברות בשליטת החברה או חברות בשליטתן להשתמש בכספים המופקדים בחשבון העודפים לצורך רכישה מצד שלישי בלתי קשור לחברה של זכויות מקרקעין או</p>	

חריש ג' (אגרות החוב סדרה ח')	חריש 433 (אגרות החוב סדרה ז')	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')	עיר ימים נתניה (אגרות החוב סדרה ה')	
							<p>חכירתם בישראל כנגד קבלה בידי הנאמן של התחייבות החברה הרלוונטית וכתב ייפוי כוח בלתי חוזר 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</p>	

חריש ג' (אגרות החוב סדרה ח')	חריש 433 (אגרות החוב סדרה ז')	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'))	עיר ימים נתניה (אגרות החוב (סדרה ה'))	
							כחוכרת של המקרקעין ושעבוד הזכויות ברשם המשכונות ובנוסף, רישום שעבוד קבוע ראשון בדרגה עם הגבלה בפני יצירת שעבודים נוספים ללא קבלת אישור מראש מאת הנאמן אצל רשם החברות על כל זכויות החברה בקשר למקרקעין.	
ראה סעיף 9(9)ד) לעיל.	ראה סעיף 9(9)ג) לעיל.	ראה סעיף 9(9)ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)ב) לעיל.		דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות הפרויקט אינם נכללים בחשוב העודפים.	אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי התאגיד, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה

זכויות הבנק המלווה לשחרר, לקזז או לעכב כספים מחשבון הליווי, חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים	עיר ימים נתניה (אגרות החוב (סדרה ה'))	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'))	חריש 433 (אגרות החוב (סדרה ז'))	חריש ג' (אגרות החוב (סדרה ח'))
הבנק התחייב כלפי רשויות המס שכל עוד החברה לא תשלם את מיסי הפרויקט, בגין הבנק לא יאפשר לחברה למשוך את יתרת העודפים בפרויקט ולשמור עודף בסכום של עד כ- 4 מיליון ש"ח עד לסיומו של הפרויקט.	הבנק המלווה התחייב כלפי רשויות המס שכל עוד החברה לא תשלם את מיסי הפרויקט, בגין הפרויקט, הבנק לא יאפשר לחברה למשוך את יתרת העודפים בפרויקט ולשמור עודף בסכום של עד 4 מיליון ש"ח עד לסיומו של הפרויקט.	הבנק המלווה התחייב כלפי רשויות המס שכל עוד החברה לא תשלם את מיסי הפרויקט, בגין הפרויקט, הבנק לא יאפשר לחברה למשוך את יתרת העודפים בפרויקט ולשמור עודף בסכום של עד כ- 6.7 מיליון ש"ח עד לסיומו של הפרויקט.	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור, לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבונות הליווי של הפרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המלווה	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור, לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבונות הליווי של הפרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המלווה	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור, לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבונות הליווי של הפרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המלווה	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור, לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבונות הליווי של הפרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המלווה	-	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה במחזור, לבנק המלווה לא תהא זכות קיזוז בין חשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבונות הליווי של הפרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי

חריש ג' (אגרות החוב סדרה ח')	חריש 433 (אגרות החוב סדרה ז')	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')	עיר ימים נתניה (אגרות החוב סדרה ה')	
בנקאי.		בנקאי.	המלווה בהסכם ליווי בנקאי.		בהסכם ליווי בנקאי. הבנק המלווה התחייב כלפי רשויות המס שכל עוד החברה לא תשלם את מיסי החובה בגין הפרויקט, הבנק לא יאפשר לחברה למשוך את יתרת העודפים הסופית בפרויקט ולשמור עודף בסכום של עד כ- 3 מיליון ש"ח עד לסיומו של הפרויקט.			

חריש ג' (אגרות החוב סדרה ח')	חריש 433 (אגרות החוב סדרה ז')	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'))	עיר ימים נתניה (אגרות החוב סדרה ה'))	
1,374	25,751	4,998				591		יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים ליום 31/12/17 (באלפי ש"ח)

10. מצבת התחייבויות

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראה דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא על דרך ההפניה.

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, מגרש 421 ושל השטח המסחרי בפרויקט מודיעין, מצורפות כנספח לדוח זה. להערכת שווי של מגרש 433 ביישוב חריש ראה הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2017 (שפורסם ביום 27 באוגוסט 2017, אסמכתא מספר 2017-01-074344) ("הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2017"), המובאת בזאת בדרך של הפניה.

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

(א) מגרש 420 – סעיף 8.7.1.8;

(ב) מגרש 421 – סעיף 8.7.2.8;

(ג) מגרש 433 – סעיף 8.7.3.8;

(ד) השטח המסחרי בפרויקט אריאל (שלב ג') – סעיף 8.7.4.8.

(ה) המרכז המסחרי בחריש א' – סעיף 8.7.5.8;

לפרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד עליהן מתבססים נתונים בדוח זה, ראה נספח א' לדוח דירקטוריון זה. לפרטים בדבר הערכת שווי של מגרש 433 ביישוב חריש ראה נספח א' הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2017, המובאים בזאת על-דרך ההפניה.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם לפעילות החברה.

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 12 במרס, 2018

נספח א' – פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

מגרש 420	זיהוי נושא ההערכה:
31/12/2017	עיתוי ההערכה:
25,500	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
25,500	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
לוי אברהם ויונתן	שם המעריך והשכלתו:
קיים ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות, הן לקבוצת חנן מור בשנים קודמות והן לחברות אחרות.	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
בלתי תלוי	תלות במזמין ההערכה:
קיים הסכם שיפוי	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
היוון הכנסות / גישת ההשוואה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
סטנדרטים שמאים מקובלים.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:

מגרש 421	זיהוי נושא ההערכה:
31/12/2017	עיתוי ההערכה:
27,500	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
27,500	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
לוי אברהם ויונתן	שם המעריך והשכלתו:
קיים ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות, הן לקבוצת חנן מור בשנים קודמות והן לחברות אחרות.	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
בלתי תלוי	תלות במזמין ההערכה:
קיים הסכם שיפוי	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
היוון הכנסות / גישת ההשוואה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:

המרכז המסחרי בחריש א'	זיהוי נושא ההערכה:
31/12/2017	עיתוי ההערכה:
9,600	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
9,600	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
לוי אברהם ויונתן	שם המעריך והשכלתו:
קיים ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות, הן לקבוצת חנן מור בשנים קודמות והן לחברות אחרות.	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
בלתי תלוי	תלות במזמין ההערכה:
קיים הסכם שיפוי	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
היוון הכנסות / גישת ההשוואה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
סטנדרטים שמאים מקובלים.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:

זיהוי נושא ההערכה:	המרכז המסחרי באריאל
עיתוי ההערכה:	31/12/2017
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:	3,750
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):	3,750
שם המעריך והשכלתו:	לוי אברהם ויונתן
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידיים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	קיים ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות, הן לקבוצת חנן מור בשנים קודמות והן לחברות אחרות.
תלות במזמין ההערכה:	בלתי תלוי
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	קיים הסכם שיפוי
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	היוון הכנסות / גישת ההשוואה
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:	סטנדרטים שמאים מקובלים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2017**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2017

ת ו כ ן

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
דוחות כספיים	
4-5	מאזנים מאוחדים
6	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-87	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.gtfr.co.il

מספר : 2412
תאריך : כ"ה באדר תשע"ח
12 במרס 2018

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

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ והחברות בנות שלה (להלן "החברה") ליום 31 בדצמבר 2017. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך הכנסות; (3) בקורות על תהליך רכש מלאי ופרויקטים (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2017.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 והדוח שלנו, מיום 12 במרס 2018, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

פאהן קנה ושות'
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל-אביב 6721118
ת"ד 36172, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.gtfk.co.il

מספר: 2412
תאריך: כ"ה באדר תשע"ח
12 במרס 2018

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 2017 ו-2016 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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- 9.82% וכ- 10.42% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שנכללה על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר חלק החברה בהפסד החברה הנ"ל הסתכם לסך של 352 אלפי ש"ח ו-1,663 אלפי ש"ח בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחווות 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, והדוח שלנו מיום 12 במרס 2018 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

מאזנים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר			ביאור	
2016	2017			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
16,302	37,186	5	מזומנים ושווי מזומנים	
65,230	55,391	6	מזומנים ופקדונות משועבדים	
60,159	100,043	7א'	לקוחות והכנסות לקבל	
11,164	11,404	7ב'	חייבים ויתרות חובה	
262,194	378,106	8	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	
<u>415,049</u>	<u>582,130</u>			
נכסים בלתי שוטפים				
9,146	14,583	8	מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	
2,375	2,503		יתרות חובה לזמן ארוך	
15,315	15,198	9	קרקעות	
92,090	173,309	10	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	
36,699	53,156	11	רכוש קבוע, נטו	
8,197	5,490	22	מסים נדחים	
<u>163,822</u>	<u>264,239</u>			
<u><u>578,871</u></u>	<u><u>846,369</u></u>			סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

מאזנים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2016	2017		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
161,666	311,184	א'12	אשראי מתאגידים בנקאיים
119,397	127,486	13	אגרות חוב
6,913	18,555	14	ספקים ונותני שירותים
33,753	27,451	15	זכאים ויתרות זכות
37,097	60,334	א'7	מקדמות מרוכשי דירות
358,826	545,010		
התחייבויות שאינן שוטפות			
-	6,210	ב'12	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	10,222	ב'24	התחייבות בגין חכירה
3,944	10,842	23	מסים נדחים
104,892	141,440	13	אגרות חוב
389	182	16	הטבות לעובדים, נטו
109,225	168,896		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה			
4,865	4,865	17	הון מניות
36,364	36,364		פרמיה על מניות
-	354		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
258	270		קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
1,019	1,019		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(7,423)	(5,921)		הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
76,765	96,308		יתרת רווח
(796)	(796)		מניות באוצר
(232)	-		זכויות שאינן מקנות שליטה
110,820	132,463		
578,871	846,369		סה"כ התחייבויות והון

רועי זוליט חשב, ממלא מקום זמני של סמנכ"ל הכספים	אבי מאור דירקטור ומנכ"ל	חנן מור יו"ר הדירקטוריון
---	----------------------------	-----------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 12 במרס 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות			
356,588	176,736	241,212	7'24
-	2,408	15,953	
-	-	1,085	
356,588	179,144	258,250	
עלות ההכנסות			
306,807	147,950	197,386	7'24
-	1,879	9,794	
306,807	149,829	207,180	18
רווח גולמי			
49,781	29,315	51,070	
-	23,591	8,876	10
-	(270)	(533)	8'9א'
-	9,387	-	4'3ב'
(3,246)	(8,549)	(5,935)	
(13,404)	(12,883)	(13,457)	19
33,131	40,591	40,021	
רווח מפעולות רגילות			
1,179	234	2,150	20
(10,417)	(11,623)	(9,935)	21
(1,663)	(352)	-	4
22,230	28,850	32,236	
רווח לפני מסים על ההכנסה			
(5,650)	(3,307)	(9,693)	22
16,580	25,543	22,543	
רווח נקי לשנה			
מיוחס ל:			
16,674	25,559	22,543	בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(94)	(16)	-	
16,580	25,543	22,543	
1.3	2	1.77	26
רווח בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)			

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,580	25,543	22,543	רווח נקי לשנה
מרכיבי רווח כולל אחר :			
פריטי רווח כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד:			
			הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
(971)	(1,500)	1,502	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד
-	(1,068)	-	
<u>15,609</u>	<u>22,975</u>	<u>24,045</u>	סך הכל רווח כולל לשנה
סך הכל רווח כולל לשנה מיוחס ל:			
			בעלי המניות של החברה
15,574	23,105	24,045	זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה
35	(130)	-	
<u>15,609</u>	<u>22,975</u>	<u>24,045</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	פרמיה על מניות	זכויות שאינן עסקאות עם קרן הון בגין עסקאות עם מקנות שליטה	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
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
-	-	-	-	-	-	-	22,543	22,543	-	22,543
-	-	-	-	-	-	1,502	-	1,502	-	1,502
-	-	-	-	-	-	1,502	99,308	135,097	-	134,865
-	-	-	354	-	-	-	-	354	232	586
-	-	-	-	-	-	-	(3,000)	(3,000)	-	(3,000)
-	-	-	-	12	-	-	-	12	-	12
4,865	(796)	36,364	354	270	1,019	(5,921)	96,308	132,463	-	132,463

יתרה ליום 1 בינואר 2015

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

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

שינויים בשנת 2017:

רווח נקי לשנה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לשנה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (*)

תשלום דיבידנד (**)

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

(*) ראה ביאור 21/ב'24.

(**) ראה ביאור 17/ב'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2015	2016	2017	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
16,580	25,543	22,543		רווח נקי לשנה
10,596	6,062	(139,963)		התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
27,176	31,605	(117,420)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
-	-	30		תמורה ממכירת השקעה
-	-	(24)		מימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר (נספח ג')
-	31			תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
71	-			תמורה ממכירת רכוש קבוע
(4)	(1,565)	(14,279)		רכישת ותוספות רכוש קבוע
(28,892)	(12,423)	(53,886)	10	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
				תמורה ממכירת (רכישת) של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
3,778	-			מתן הלוואות לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(382)	(381)			תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים
(40,713)	(11,312)	9,839		רכישת מניות נוספות בחברה מוחזקת שאוחדה לראשונה
-	(252)		3'4	רכישת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(130)	(78)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(66,142)	(26,032)	(58,398)		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
(2,195)	-	(3,000)		תשלום דיבידנד
(36,215)	(43,660)	(38,823)	13	פרעון אגרות חוב
59,265	81,043	83,148	13	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(223)	-			פרעון הלוואה מבנק לזמן ארוך
(356)	(306)		17ה'	רכישת עצמית של מניות באוצר
6,311	(51,673)	149,134		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	6,181		אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
26,587	(14,596)	196,640		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(3)	(6)	62		הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ
(12,382)	(9,029)	20,884		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
37,713	25,331	16,302		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
25,331	16,302	37,186		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			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
-	-	9	שערוך הלוואות
780	737	785	פחת
421	587	312	הפחתת ניכיון ופרמיה ושערוך אגרות חוב
-	-	183	הוצאות מימון בגין חכירה
-	87	533	ירידת ערך קרקעות
(2)	-	-	שחיקת פקדונות בתאגידים בנקאיים
248	1,636	(2,309)	התאמות הנובעות מהלוואות לחברות מאוחדות המהוות פעילות חוץ ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,122	(530)	-	מסים נדחים, נטו
(1,925)	1,267	9,491	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
-	183	-	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
1	45	(207)	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
-	(23,591)	(8,876)	תשלום מבוסס מניות
40	17	12	רווח מהשגת שליטה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	(9,387)	-	חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,663	352	-	ב'4
2,348	(28,597)	(67)	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
(1,842)	(10,565)	(39,814)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
2,208	(733)	(409)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
63,133	59,633	(121,747)	ירידה (עליה) במלאי מבנים בהקמה, קרקעות, מלאי מבנים בהקמה מיועד להשכרה
289	(460)	11,747	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(7,893)	(10,908)	(12,886)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(47,647)	(2,308)	23,213	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
8,248	34,659	(139,896)	
10,596	6,062	(139,963)	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(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
-	-	-	רווח ממדידה מחדש לשווי הוגן של הזכויות בחברה הנרכשת שהוחזקו
-	8,319	-	טרם השגת השליטה
-	(252)	-	
-	-	-	
(*) ראה ביאור 4ב'3 להלן.			
(ג) מימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר			
נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום המכירה:			
-	-	(217)	הון חוזר
-	-	(100)	חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת
-	-	179	רכוש קבוע
-	-	114	מסים נדחים
-	-	(24)	
-	-	-	
(ד) פעילות מהותית שלא במזומן			
-	-	10,039	התחייבות בגין חכירה כנגד נדל"ן להשקעה בהקמה
-	900	8,020	התחייבות בגין דמי היתר והיטל השבחה כנגד נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	
(ה) מידע נוסף על תזרימי המזומנים			
16,214	17,096	19,565	מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:
11,439	3,107	8,310	ריבית
89	5	39	מסים על ההכנסה
-	-	-	מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:
-	-	-	ריבית

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

- א. חברת 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 ולהשכרה של שטחים מסחריים בישראל ובמזרח אירופה.
- ב. ביום 1 בינואר 2017 הודיעה החברה שבהתאם לתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 ("תקנות הדוחות") חדלה החברה להיחשב "תאגיד קטן", זאת בשל כך שבמועד הקובע (1 בינואר 2017) ערך תעודות ההתחייבות של החברה שבמחזור אינו נמוך מ-200 מיליון ש"ח. בהתאם לתקנה 5ה(ג) 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. לפיכך, החל מהרבעון הרביעי של שנת 2017 החברה איננה עוד "תאגיד קטן".
- ג. ביום 18 בדצמבר 2017, הסמיך דירקטוריון החברה את מר רועי זוליט המשמש כחשב החברה, לחתום על הדוחות הכספיים כממלא מקום זמני של סמנכ"ל הכספים וזאת עד למינוי סמנכ"ל כספים בחברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

- הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט בגין נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.
- 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 מהנהלה 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 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 שנזקף 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 ולאותו 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	זלוטי	רון	אירו	דולר	(בסיס של	
בולגרי	פולני	רומני			שנת 1993)	
ליום 31 בדצמבר:						
2.132	0.997	0.894	4.152	3.467	221.57	2017
2.063	0.916	0.891	4.047	3.841	220.68	2016
2.192	1.006	0.942	4.247	3.902	221.13	2015
שיעור השינוי						
לשנה שהסתיימה						
ביום 31 בדצמבר:						
%	%	%	%	%	%	
3.34	8.84	0.34	2.59	(9.74)	0.4	2017
(5.88)	(8.95)	(5.41)	(4.70)	(1.56)	(0.20)	2016
(9.76)	(8.96)	(11.22)	(10.09)	0.33	(1)	2015

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 הכירה 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 וביאור 24.

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 בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

עד לתום הרבעון הראשון של שנת 2016, החברה הכירה בזכותה בעסקה משותפת כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני - ראה גם ביאור 4 ב'3.

בהתאם לשיטת השווי המאזני, ההשקעה כאמור 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.

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

המדיניות החשבונאית בדוחותיה הכספיים של החברה אשר טופלה בשיטת השווי המאזני יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ז. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנוילותן 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 וקרקעות

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.

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 חוזי במהלך המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בהתייחס להקמת בניינים למכירה.

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

הקבוצה בוחנת את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך מלאי מבנים בהקמה וקרקעות, 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 (ככלל, מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ומלאי מבנים בהקמה, נדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש קבוע 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 לקטגוריה הבאה:

1. הלוואות וחייבים –

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

(ב) התחייבויות פיננסיות

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

(ג) גריעת מכשירים פיננסיים -

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר:

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

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

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר ההתחייבות מסולקת, דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, 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 החברה ונרכשו על ידי החברה או על ידי חברת אחרת מחברות הקבוצה 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 ובהתחייבות מאחר ותשלומים אלו מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משוויה 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 מנהליות, 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 רכישתה ומוצגת בשווי הוגן ממועד זה. העברות לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה מתבצעות רק כאשר קיים שינוי בשימוש, הנתמך בראיות וכי קיימת או נפסקת העמידה בהגדרת נדל"ן להשקעה. שינוי בכוונת ההנהלה לשימוש בנכס כשלעצמו אינו מספיק בכדי להוות ראייה התומכת לשינוי השימוש ובהתאם לכך, נבחנות ראיות ברות צפייה התומכות בשינוי כאמור.

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 וביאור 24 ב'10.

יד. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע לרבות רכוש קרקע בהקמה 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 הוגן במועד רכישתן של חברות אלו או במועד השגת שליטה על חברות אלה.

הוצאות בגין שיפורים ושכלולים נזקפות 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.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. רכוש קבוע (המשך)

שיעורי הפחת השנתיים הם:

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

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 ששימוש בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד.

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 בחשבוניות 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 עד למועד כאמור:

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 המתאים בהתאם 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 מקוימת לאורך זמן או בנקודת זמן. שליטה על סחורה או שירות מועברת לאורך זמן ולפיכך מחויבות הביצוע מקוימת 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 מקוימת 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), החזרים, 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 השירותים 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 לחילופין 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 מזוהות מייחסות 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).

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), 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 מכירה ותיווך

עלויות ישירות הכרוכות בהשגת חוזה כגון עמלות מכירה ותיווך נדחות מוצגות כנכס ובתקופות עוקבות נזקפות לרווח או הפסד בקצב ההכרה בהכנסה מהחוזה בגינו נוצרו.

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) שיידרש שימוש במשאבים כלכליים לסילוק המחויבות וסכום המחויבות ניתן להערכה באופן מהימן.

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

הפרשה לבדק ואחריות

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 תשוחזר 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".

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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. להערכת הנהלת הקבוצה לא צפויה השפעה מהותית על מצבה הכספי ועל תוצאות פעולותיה כתוצאה מיישום התקן לראשונה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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. מדדת 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)). מדדת 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. מדדת שווי הוגן מניחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות (השוק בעל נפח ורמת הפעילות הגדולים ביותר) ובהיעדרו, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

טכניקות ההערכה המיושמות כאמור כוללות גישות מקובלות שונות לרבות גישת השוק (market approach), גישת ההכנסה (Income approach) ו/או גישת העלות (Cost approach) בהתאם לאופי הפריט הנמדד וזמינות הנתונים. במקרים בהם נעשה שימוש במספר טכניקות הערכה בכדי למדוד שווי הוגן, התוצאות מוערכות בהתחשב בסבירות של הטווח של הערכים של תוצאות אלה ומדדת השווי ההוגן היא הנקודה בטווח שמייצגת באופן הטוב ביותר שווי הוגן באותן הנסיבות.

מדדת שווי ההוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדדת 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 מדדת 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 משתפי שוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור נכס או התחייבות ובסיווג מדדת השווי ההוגן במדרג השווי ההוגן.

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדדת שווי הוגן ראה גם ביאור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה 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 2017 של השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של החברה לשינויים אפשריים באופן סביר בשיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים:

עלייה בשווי ההוגן כתוצאה מיירידה בשיעור ההיוון			שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	ירידה בשווי ההוגן כתוצאה מעלייה בשיעור ההיוון		
ריבית היוון						
8.75%	8.5%	8.25%	8% (*)	7.75%	7.5%	7.25%
אלפי ש"ח						
(15,767)	(11,105)	(6,158)	173,309	4,700	10,677	17,069

(*) זהו שיעור ההיוון ששימש להיוון תזרימי המזומנים של מרבית נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.

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 בחשבונוֹתיה, 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 מחירי עסקאות רלוונטיות וכן 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 והנחת 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 מקיימות 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 חוזי 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 מחויבויות 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.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות בנות:

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

שם החברה	מדינת ההתאגדות	ליום 31 בדצמבר 2017			ליום 31 בדצמבר 2016		
		מניות	שקומים	המקנות	מניות	שקומים	המקנות
		בעלות	הלוואות	השקעה	בעלות	הלוואות	השקעה
		וזכויות	וזכויות	וזכויות	וזכויות	וזכויות	וזכויות
		לרווחים	לרווחים	לרווחים	לרווחים	לרווחים	לרווחים
		%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חברות מאוחדות:							
רום ארד הנדסה בע"מ (1)	ישראל	100	-	6,134	100	-	6,898
קחס חברה להשקעות בע"מ (2)	ישראל	100	-	59,864	100	-	41,554
חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ (3)	ישראל	100	300,830	277,482	100	263,196	230,310
קרן פז חברה לבניין בע"מ (4)	ישראל	100	-	22,636	100	-	27,800
קחס מרכזים מסחריים (**) (5)	ישראל	100	-	6,489	100	-	2,219
MOMO Development Sp. z.o.o (****) (6)	פולין	100	-	7,818	100	-	14,735

(*) באשר לערבויות שניתנו לחברות בנות ראה ביאור 24א' להלן.

(**) שטרי ההון, בסך של 94,312 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017 וליום 31 בדצמבר 2016, אינם צמודים ולא נושאים ריבית. שטרי ההון יעמדו לפירעון לפי דרישה, אך לא לפני 5 שנים ממועד הנפקתם (חודש אוקטובר 2012). ההלוואות אינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית של 6% (ליום 31 בדצמבר 2016 צמודות למדד ונושאות ריבית של 10%). ליום 31 בדצמבר 2017 ההלוואות מסתכמות לסך של 206,518 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 מסתכמות לסך של 168,884 אלפי ש"ח). טרם נקבע מועד פרעון של ההלוואות.

(***) מוחזקת בשרשור באמצעות קחס חברה להשקעות בע"מ.

(****) מוחזקת בשרשור באמצעות חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ.

(1) להלן – "רום ארד".

(2) להלן – "קחס".

(3) להלן – "פיתוח בינלאומי".

(4) להלן – "קרן פז".

(5) להלן – "מרכזים מסחריים".

(6) להלן – "Momo".

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. עסקאות משותפות

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

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברה אשר היוותה עסקה משותפת מהותית לקבוצה ואשר טופלה בעבר בשיטת השווי המאזני:

MOMO Development Sp. z.o.o			
לשנה שהסתיימה ביום			
2015	31 בדצמבר	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
666	158	-	הכנסות
883	73	-	רווח גולמי
298	61	-	רווח תפעולי
(1,538)	(927)	-	הוצאות ריבית
(233)	162	-	מסים על ההכנסה
(1,351)	(704)	-	הפסד מפעולות רגילות
(1,351)	(704)	-	הפסד המיוחס לבעלי המניות (100%)
(1,975)	-	-	תיאומים
(3,326)	(704)	-	סה"כ הפסד המיוחס לבעלי המניות לאחר תיאומים
(1,663)	(352)	-	חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (50%)

(*) 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 4 ב' להלן.

2. פעילות בפולין

החל מינואר 2007 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 הפרוייקט הקימה Momo מבנה הכולל 29 יחידות דיור שהקמתן הסתיימה (מתוכנן 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.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. עסקאות משותפות (המשך)

2. פעילות בפולין (המשך)

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 מיליוני ש"ח בהתאם למכתב האמור. ככל שלא תשולם יתרת ההלוואה במועד האמור, עשוי הבנק לממש את זכותו בהתאם להסכם ההלוואה ולפתוח בהליכי מימוש של הפרויקט, אשר משמש כנכס המגבה 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 במרץ 2016. תמורת הרכישה הסתכמה בסך כולל של כ- 252 אלפי ש"ח. סכום זה שולם במהלך הרבעון השני של שנת 2016.

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, מלאי דירות ונכס מסחרי מניב, וכן יומחה לטובת הרוכשת על-ידי הבנק שעבוד על מניות Momo. ההסכם כלל תנאים נהוגים בדבר הפרות ופיצויים מוסכמים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. עסקאות משותפות (המשך)

2. פעילות בפולין (המשך)

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 14/ב'24.

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 ייצג 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.

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).

לאומדנים ולהנחות ההנהלה בקשר עם מדידת השווי ההוגן של נכסיה העיקריים של Momo ראה ביאור 4/ב'3) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2016.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2016	2017	אלפי ש"ח	
14,960	33,372		במטבע ישראלי:
1,210	-		מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
<u>16,170</u>	<u>33,372</u>		פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
			במטבע חוץ:
132	3,814		מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
<u>16,302</u>	<u>37,186</u>		

ב. פרטים נוספים

(1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית משתנה בשיעור של כ- 0.01% (בשנת 2016 - ריבית משתנה בשיעור של 0.01%).

(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 2016	2017	אלפי ש"ח	
65,230	55,391		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- 30.2 מיליון ש"ח המשועבדים לטובת אגרות חוב סדרות ה', ו' ו-ז' (כ- 0.9 מיליון ש"ח, כ- 5 מיליון ש"ח, כ- 22.9 מיליון ש"ח וכ- 1.4 מיליון ש"ח, בהתאמה) (בשנת 2016 - סך של כ- 50.8 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, הכנסות לקבל ומקדמות מרוכשי דירות

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
		נכסים שוטפים
		לקוחות
3,249	-	הכנסות לקבל
56,910	100,043	
<u>60,159</u>	<u>100,043</u>	
		התחייבויות שוטפות
		מקדמות מרוכשי דירות
37,097	60,334	

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

ביאור 7ב' - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
		מוסדות
255	3,810	הוצאות מראש וחייבים אחרים
(**) 8,219	5,198	עמלות סוכנים (*)
(**) 2,555	2,116	שיפוי בגין אחריות לתיקוני שנת הבדק
135	280	
<u>11,164</u>	<u>11,404</u>	

(*) עמלות ששולמו לסוכני מכירות בעבור השגת חוזים למכירת דירות ושטחי מסחר. עלויות אלה הינן ברות השבה ובהתאם הוכרו ככנס במאזן לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016.

בשנת 2017 נזקף לרווח והפסד סך של כ- 1,545 אלפי ש"ח בגין עלויות אלה (בשנת 2016 סך של כ-1,322 אלפי ש"ח).

(**) סווג מחדש.

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 2017 החברה (באמצעות חברות מאוחדות) מעורבת ביזום והקמה של 10 פרויקטים בישראל, להלן נתונים רלוונטים בגין הפרוייקטים השונים:

ביאור	הערות	אחוז ביצוע	חוזים חתומים	שטח בניה מ"ר	סה"כ יחידות דיור חנויות /	סה"כ בניינים / חנויות	סוג	הפרויקט
2'ב'24	נמצא בשלבי תכנון ושיווק.	0%	-	4,800	50	2	מגורים	1. אריאל ג'
3.1'ב'24	נמצא בשלבי בניה ושיווק.	96%	148	15,015	149	6	מגורים	2. חריש א'
			34	1,282	(1)34	(1)34	מסחר	
3.2'ב'24	נמצא בשלבי בניה ושיווק.	72%	113	12,975	129	5	מגורים	3. חריש ב'
			22	899	22	22	מסחר	
4'ב'24	נמצא בשלב בנייה, תכנון ושיווק. 180 יח"ד בביצוע ועוד 265 יח"ד בתכנון.	29%	146	18,126	180	5	מגורים	4. חריש המגף
	נמצא בשלב תכנון ושיווק.		28	839	(2)28	(2)28	מסחר	
	בניינים 1-6 הושלמו ונמסרו.	100%	140	21,109	140	6	מגורים	5. ארגמן
	הבנייה בפרויקט הסתיימה. במלאי נותרו 13 יח"ד למכירה.	99%	117	24,694	130	2	מגורים	6. נתניה
5'ב'24	נמצא בשלבי בניה ושיווק. כמו כן נמכרו גם 21 קרקעות לבנייה עצמית (4).	(3)83%	57	37,793	101	-	מגורים	7. כפר תבור
6'ב'24	נמצא בשלבי בניה ושיווק.	28%	89	15,698	92	5	מגורים	8. מודיעין
7'ב'24	נמצא בשלבי תכנון ושיווק.	0%	-	26,470	(5)242	-	מגורים	9. מודיעין מורשת
8'ב'24	נמצא בשלבי תכנון ושיווק.	0%	-	29,040	(6)254	-	מגורים	10. ראשון לציון

(1) סה"כ 52 חנויות בפרויקט, מתוכן 5 חנויות סווגו כנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 3.1'ב'24) 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% ולא הובא בחשבון בחישוב אחוז הביצוע הממוצע.

(5) פרויקט של תוכנית הדיור "מחיר למשתכן" - כולל שני מתחמים (29 ו-11) שבו נרשמו להגרלה 9,769 זכאים (בשני המתחמים יש 169 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן) במסגרת ההגרלות שנערכו. יצוין כי טרם נחתמו חוזים מחייבים מול הדיירים שזכו ביחידות הדיור.

(6) פרויקט של תוכנית הדיור "מחיר למשתכן" - כולל שני מגרשים (503 ו-508), במגרש 508 נרשמו להגרלה 7,556 זכאים (ישנן 57 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן) ובמגרש 503 נרשמו 7,858 זכאים (ישנן 124 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן) במסגרת ההגרלות שנערכו. יצוין כי טרם נחתמו חוזים מחייבים מול הדיירים שזכו ביחידות הדיור.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר 2016 החברה (באמצעות חברות מאוחדות) מעורבת ביזום והקמה של 12 פרויקטים בישראל, להלן נתונים רלוונטים בגין הפרויקטים השונים:

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

(1) סה"כ 52 חנויות בפרויקט, מתוכן 5 חנויות סווגו כנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 3.1'ב'24) 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% ולא הובא בחשבון בחישוב אחוז הביצוע הממוצע.

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 82 חוזי מכירה ליחידות דיור בסכום כולל של כ- 112 מיליוני ש"ח. סכום חוזי המכירה ליחידות דיור שנקשרו במצטבר בפרויקטים ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכם לסך של כ- 982.3 מיליוני ש"ח.
- במהלך תקופת הדיווח נקשרו 4 חוזי מכירה לשטחי מסחר בסכום כולל של כ- 2.1 מיליוני ש"ח. סכום חוזי המכירה לשטחי המסחר שנקשרו במצטבר ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכם בסך של כ- 55.7 מיליוני ש"ח.
- במהלך תקופת הדוח נקשרו 18 חוזי מכירה לקרקעות בסכום כולל של כ- 15.9 מיליוני ש"ח. סכום חוזי המכירה לקרקעות שנקשרו במצטבר ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכם לסך של כ- 18.3 מיליוני ש"ח.

הפרויקטים שתוארו לעיל מוצגים בדוחות הכספיים כדלקמן:

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

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
196,991	332,586	קרקע ופיתוח
47,997	32,979	קבלני משנה ואחרות
26,352	27,124	עלויות אשראי שהונו
<u>271,340</u>	<u>392,689</u>	
		מוצג במאזן (במסגרת נכסים שוטפים):
<u>262,194</u>	<u>378,106</u>	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
		מוצג במאזן במסגרת נכסים בלתי שוטפים:
<u>9,146</u>	<u>14,583</u>	מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה (*)
<u>119,919</u>	<u>273,734</u>	מלאי אשר חוזי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים

(1) שעבודים - ראה ביאור 24 ג'.

(*) 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 לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 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' ו- 4).

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, קרקעות ומלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה - התנועה:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
325,842	271,340	יתרה ליום 1 בינואר
5,447	-	תוספות בשל כניסה לאיחוד (ראה ביאור ב'4)
(**)	328,173	תוספות השנה (*)
90,196	(49)	הפרשה לירידת ערך (ראה ביאור א'28)
-	-	שינוי יעוד מנדל"ן להשקעה למלאי (ראה ביאור
2,640	-	א'10)
(2,474)	-	שינוי יעוד ממלאי לנדל"ן להשקעה (ראה ביאור
(**)	(207,180)	עלויות שנזקפו לרווח או הפסד
(149,829)	405	הפרשי תרגום
(482)		
271,340	392,689	יתרה ליום 31 בדצמבר

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

(**) סווג מחדש.

ביאור 9 - קרקעות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
14,208	14,573	קרקע בבולגריה (ראה ביאור א'16) (*)
1,107	625	קרקע ברומניה (ראה ביאור א'15.1) (*)
15,315	15,198	

(*) קרקעות בבעלות חברות מוחזקות.

(**) אומדן שווי המימוש נטו של הקרקע ליום 31 בדצמבר 2017 היה נמוך מעלותה בספרים, ולפיכך הוכרה הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 484 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 ירידת ערך בסך של כ- 87 אלפי ש"ח). ראה גם ביאור א'28.

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:

סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה	מבנים להשכרה
אלפי ש"ח		
92,090	87,447	4,643
71,945	71,945	-
8,876	8,856	20
-	(9,600)	9,600
398	-	398
173,309	(4) 158,648	(3),(2) 14,661

יתרה ליום 1 בינואר 2017
תוספות בשנת החשבון
עלייה בשווי הוגן בשנת החשבון
שינוי מנדל"ן להשקעה בהקמה
למבנים להשכרה (2)
הפרשי תרגום
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה	מבנים להשכרה	קרקעות
אלפי ש"ח			
51,533	48,888	-	2,645
13,323	13,046	-	277
(214)	-	(214)	-
23,591	23,039	703	(151)
4,583	-	4,583	-
(2,640)	-	-	(2,640)
2,474	2,474	-	-
(560)	-	(429)	(131)
92,090	(4) 87,447	(3) 4,643	-

יתרה ליום 1 בינואר 2016
תוספות בשנת החשבון
גרועות בשנת החשבון
עלייה (ירידה) בשווי הוגן בשנת
החשבון
כניסה לאיחוד
שינוי יעוד מנדל"ן להשקעה למלאי (1)
שינוי יעוד ממלאי לנדל"ן להשקעה (2)
הפרשי תרגום
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

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

- 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 15.2 ב'24 וב'28 א' להלן).
- ראה ביאור 3.1 ב'24 וכן בסעיף ב' (1) להלן (נכסי נדל"ן מסחרי של החברה בפרויקט חריש א').
- לרבות נדל"ן להשקעה בחו"ל. באשר לנכס בפולין, ראה ביאור ב'.
- נכסי 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 2018 (הערכת שווי אחת הינה מחודש יוני 2017) 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 הפריקט	שווי הוגן ליום		נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה		מיקום הנכס
	ביאור	31 בדצמבר 2017 אלפי ש"ח	טכניקות הערכה	שיעור ההיוון העיקרי	דמי שכירות חודשיים ממוצעים בש"ח למ"ר/חניה
מודיעין	6'ב24	22,000	3	8%	מסחר - 125
אריאל ג'	2'ב24	4,650	3	8.5%	מסחר - 90
חריש א' (1) (*)	3.1'ב24	9,600	3, 1	7%	מרכזים רפואיים - 92
חריש 420 (חריש מסחרי)	9'ב24	25,500	3	8%	מסחר - 91.8
חריש 421 (חריש מסחרי)	9'ב24	27,500	3	8.5%	משרדים - 55
חריש B.O.T	10'ב24	54,470	2	9%-7.5%	מסחר - 86
מודיעין מורשת	7'ב24	13,059	עלות הרכישה בתוספת עלויות הקשורות לרכישה ועלויות ישירות נוספות המהוות קירוב לשווי ההוגן		משרדים - 130 זלוטי (כ- 130 ש"ח)
ראשון לציון	8'ב24	11,469			
נכס מקרקעין בפולין (*)	ב'4	5,061			
סה"כ		<u>173,309</u>			

(*) נכסים אלו הינם נכסי נדל"ן להשקעה מניבים. יתרת הנכסים בביאור זה היום מהווים נדל"ן להשקעה בהקמה.

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) החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 החברה אימצה באימוץ מוקדם את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה (IAS 40). בהתאם מדדה החברה את כל אותם נכסי נדל"ן אשר קיימים בגינם הסכמי שכירות מחייבים ואשר לפיכך סווגו ממלאי נדל"ן להשקעה בשוויים ההוגן.

(2) השווי ההוגן של הנכס ליום 30 ביוני 2017 ולאחר השלמת העסקה (ולרבות בהתחשב ברכיב ההתחייבות בגין החכירה ובהיטל ההשבחה כאמור) הסתכם בכ- 37 מיליוני ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי המבוססת על גישת היוון ההכנסות (Income Approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס ונטרול העלויות הכרוכות בהשלמה ומרכיב הרווח היזמי, 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. יתרת הנכס כוללת עלויות בניה ואחרות שהתווספו במחצית השניה של שנת 2017. 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 ו/או ממלא מקומו 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 2017.

ג. שעבודים - ראה ביאור 24ג'.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 11 - רכוש קבוע, נטו

ההרכב:

סה"כ	מלון בהקמה	מבנה משרדים (*)	שיפורים במושכר	מחשבים	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב	
אלפי ש"ח							
41,548	32,615	4,542	965	1,159	1,569	698	עלות:
14,279	(1) 13,042	-	2	63	16	1,156	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(275)	-	(90)	-	-	(131)	(54)	רכישות בשנת החשבון
3,142	3,142	-	-	-	-	-	גריעות בשל יציאה מאיחוד (ראה ביאור 12'ב'24)
58,694	48,799	4,452	967	1,222	1,454	1,800	הפרשי תרגום
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
4,849	-	1,893	658	1,128	851	319	פחת שנצבר:
785	-	429	55	19	98	184	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(96)	-	(32)	-	-	(60)	(4)	תוספות בשנת החשבון
5,538	-	2,290	713	1,147	889	499	גריעות בשל יציאה מאיחוד (ראה ביאור 12'ב'24)
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
53,156	48,799	2,162	254	75	565	1,301	עלות מופחתות:
							ליום 31 בדצמבר 2017
סה"כ	מלון בהקמה	מבנה משרדים (*)	שיפורים במושכר	מחשבים	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב	
אלפי ש"ח							
8,639	-	4,542	965	1,140	1,497	495	עלות:
34,532	34,532	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2016
1,565	1,271	-	-	19	72	203	תוספות בשל כניסה לאיחוד (ראה ביאור 4'ב')
(3,188)	(3,188)	-	-	-	-	-	רכישות בשנת החשבון
41,548	32,615	4,542	965	1,159	1,569	698	הפרשי תרגום
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
4,112	-	1,457	602	1,095	732	226	פחת שנצבר:
737	-	436	56	33	119	93	יתרה ליום 1 בינואר 2016
4,849	-	1,893	658	1,128	851	319	תוספות בשנת החשבון
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
36,699	32,615	2,649	307	31	718	379	עלות מופחתות:
							ליום 31 בדצמבר 2016

(*) מבנה יביל המוצב באתר מכירות הקבוצה.

(1) מלון בהקמה, ההרכב:

להלן פירוט העלויות שהתהוו בגין הקמת מלון הנכלל כרכוש קבוע בהקמה בחברה מאוחדת של החברה (Momo):

31 בדצמבר 2016	2017	אלפי ש"ח	
-	32,615		יתרת פתיחה
34,532	-		איחוד לראשונה
309	10,243		חומרים
962	2,015		שכר עבודה, מתכננים, אדריכלים
-	784		עלויות אשראי
(3,188)	3,142		הפרשי תרגום
32,615	48,799		

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12א' - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר	2017	2016
אלפי ש"ח		
משיכת יתר	1	358
חלות שוטפת של הלוואות לזמן ארוך	60	-
אשראי בנקאי לא צמוד בש"ח (1)(2)	311,123	161,308
	<u>311,184</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%. ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 הינה 1.6%.

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

ב. שעבודים - ראה ביאור 24ג'.

ג. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים - ראה ביאור 25.

ביאור 12ב' - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

שיעור הריבית	31 בדצמבר	31 בדצמבר
ליום	2017	2016
ליום	%	אלפי ש"ח
בהצמדה לזלוטי (*)	5.15	5,984
ללא הצמדה (**) P+0.45		286
בניכוי - חלויות שוטפות		(60)
		<u>6,210</u>

(*) ההלוואה נלקחה על ידי Momo מאת הבנק הפולני במסגרת הסכם הליווי בנוגע לפרויקט גארברי בפולין. ההלוואה עומדת לפירעון בתשלום אחד בחודש פברואר 2020. ראה גם ביאור 24ב'14.

(**) ההלוואות אשר ניטלו לצורך רכישת רכבים בחברה. ההלוואות תיפרענה בתשלומים לשיעורין עד לשנת 2022.

ב. חלויות שוטפות:

2017	2018
אלפי ש"ח	
60	2019
60	2020
6,044	2021
60	2022
46	
<u>6,270</u>	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - אגרות חוב

א. ההרכב ומועדי פרעון לאחר תאריך המאזן:

ליום 31 בדצמבר 2017:

מועדי פרעון לאחר תאריך המאזן							ההרכב		
סה"כ	פרמיה (נכיון)	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	יתרה בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה בספרים
45,175	(127)	-	-	-	-	15,101	-	45,175	45,175
90,431	431	22,500	22,500	27,000	18,000	-	45,050	45,381	90,431
74,213	(787)	25,000	12,500	12,500	17,500	7,500	37,283	36,930	74,213
59,107	(893)	42,000	18,000	-	-	-	59,107	-	59,107
268,926	(1,376)	89,500	53,000	39,500	50,601	37,701	141,440	127,486	268,926

סה"כ

ליום 31 בדצמבר 2016:

מועדי פרעון לאחר תאריך המאזן							ההרכב		
סה"כ	פרמיה (נכיון)	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	יתרה בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה בספרים
21,288	(105)	-	-	-	-	21,393	-	21,288	21,288
62,388	(280)	-	-	15,101	30,201	17,366	-	62,388	62,388
80,993	22	40,486	24,291	16,194	-	-	64,832	16,161	80,993
59,620	(1,033)	30,327	10,109	14,152	6,065	-	40,060	19,560	59,620
224,289	(1,396)	70,813	34,400	45,447	36,266	38,759	104,892	119,397	224,289

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. מידע נוסף (*):

אג"ח (סדרה ד')	אג"ח (סדרה ה')	אג"ח (סדרה ו')	אג"ח (סדרה ז')	אג"ח (סדרה ח')	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					יתרת ע.ג. ליום 31 בדצמבר 2017
-	45,302	90,000	75,000	60,000	
59,388	39,503	45,000	60,653	56,439	יתרת ע.ג. שהונפק
23,000	24,000	15,227	14,347	3,561	יתרת ע.ג. שהונפק – הרחבת סדרה 1
6,818	12,000	20,744	-	-	יתרת ע.ג. שהונפק – הרחבת סדרה 2
-	-	9,029	-	-	יתרת ע.ג. שהונפק – הרחבת סדרה 3
ריבית שנתית קבועה, צמודת מדד – 5.45%	ריבית שנתית קבועה – 7.6%	ריבית שנתית קבועה – 6.6%	ריבית שנתית קבועה – 4.8%	ריבית שנתית קבועה – 4.5%	תנאי ריבית
4 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 1 ביוני של כל אחת מהשנים 2014 ועד 2017 (כולל) לפי החלוקה הבאה מגובה הקרן המקורית שהונפקה: 5%, 32%, 40% ו- 23% בהתאמה.	4 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2019 (כולל) לפי החלוקה הבאה מגובה הקרן המקורית שהונפקה: 17%, 23%, 40% ו- 20% בהתאמה.	4 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 1 במרס של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2022 (כולל) לפי החלוקה הבאה מגובה הקרן המקורית שהונפקה: 20%, 30%, 25% ו- 25% בהתאמה.	6 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2023 (כולל) לפי החלוקה הבאה מגובה הקרן המקורית שהונפקה: 10%, 23.33%, 16.67%, 16.67% ו- 16.66% בהתאמה.	3 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2023 (כולל) לפי החלוקה הבאה מגובה הקרן המקורית שהונפקה: 30%, 30% ו- 40% בהתאמה.	מועדי תשלום הקרן
ריבית שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 1 בינואר וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 ועד 2019 (כולל) בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.	ריבית שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 1 בינואר וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 ועד 2019 (כולל) בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.	ריבית שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 1 בספטמבר וביום 1 במרס של כל אחת מהשנים 2015 ועד 2022 (כולל) בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.	ריבית שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2023 (כולל) בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.	ריבית שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 1 בנובמבר וביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2023 (כולל) בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.	מועדי תשלום ריבית
צמוד (דצמבר 2010)	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	בסיס הצמדה
-	47,164	99,369	79,298	60,582	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017

(*) ראה גם ביאורים ב'17 ו-25 ט' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

ג. (1) ביום 27 באוגוסט 2017 הודיעה החברה על אישור תכנית רכישה עצמית של חלק מאגרות החוב של החברה (סדרה ה' עד סדרה ח'). התקופה שנקבעה לביצוע התכנית הינה החל מיום 27 באוגוסט 2017 ועד 31 בדצמבר 2018. היקף תכנית הרכישה הינו עד סך של 10 מליון ש"ח. בתקופת הדוח לא בוצעו רכישות מתוקף תכנית זו.

(2) שעבודים - ראה ביאור 24 ג' להלן.

ביאור 14 - ספקים ונותני שירותים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
3,121	12,372	חובות פתוחים
3,792	6,183	המחאות לפרעון
<u>6,913</u>	<u>18,555</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.

ביאור 15 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
660	536	עובדים והתחייבויות בשל שכר ומשכורת
9,211	689	מוסדות
2,481	875	בעלי עניין (1)
1,495	1,533	זכאים בגין רכישת קרקעות (2)
(*) 15,053	18,644	הוצאות לשלם
1,675	1,590	הפרשה לאחריות לרוכשי דירות בגין שנת בדק
685	-	בעלי מניות המיעוט
-	2,054	מקדמות משוכרים
1,448	1,448	התחייבויות בגין קרקע (ראה גם ביאור 24 ב' להלן)
(*) 1,045	82	אחרים
<u>33,753</u>	<u>27,451</u>	

(*) סווג מחדש.

(1) היתרה אינה צמודה ואינה נושאת ריבית.

(2) ראה ביאור 10'24.

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 16 - הטבות לעובדים, נטו

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
389	182	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 2017 החברה מעסיקה 26 עובדים אשר הותק 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, פוטרות 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 23 ג' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - הון וקרנות

א. הון מניות

ההרכב:

מספר מניות

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 בדצמבר 2017	
מונפק ונפרע(*)	מונפק ונפרע(*)	רשום	רשום	
12,750,990	12,750,990	20,000,000	20,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. 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').
בהתייחס לשינויים בכמות המניות לאחר תקופת הדיווח, ראה ביאור 28ב'.

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.

להלן פירוט לגבי דיבידנדים שחילקה החברה בשנת 2017 (בשנת 2016 לא חולקו דיבידנדים):

הדיבידנדים הבאים הוכרזו וחולקו על ידי החברה:

תאריך חלוקת הדיבידנד	ש"ח למניה	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	תאריך החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד
בשנת 2017:			
23 במרס 2017	0.077	1,000	26 בפברואר 2017
18 בספטמבר 2017	0.077	1,000	27 באוגוסט 2017
30 בדצמבר 2017	0.077	1,000	28 בנובמבר 2017
		<u>3,000</u>	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - הון וקרנות (המשך)

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

סדרה ה':

החברה התחייבה כי עד למועד בו תפקיד בחשבון העודפים את מלוא קרן אגרות החוב (סדרה ה') 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, או מסך רווחי החברה במהלך שמונת הרבעונים האחרונים טרם מועד החלוקה, הכל על-פי דוחותיה הכספיים 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 אסיפה מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

סדרה ו':

אגרות החוב (סדרה ו') שתהיינה במחזור באותה עת, תמנע החברה מחלוקת דיבידנד (לרבות 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, ותבצע חלוקה רק בתנאי שהונה העצמי של החברה (לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) 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 התחייבה כי עד למועד בו תפקיד בחשבון העודפים את מלוא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ז') שתהיינה במחזור באותה עת, תמנע החברה מחלוקת דיבידנד (לרבות 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, ותבצע חלוקה רק בתנאי שההון העצמי של החברה (לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) 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 – החל משנת 2016 לא יפחת ההון העצמי של החברה (לאחר החלוקה) מ-80 מיליון ש"ח, והכל, אלא אם קיבלה קודם לכן את אישור אסיפה מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהחלטה רגילה.

סדרה ח':

החברה התחייבה כי עד למועד בו תפקיד בחשבון העודפים את מלוא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') שתהיינה במחזור באותה עת, תמנע החברה מחלוקת דיבידנד (לרבות 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, ותבצע חלוקה רק בתנאי שההון העצמי של החברה (לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח (לאחר החלוקה) אלא אם קיבלה קודם לכן את אישור אסיפה מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') 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. בחודש מרס 2013 אושרה הקצאה של 257,212 כתבי אופציה למר עמי בשירי סמנכ"ל הכספים בחברה שפרש בחודש דצמבר 2017, ומר זאב לזר סמנכ"ל בחברה שפרש בחודש נובמבר 2017 (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 בלק אנד שולס נאמד במועד ההענקה בסך כ-272 אלפי ש"ח. ראה גם ביאור 28.

2. בחודש אוגוסט 2017 אושרה הענקה של 29,221 כתבי אופציה לסמנכ"ל בחברה. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה 1 ש"ח ע.ג. של החברה, אשר שוויים ההון הכולל של כתבי האופציה סמוך לאותו המועד הסתכם בכ-100 אלפי ש"ח בהתבסס על מודל בלק אנד שולס. ההצעה הינה בהתאם לתוכנית אופציות של החברה אשר אושרה ע"י דירקטוריון החברה באותו מועד. כתבי האופציה הוקצו בפועל ביום 2 בנובמבר 2017. כלל כתבי האופציה אינם סחירים.

- תקופת הבשלה

1. כ-20% מכתבי האופציות (5,844 כתבי אופציות) תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה (מנת האופציות הראשונה).

2. כ-20% מכתבי האופציות (5,844 כתבי אופציות) תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף 3 שנים ממועד ההקצאה (מנת האופציות השנייה).

3. כ-60% מכתבי האופציות (17,533 כתבי אופציות) תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף 4 שנים ממועד ההקצאה (מנת האופציות השלישית).

ההענקה הנ"ל מותנית במתן שירות ע"י הסמנכ"ל בחברה לאורך תקופת ההבשלה (בגין כל מנה כמובא לעיל).

- תקופת המימוש

כתבי האופציות שחלפה תקופת ההבשלה שלהן תהיינה ניתנות למימוש למניות עד תום חמש שנים ממועד הקצאתן ותפקענה מייד לאחר מכן (להלן - "מועד פקיעת האופציות"). במועד פקיעת האופציות, כל הזכויות של הניצע ו/או יורשיו בקשר עם האופציות, לרבות הזכות לרכישת מניות המימוש, תפקענה.

- הפרמטרים ששימשו ביישום המודל הינם:

1. תנודיות צפויה (*): 26.58%-26.92%.
 2. מחיר המניה: 15.11 ש"ח (הנמוך מבין מחיר המניה נכון למועד ההענקה לבין ממוצע מחיר המניה ב-30 ימי המסחר האחרונים שקדמו להענקה).
 3. מחיר מימוש: 15.11 ש"ח (אינו צמוד למדד המחירים לצרכן או למדד כלשהו).
 4. שיעור ריבית חסרת סיכון: 0.39%-0.69%.
 5. שיעור דיבידנד צפוי: -
 6. משך חיי כתב אופציה (בשנים): 5.
- (*) לצורך גיבוש הנתון החברה עשתה שימוש בסטיית תקן של חברות ציבוריות הדומות ככל שניתן במאפייניהן לחברה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - הון וקרנות (המשך)

ג. קרנות הון בגין תשלום מבוסס מניות (המשך)

כמו כן, נקבע כי כתבי האופציה יהיו כפופים להתאמות שונות, בין היתר, במקרה של חלוקת מניות הטבה, הצעת זכויות על ידי החברה לבעלי מניותיה (לרבות באמצעות הצעת ניירות ערך המירים), במידה ותחלק החברה דיבידנד (במזומן או בעין) של כל בעלי מניותיה וכן בקורות שינוי מבני בחברה.

במועד המימוש לא יידרש הסמנכ"ל לשלם את מחיר המימוש אלא בפועל תוקצה לניצע מניות בכמות אשר תשקף את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה כאמור.

ד. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2017 היה 19.91 ש"ח (13.99 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016).

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.

ביום 29 במרס 2017 הודיעה החברה על אישור תכנית רכישה עצמית נוספת של מניותיה. התקופה שנקבעה לביצוע התכנית הינה החל מיום 27 במרס 2017 ועד 26 במרס 2020. היקף תכנית הרכישה הינו עד סך של 1.5 מיליון ש"ח ובלבד שמחיר המניה לרכישה יהיה עד 18 ש"ח למניה. בתקופת הדוח לא בוצעו רכישות מתוקף תכנית זו.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 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. תוקף התשקיף (לאחר הארכה של שנה אחת) עד ליום 25 באוגוסט 2018.

ביאור 18 - עלות מכירת דירות, שטחי מסחר וקרקעות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
90,960	34,467	47,323	קרקע
162,507	85,982	121,958	עלויות בניה
53,340	29,380	37,899	אחרות
<u>306,807</u>	<u>149,829</u>	<u>207,180</u>	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
4,360	3,940	4,622	שכר עבודה ונלוות
			דמי ניהול (ראה ביאור 23 וביאור
3,973	4,468	3,261	23 ג'1 להלן)
2,075	3,698	3,051	שירותים מקצועיים
780	251	302	פחת
1,213	1,273	1,594	אחזקת משרד
1,685	(*) 2,249	2,480	אחרות
14,086	15,879	15,310	
(682)	(*) (2,996)	(1,853)	בניכוי - עלויות שהועמסו לפרויקטים בבנייה
13,404	12,883	13,457	

(*) סווג מחדש.

ביאור 20 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
		2,150	הפרשי שער, נטו
83	-	-	ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים
3	-	-	ריבית מפיקדונות מבנקים
			ריבית והפרשי שער בגין הלוואות
1,093	234	-	לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,179	234	2,150	

ביאור 21 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
4,853	8,423	11,864	בגין הלוואות לזמן קצר, נטו
12,526	13,200	16,243	בגין אגרות חוב
-	2,611	-	הפרשי שער, נטו
			הפרשי שער בגין הלוואה לחברה
2,215	-	-	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
3,118	-	-	הפחתת נכס פיננסי
1,938	2,841	2,514	הוצאות מימון לבנקים ואחרים
24,650	27,075	30,621	
(14,233)	(15,452)	(20,686)	היוון הוצאות מימון למלאי מבנים בהקמה, מלאי מבנים מיועד להשכרה, נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
10,417	11,623	9,935	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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%	2015
25%	2016
24%	2017
23%	2018 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.

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 לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016, חושבו לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

(2) חברות מחוץ לישראל אשר מהותיות לפעילות החברה

חברות הקבוצה, שמקום התאגדותן מחוץ לישראל, נישומות לפי חוקי המס בארצות מושבן.

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 מחוץ 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)

ב. שומות מס סופיות

לחברה, לקרן פז, לקחם, לרום ארד ופיתוח בינלאומי (חברות מאוחדות של הקבוצה) שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל לשנת המס 2012. למרכזים מסחריים טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדה.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברות הקבוצה הפסדים לצורכי מס המסתכמים לסך של כ- 51.8 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017 (31 בדצמבר 2016 – 46.7 מיליוני ש"ח). בגין יתרות אלה נרשמו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 11.9 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר 2016 – 10.8 מיליוני ש"ח), סכום שלהערכת הקבוצה, לאור קיום תחזיות לרווחים בתקופות עתידיות, יהיה ניתן לניצול.

ד. השלכות מס ייחודיות בתחום הנדל"ן בישראל

1. מס רכישה – הינו מס המשולם ככלל על-פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 בעת רכישת נכס מקרקעין וזכות באיגוד מקרקעין לרבות הקצאת זכות באיגוד מקרקעין, לרבות רכישה מכח הסכם קומבינציה. מס הרכישה הינו בשיעור משווי המכירה, לפי סוג העסקה. ככלל, ולמעט דירות מגורים, נכון למועד הדוח, שיעור מס הרכישה החל מיום 1 באוגוסט 2013 הינו 6% משווי הזכות הנמכרת.

2. מס שבח - משולם על-פי חוק מיסוי מקרקעין, בעת מכירת זכות במקרקעין ובעת פעולה באיגוד מקרקעין. המס משולם בגין השבח הריאלי, שהינו הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה המתואמת. קביעת השבח מביאה בחשבון הוצאות שהוצאו לרכישת הזכות במקרקעין או במכירתה.

3. א. היטל השבחה - תשלום חובה המשולם על-פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), בגין עליית שוויים של מקרקעין כתוצאה מאישור תכנית ו/או מתן הקלה ו/או התרת שימוש חורג.

ב. מיסי ארנונה - תשלום חובה שנתי אשר משולם לרשות המקומית שבשטחה מצוי נכס המקרקעין.

ג. חוק התכנון והבניה - חוק התכנון והבניה, אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות. בניה ללא היתר או תוך סטייה ממנו (או מהוראות חוק התכנון והבניה או תקנותיו) מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203 - 255 לחוק התכנון והבניה. הוצאת ההיתר כרוכה בתשלום אגרות בניה.

ד. אגרות והיטלי פיתוח - התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"ל-1970 וכן חוקי עזר עירוניים שונים, מטילים וקובעים אגרות והיטלי בניה, כרייה, סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב.

ה. היטל שימוש חורג - מס המשולם על-פי חוק התכנון והבניה, בעת אישור זמני אשר חורג מהתב"ע הקיימת. חישוב היטל שימוש חורג דומה לעיקרון חישוב היטל השבחה.

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מסים על ההכנסה (המשך)

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	
7,464	7,648	-	15,112	יתרה ליום 1 בינואר 2016
(9,592)	-	-	(9,592)	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15
461	(1,355)	222	(672)	שינויים בשנת 2016
447	4,479	(5,521)	(595)	השפעת השינוי בשיעור המס סכומים שנוקפו לדוח רווח והפסד
(1,220)	10,772	(5,299)	4,253	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
(8,970)	1,140	(1,775)	(9,605)	שינויים בשנת 2017
(10,190)	11,912	(7,074)	(5,352)	סכומים שנוקפו לדוח רווח והפסד
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

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

2017	2016	2015	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	(951)	(7,686)	מסים שוטפים
(88)	(1,089)	111	מסים בגין שנים קודמות
(9,605)	(1,267)	1,925	מסים נדחים, ראה גם סעיף ה'1 לעיל
(9,693)	(3,307)	(5,650)	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מסים על ההכנסה (המשך)

1. 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			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
22,230	28,850	32,236	רווח לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוחות רווח והפסד
26.5%	25%	24%	שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה
5,891	7,213	7,737	הוצאות המס התיאורטית תוספת במס בגין: השפעת המס בגין חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
441	(2,259)	-	מסים בגין שנים קודמות גידול (קיטון) בהוצאות מס בגין השפעת שינוי בשיעור המס על יתרות מסים נדחים
(111)	1,089	88	מסים נדחים שנוצרו על פי שיעורי מס שונים
-	672	-	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
-	-	(501)	רווחים, הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
185	38	226	הפרשי שער בגין הלוואות לחברות מוחזקות
20	(3,126)	1,984	מסים על ההכנסה
(776)	(320)	159	
5,650	3,307	9,693	

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					
2015		2016		2017	
מס' סכום אלפי ש"ח	מס' סכום אלפי ש"ח	מס' סכום אלפי ש"ח	מס' סכום אלפי ש"ח	מס' סכום אלפי ש"ח	מס' סכום אלפי ש"ח
אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בקבוצה:					
5	6,003	5	8,104	5	6,915
2	40	2	17	3	12
אנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים בקבוצה:					
3	158	3	107	3	179

ב. 1. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

31 בדצמבר
2016 2017
אלפי ש"ח

חברת האם:		
דמי ניהול ומענק לשלם - במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות (ראה ביאור ג'23(1))	875	2,481
חברות בנות:		
חייבים ויתרות חובה	194	19,583
הלוואות שניתנו	206,518	168,884
שטרי הון	94,312	94,312

באשר לתנאי הלוואות שניתנו לחברה בת, ראה ביאור 4.

2. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (למעט תגמול והטבות):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2015 2016 2017
אלפי ש"ח

עסקאות עם חברת האם:			
דמי ניהול - במסגרת סעיף הנהלה וכלליות (ראה ביאור ג'23(1))	3,035	2,949	2,803
הוצאות מענק לבעל שליטה - במסגרת סעיף הנהלה וכלליות (ראה ביאור ג'23(1))	231	1,519	1,170
עסקאות עם חברות בנות:			
הכנסות מדמי ניהול, דמי ייזום, והחזר הוצאות (ראה ביאור ב'24(1))	14,000	14,341	16,187
הכנסות ריבית והפרשי הצמדה	10,910	10,126	8,674
עסקאות משותפות:			
הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי שער	-	(2,611)	(1,122)

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 2006 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 וכן להוצאות וזכויות נלוות. 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 קביעת אישורים על פי דין על מנת להאריך את ההתקשרות בהסכם הניהול. 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, בתוקף מיום 1 ביולי 2016 (מעודכנת בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ), וכי המענק יהיה מוגבל לסך של 875 אלפי ש"ח הסכם הניהול יהיה ל-3 שנים החל מיום 1 ביולי 2016.

2. בחודש נובמבר 2017, לאחר אישורי האורגנים המוסמכים בחברה, התקשרות בעסקה במסגרתה בעלת השליטה בחברה, קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ, המחיתה והעבירה לחברה ללא תמורה, זכות סירוב ראשון לרכישה של זכויות במקרקעין בשטח של כ-333 אלפי מ"ר בנס ציונה המצויות בבעלות מספר רב של בעלי מקרקעין, לפיה עד לתום שנה ממועד אישור תב"ע חדשה על המקרקעין, בכל מקרה בו יחליט מי מבעלי המקרקעין למכור או להעביר כל או חלק מזכויותיו במקרקעין ליזם מקרקעין, אזי תהא לחברה זכות סירוב ראשון לרכישת הזכויות כאמור, באותם תנאי המכירה כפי שסוכמו בין בעל המקרקעין הרלוונטי ויזם המקרקעין. בנוסף, עד למועד אישור התב"ע החדשה, יוכל מי מבין בעלי המקרקעין ("המציע"), לפנות לחברה בהצעה בכתב למכירת זכויותיו במקרקעין ("הזכויות המוצעות"), במקרה בו לא הצליח לקבל הצעות ממשיות לרכישת המקרקעין בשל זכות הסירוב של החברה. במקרה זה, תהא רשאית החברה לפנות לשמאי לשם קביעת מחיר השוק של הזכויות המוצעות, למסור הודעת קיבול למציע ולרכוש את הזכויות המוצעות במחיר השוק שקבע השמאי. לא מסרה החברה הודעת קיבול כאמור, יהא רשאי המציע למכור את זכויותיו במקרקעין לכל צד ג', במחיר השוק שקבע השמאי או במחיר גבוה יותר.

3. ראה גם ביאור 24ב'10.

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 2017 הינו 479,439 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 - 353,602 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 מס' אבני דרך שיש לעמוד בהם. לאור זאת צפוי כי החברה תהיה זכאית למענק בסך כולל של כ- 5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) על פי החלוקה הבאה:
פרויקט אריאל כ- 0.6 מיליון ש"ח, פרויקט צור יצחק כ- 2.5 מיליון ש"ח, פרויקט נתניה כ- 1.25 מיליון ש"ח ו-פרויקט יבנה כ- 0.65 מיליון ש"ח.
לצורך כך העמידה החברה ערבות בסך של כ- 250 אלפי ש"ח המהווים 5% מסכום התמיכה המאושר.
המענק נרשם בספרי החברה עם עמידת החברה באבני הדרך כמפורט ב"קול קורא" ובעת תקבול הכסף בפועל.
נכון ליום 31 בדצמבר 2017 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. פרויקט אריאל

בפרויקט אריאל ג' זכתה קחם במכרז של רמ"י לבניית 40 יח"ד וכ- 475 מ"ר מסחר באריאל (להלן – "אריאל 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 לרמ"י 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 זכתה החברה באמצעות קחס 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 קחס את זכויות החכירה למשך 49 שנים עם אופציה לחכירתם ל-49 שנים נוספות. בעקבות בקשה שהוגשה על ידי קחס, אושרה הגדלה לבניית 278 יח"ד. במועד ההכרה במקרקעין לראשונה, הרכיב שיוחס לשטחי המסחר סווג כמלאי מבנים בהקמה. במהלך חודש אוקטובר 2013 ובעקבות זכיה נוספת במכרז אחר ביישוב חריש (ראה גם סעיף 9 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 בפרוייקטים בהקמתה.

בתמורה לזכייה במכרז הראשון נקבע שקחס תשלם דמי חכירה מהווים בסך כולל של כ-12,381 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה למדד והוצאות פיתוח בסך של כ-17,872 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה למדד. בהתאם לתנאי המכרז, במידה ותסיים קחס את בניית הפרוייקט (טופס 4) ותמציא הפניות לאכלוס ליותר מ-80% מיחידות הדיור בפרוייקט בתוך 30 חודשים ממועד הזכייה במכרז, תופחת התמורה למינהל בשיעור של 15% מסכום התמורה. בנוסף העמידה קחס למינהל ערבות בנקאית בסך של כ-0.9 מיליוני ש"ח עבור יתרת התמורה בגין הקרקע. בחודש מרס 2016 הערבות חולטה עקב אי עמידה בתנאים כאמור. נכון למועד הדוח, החברה שילמה עבור הקרקע והפיתוח בהתאם לאמור לעיל.

3.1 חריש א'

שלב א' של הפרוייקט הינו להקמת 149 יח"ד ושטחי מסחר בשישה בניינים. למימון בניית הפרוייקט התקשרה קחס בהסכם מימון עם בנק מלווה, על-פיו הועמד לקחס אשראי בסך של 40 מיליון ש"ח. על-פי הוראות ההסכם האמור, תעמיד קחס הון עצמי מינימאלי בסך של כ-19 מיליון ש"ח. בנוסף, רשמה קחס לטובת הבנק המלווה שעבודים שוטפים וקבועים על כל זכויותיה ורכושה בפרוייקט.

בחודש פברואר 2015 נחתם הסכם עם קבלן ביצוע (צד ג') לביצוע עבודות ההקמה והבניה של ששת הבניינים בפרוייקט בסך של כ-77 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכמים נקבעה בין השאר אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזיקין כלפי רוכשי יחידות המגורים בפרוייקט.

ביום 8 בנובמבר 2016 הודיעה הקבוצה כי התקשרה עם שני גורמים נפרדים מההווים צדדי ג' בלתי קשורים והפועלים בתחום שירותי הבריאות בישראל, בהסכמי שכירות ארוכי טווח בשטחי המסחר במרכז מסחרי בחריש א' (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 ביאור 10). בחודש אפריל 2017 הקמת שטחי המסחר נשוא ההסכמים המתוארים לעיל הסתיימה ותקופת השכירות החלה. בהתאם סיווגה החברה את אותו חלק הנדל"ן המתייחס (סך של כ-9,600 אלפי ש"ח) מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 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 קחס בהסכם מימון עם בנק מלווה, על-פיו הועמד לקחס אשראי בסך של 57 מיליון ש"ח. בנוסף, רשמה קחס לטובת הבנק המלווה שעבודים שוטפים וקבועים על כל זכויותיה ורכושה בשלב ב' בפרויקט האמור.

ביום 9 באוקטובר 2016 התקשרה קחס עם רום ארד (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 2017 מכרה החברה 113 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 זכתה החברה באמצעות קרן פז, 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-445 יחידות דיור (לאחר תוספת תקנות שב"ס - תוספת יחידות דיור מבלי להגדיל את השטח המותר על פי התב"ע) וכ- 1,500 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.

ביום 10 בינואר 2017 חתמה החברה באמצעות קרן פז על הסכם ליווי עם בנק מלווה בקשר עם מימון והקמת הפרויקט. בהתאם להסכם הליווי יעמיד הבנק לקרן פז מסגרות אשראי בסכום כולל של כ-255 מיליון ש"ח מתוכה נוצל ליום 31 בדצמבר 2017 סך של כ-21 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).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

4. פרויקט חריש המגף (המשך)

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 מסווגים בדוחות הכספיים כמלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מכרה החברה 146 יח"ד וכ- 839 מ"ר שטחי מסחר.

ביום 9 באוקטובר 2017 התקשרה קרן פז עם רום ארד בהסכם ביצוע עבודות קבלניות בפרויקט בתמורה לסך של כ- 104,000 אלפי ש"ח צמודים למדד תשומות הבנייה למגורים. במסגרת ההסכם נקבעה בין השאר, אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנוקין כלפי הרוכשים בפרויקט.

5. פרויקט כפר תבור

ביום 27 ביוני 2013 זכתה החברה באמצעות קחס במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לבניית 101 יחידות צמודות קרקע בשוב כפר תבור. בתמורה לקרקע שילמה קחס סך של כ- 10.9 מיליוני ש"ח. בנוסף שילמה קחס סך של כ- 24 מיליוני ש"ח עבור הוצאות פיתוח ותשתית. למימון רכישת הזכויות במקרקעין התקשרה קחס בהסכם מימון עם בנק מלווה על פיו הועמד לקחס אשראי של כ- 27 מיליוני ש"ח. בכוונת החברה למכור חלק מיחידות הקרקע כיחידת דיור גמורה וחלק כקרקעות לבניה עצמית. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 נמכרו 36 בתים ו- 21 קרקעות לבנייה עצמית.

6. פרויקט מודיעין

ביום 29 במרס 2015 זכתה החברה באמצעות פיתוח בינלאומי, במכרז לחכירת מגרש ביישוב מודיעין. שטח המגרש הינו 6,203 מ"ר וניתן לבנות עליו 92 יחידות דיור וכ- 1,866 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. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מכרה החברה 89 יח"ד.

7. פרויקט מודיעין מורשת

ביום 2 באפריל 2017 זכתה החברה באמצעות קחס במכרז "מחיר למשתכן" בקרקע לבניית 242 יח"ד וכ- 3,250 מ"ר מסחר בעיר מודיעין בתמורה לתשלום כולל של כ- 41 מיליון ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ- 51.5 מיליון ש"ח. החברה ייעדה את כלל שטחי המסחר המתוכננים בפרויקט כנדל"ן להשקעה. ביום 16 במאי 2017 חתמה החברה באמצעות קחס על הסכם עם בנק בקשר עם מימון הקרקע. בהתאם להסכם העמיד הבנק לקחס מסגרות אשראי בסכום כולל של כ- 76 מיליון ש"ח (מלוא מסגרות האשראי הועברו עד לתאריך המאזן). נכון לתום תאריך הדיווח החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות שהוגדרו בהסכם כאמור.

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 ראשון לציון

ביום 26 באפריל 2017 זכתה החברה באמצעות קחס במכרז "מחיר למשתכן" בקרקע לבניית 254 יח"ד וכ- 2,100 מ"ר מסחר בעיר ראשון לציון בתמורה לתשלום כולל של כ- 73 מיליון ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ- 34.5 מיליון ש"ח. החברה ייעדה את כלל שטחי המסחר המתוכננים בפרויקט כנדל"ן להשקעה. ביום 15 ביוני 2017 חתמה החברה באמצעות קחס על הסכם עם בנק בקשר עם מימון הקרקע. בהתאם להסכם יעמיד הבנק לקחס מסגרות אשראי בסכום כולל של כ- 98 מיליון ש"ח (מלוא מסגרות האשראי הועברו עד לתאריך המאזן). נכון לתום תאריך הדיווח החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות שהוגדרו בהסכם כאמור.

9. חריש מסחרי

ביום 6 באוקטובר 2013 זכתה החברה באמצעות 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 מיליון ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ- 7.8 מיליון 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").

ביום 26 באפריל 2015 הודיעה החברה כי נחתמו בין מרכזים מסחריים לבין השותף עמו התקשרה מרכזים מסחריים בתאריך 12 במאי 2014 בהסכמים 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.

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)

10. ביום 15 באוגוסט 2016 התקשרה מרכזים מסחריים עם חברה פרטית בבעלות ה"חנן מור ואבי מאור, בעלי השליטה בחברה ("הזכין"), בהסכם לפיו המחזקה 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 ההמחאה אושרה על-ידי אורגני החברה.

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 ההמחאה, 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)

10. (המשך)

ב) עיקרי תנאי ההמחאה

בהתאם להסכם המחאה שנחתם בין הזכין למרכזים מסחריים ("הסכם ההמחאה"), הזכין ימחה ויעביר למרכזים מסחריים 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 לזכין החזר הוצאות בסך כולל של 2,775 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ככל שחל ("התמורה"), המהוות את סך כל ההוצאות בהן נשא הזכין בפועל בגין תכנון וניהול הפרויקט עד למועד העברתו לחברה.

אם לאחר השלמת מלוא ההתחייבויות הזכין לא תשלם החברה את יתרת התמורה במועד, יהיה הזכין רשאי לבטל את הסכם ההמחאה, ואם ביטלו כאמור, יהיה זכאי לפיצוי מוסכם בסך של 10% מהתמורה. במקרה של ביטול כאמור על-ידי הזכין, ישיב הזכין לחברה את כל הסכומים שהושקעו על-ידה בפרויקט עד למועד הביטול כאמור. יצוין כי הבעלים נתנו את הסכמתם להמחאת הפרויקט מהזכין לחברה כאמור.

בחודש אפריל 2017 הושלמו התנאים המתלים מכח הסכם כאמור להקמה, שכירת והפעלת נכס מסחרי בעיר חריש (פרויקט MORE SHOP) (להלן - "העסקה").

טרם השלמת תנאי העסקה כאמור הכירה החברה בעלויות בסך של כ- 13.3 מיליון ש"ח אשר בהן נשאה בגין הפרויקט במסגרת היתרה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.

היות שנשוא העסקה הינו הקמה והשכרה לפרק זמן מוגדר (תוך חכירת המקרקעין, הקמת נכס מסחרי ותפעולו לתקופה של כ-25 שנים ומסירתו לבעלי המקרקעין), של נכס אשר סווג במועד ההכרה לראשונה כנדל"ן להשקעה בהקמה, עם התקיימות התנאים להשלמת העסקה (אפריל 2017), עלות הנכס טופלה בהתאם להוראות התקינה הבינלאומית בחשבונאות בהתייחס לחכירה מימונית. לאור האמור, הכירה החברה בנכס ומנגד בהתחייבות בגין חכירה בסכום זהה, בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים על סך של כ- 10 מיליון ש"ח. לאור אופייה הייחודי של הזכות במקרקעין המוקנית למרכזים מסחריים בהסכם נקבע כי אין זה מעשי לקבוע באופן מהימן את שיעור הריבית הגלום בחכירה ולפיכך בחישוב הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין חכירה נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה (שיעור ריבית של כ- 5.05% אשר היווה את מחיר החוב של החברה בגין ההתחייבות כאמור). כמו כן, בסמוך לאותו מועד הכירה מרכזים מסחריים בהתחייבות לתשלום היטל השבחה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח כנגד נכס המקרקעין.

השווי ההוגן של הנכס לאחר השלמת העסקה (לרבות בהתחשב ברכיב ההתחייבות בגין החכירה ובהיטל ההשבחה כאמור), הסתכם בכ- 37 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי. בדבר טכניקת הערכה ראה ביאור 10ב'(1)(2).

מדידת השווי ההוגן כמתואר לעיל סווגה ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. בעקבות האמור, הוכר רווח משערוך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 5,721 אלפי ש"ח במהלך תקופת הדוח.

לאור העובדה שהערכת השווי שבוצעה בהתייחס לנכס המקרקעין הינה מהותית מאוד וכן הינה לגבי נכס משועבד להבטחת פרעון האג"ח סדרה ז' במחזור, בהתאם לתקנה 49 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים (התש"ל 1970), צורפה הערכת השווי האמורה לדוח התקופתי ליום 30 ביוני 2017.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

10. (המשך)

ג. פרטים נוספים בקשר עם הפרויקט

במהלך התקופה שמתחילת הפרויקט (חודש ינואר 2014) ועד מועד זה, השלים הזכין את איחוד המגרשים עליהם מצוי הפרויקט, הפקדת תב"ע לתחנת הדלק וכן התקבל היתר בניה. נכון למועד דוח זה החלו בפרויקט עבודות הבניה. 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).

11. ביום 6 באוגוסט 2017 דיווחה החברה כי התקשרה בהסכם שכירות ארוך טווח עם חברת שופרסל בקשר לנכס ה-B.O.T (MORE SHOP). בהתאם לתנאי ההסכם יושכר לשוכר כ-3,350 מ"ר המהווים כ-40% מכלל השטח המיועד להשכרה בנכס בעבור דמי שכירות בסך 3.1 מיליון ש"ח לשנה לתקופה של 8 שנים (בנוסף הוקנתה לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות עד שנת 2038). החברה צופה כי במחצית הראשונה של שנת 2019 תסתיים הקמת הפרויקט.

12. ביום 22 בפברואר 2017, חתמה החברה על הסכם מכירת 100% מהמניות של סטודיו גרין בוקס בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה) לצד ג' בלתי קשור, בתמורה לסך של 100 אלפי ש"ח. התמורה שנקבעה בהסכם תשולם ב- 10 תשלומים זהים החל מחודש יוני 2017.

13. ביום 18 בספטמבר 2017, התקשרה החברה, באמצעות קחס, במסגרת כניסתה לפעילות חדשה של השבחת מקרקעין ושינויי ייעוד בהסכם עם צד ג' בלתי קשור ("בעל המקרקעין") לגבי מקרקעין באזור ביקוש בשפלה בשטח של כ-180 דונם ("המקרקעין"), לפיו תעניק החברה לבעל המקרקעין שירותים לקידום ולאישור תכנית בניין עיר חדשה על המקרקעין, אשר תשנה את ייעוד המקרקעין למגורים, מסחר, משרדים ותעסוקה ("התכנית החדשה"). ככל שתאושר התכנית החדשה, ישלם בעל המקרקעין לחברה 7% מסכום משווי הזכויות במקרקעין שיוקצו בהתאם לתוכנית החדשה, בניכוי הוצאות.

על-פי ההסכם, עד תום 3 שנים ממועד החתימה תפעל החברה כי תתקבל המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה לאישור התכנית החדשה ועד תום 7 שנים ממועד החתימה תופקד התכנית החדשה בוועדה המחוזית. אם לא תעמוד החברה בלוח הזמנים האמור יהיה בעל המקרקעין רשאי לבטל את ההסכם.

בנוסף, במסגרת ההסכם הוענקה לחברה זכות סירוב ראשון, בתנאים המיטיבים עם החברה ביחס ליזמים בסדר גודל של החברה, לביצוע הפרויקט שייבנה על המקרקעין.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בחו"ל

14. פולין

בהמשך לאמור בביאור 4' 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 34' 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.

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- 47.5 מיליון ש"ח) לצורך הקמת הפרויקט ומימון של חלק מעלויות רכישת הקרקע ועלויות שהושקעו עד מועד זה בהקמת הפרויקט. ביום 23 ביולי 2017 הודיעה החברה כי לאחר שהומצאו לבנק כל המסמכים הנדרשים הועמדה ל-MOMO מסגרת המימון כמתואר לעיל, מתוכה סך של כ- 21.3 מיליון זלוטי (כ- 21.3 מיליון ש"ח) נוצלה עד ליום 31 בדצמבר 2017.

סך של כ- 11 מיליון זלוטי (כ- 10.9 מיליון ש"ח) מסך מסגרת המימון מיועדים להחזר הלוואת בעלים לחברת הבת בישראל אשר מתוכה התקבל סך של כ- 8 מיליון זלוטי (כ- 7.5 מיליון ש"ח) נכון למועד הדוח.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח התקשרה MOMO עם קבלן מבצע לסיום עבודות הבניה במלון בסך כולל של כ- 22 מיליון זלוטי (כ- 21.9 מיליון ש"ח). מועד סיום העבודות ופתיחת המלון צפויים במחצית הראשונה של שנת 2018.

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)

15. רומניה

15.1 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 בגינן 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 מיליון ש"ח.

לאחר הרכישה מסתכמות החזקות החברה ב-90% מזכויות הבעלות ב-Invest.

ביום 28 בפברואר 2017 חתמה Hmg Project על הסכם לרכישת יתרת הלוואות ומניות אשר הוחזקו ע"י השותף בחברת INVEST (שיעור של 10% בחברה הנכדה) ובכך הגיעה להחזקה של 100%. עלות הרכישה הסתכמה בכ-20 אלפי אירו (כ-78 אלפי ש"ח). במסגרת האמור, יתרת ההלוואות שהוחזקו בידי הגורם הנ"ל בסך של כ-664 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית שנצברה) הומחו לזכות החברה הנכדה (כך שבוטלו במסגרת נהלי האיחוד) ובמקביל נגרעו זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-232 אלפי ש"ח והוכר סך של כ-354 אלפי ש"ח בקרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה.

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

15.2 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.

15.3. ראה ביאור 28'א' 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)

16. 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 2017 הינה בסך של 317,394 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 - 161,666 אלפי ש"ח).
- להבטחת התחייבויות החברה לבעלי אגרות חוב (סדרות ד', ה', ו', ז' ו- ח') (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- 15.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. בהתבסס על הערכת יועציה המשפטית והנהלת החברה, החברה ביצעה הפרשה בספרים בסך של 1.2 מיליוני ש"ח בגין סכומים אלו.
בחברות הקבוצה התקבלו מכתבי תביעה מדיירים על סך מצטבר של 1.4 מיליוני ש"ח אשר לגביהם התקבלו כתבי שיפוי מצד ג' על מלוא הסכום של התביעות מצד ג'.
2. בחודש אפריל 2013 פסק בית המשפט המחוזי בתל אביב, בערעור חברת הבת על החלטת רשות המסים לחייבה בתשלום מס עסקאות בסך של כ-208 אלפי ש"ח, נגד חברת הבת. תשלום מס העסקאות הינו בגין תקופות דיווח אוקטובר-נובמבר של שנת 2008.
כמו כן, באותה שנה רשות המסים החליטה לדחות את ההשגה על שומות מס עסקאות בסך של כ-2.5 מיליוני ש"ח בגין הוצאות פיתוח שהושבו לחברה. החברה הגישה ערעור לבית המשפט המחוזי כנגד ההחלטה אך עד כה טרם התקבלה החלטת ביהמ"ש בנושא.
בעקבות דיון קדם משפטי אשר התקיים בחודש אוקטובר 2013 הוסכם בין הצדדים כי ההליך בתובענה זו יוכרע על פי הכרעת בית המשפט העליון בהליך של החברה אשר נסוב על מקרה דומה לערעור דכאן.
סך ההפרשה שיצרה החברה הבת בשנת 2013 בגין שני המקרים הנ"ל לפני השפעת המס הינה בסך של 2,487 אלפי ש"ח אשר נרשמו כנגד עלות ההכנסות בגין פרויקט להבים שכבר הסתיים ואשר ההכנסות בגינו הוכרו במסגרת הרווח והפסד של השנים הקודמות.
להערכת ההנהלה, נכון לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 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 הנהלת החברה.

ב. סיכונים אשראי

ליום 31 בדצמבר 2017 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 2017. 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		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
16,302	37,186	מזומנים ושווי מזומנים
65,230	55,391	מזומנים ופיקדונות משועבדים
60,791	100,704	חייבים ויתרות חובה ולקוחות
<u>142,323</u>	<u>193,281</u>	

ג. חשיפה למדדים

שינויים במדד המחירים לצרכן – לחברה היתה חשיפה בגין שינויים במדד בגין אגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו על ידי החברה והריבית הנקובה בהם היתה אף היא צמודה למדד המחירים לצרכן. בחודש יוני 2017 פרעה החברה באופן מלא את יתרות אגרות החוב (סדרה ד') שהיו במחזור. שינוי משמעותי במדד המחירים לצרכן עשוי היה לגרום לגידול או קיטון בהיקף החוב לבעלי אגרות החוב מהסדרות האמורות ובהוצאות המימון בהם על החברה לשאת, לאור העובדה שהחברה נוהגת להצמיד את מחירי המכירה לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן באופן שוטף. להערכת החברה קיימת תאומות 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 מסויימים החברה תבחן אפשרות לרכישת הגנות מפני שינויים משמעותיים במדד המחירים לצרכן.

שינוי במדד 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 במדד 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 במדד 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 (זמן קצר וזמן ארוך) ליום 31 בדצמבר 2017 בסך של 560,109 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 - 325,000 אלפי ש"ח). מתוך המסגרות הללו ניצלה הקבוצה סך של 317,394 אלפי ש"ח (ביום 31 בדצמבר 2016 - 161,666 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 2017 (לא כולל אומדן תשלומי ריבית):

סה"כ	12 חודשים	2-6 שנים	אלפי ש"ח
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	311,184	6,210	317,394
אגרות חוב	37,701	231,225	268,926
ספקים ונותני שירותים	18,555	-	18,555
זכאים ויתרות זכות	23,036	-	23,036
	<u>390,476</u>	<u>237,435</u>	<u>627,911</u>

להלן מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2016:

סה"כ	12 חודשים	2-6 שנים	אלפי ש"ח
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	161,666	-	161,666
אגרות חוב	38,759	185,530	224,289
ספקים ונותני שירותים	6,913	-	6,913
זכאים ויתרות זכות	22,324	-	22,324
	<u>229,662</u>	<u>185,530</u>	<u>415,192</u>

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 2017						ביאור	
סה"כ	שנה חמישית	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	סה"כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה		
אלפי ש"ח						אלפי ש"ח							
נכסים פיננסיים													
15,068	-	-	-	-	15,068	37,186	-	-	-	-	37,186	5	מזומנים ושווי מזומנים (*)
1,234	-	-	-	-	1,234	-	-	-	-	-	-	5	מזומנים ושווי מזומנים (**)
65,230	-	-	-	-	65,230	55,391	-	-	-	-	55,391	6	פקדונות משועבדים (**)
התחייבויות פיננסיות													
אשראי מתאגידים בנקאיים:													
(161,666)	-	-	-	-	(161,666)	(311,184)	-	-	-	-	(311,184)	12	זמן קצר (**)
-	-	-	-	-	-	(6,270)	(46)	(60)	(6,044)	(60)	(60)		זמן ארוך (**)
(224,289)	(70,663)	(34,228)	(44,793)	(36,028)	(38,577)	(268,926)	(89,247)	(52,768)	(39,237)	(50,313)	(37,361)	13	אגרות חוב (*)
-	-	-	-	-	-	(10,222)	(7,294)	(787)	(827)	(795)	(519)	10/24	התחייבות בגין חכירה (*)

(*) 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 2016					31 בדצמבר 2017				
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	במטבע חוץ אחר	באירו או בהצמדה אליו	סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	במטבע חוץ אחר	באירו או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח					אלפי ש"ח				
16,302	16,180	-	122	-	37,196	33,382	-	3,814	-
65,230	65,230	-	-	-	55,391	55,391	-	-	-
60,791	60,767	-	24	-	100,694	100,629	-	65	-
142,323	142,177	-	146	-	193,281	189,402	-	3,879	-
161,666	161,666	-	-	-	317,394	296,110	-	21,284	-
-	-	-	-	-	10,222	-	10,222	-	-
224,289	203,001	21,288	-	-	268,926	268,926	-	-	-
6,913	6,348	-	565	-	18,555	13,920	-	4,635	-
22,324	17,729	2,128	972	1,495	23,036	21,412	-	91	1,533
415,192	388,744	23,416	1,537	1,495	638,133	600,368	10,222	26,010	1,533

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופקדונות משועבדים
חייבים ויתרות חובה ולקוחות

התחייבויות
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר וארוך
התחייבות בגין חכירה
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		2017		נכסים:
2016	אלפי ש"ח	2017	אלפי ש"ח	
16,302		37,186		מזומנים ושווי מזומנים
126,021		156,095		הלוואות וחייבים
142,323		193,281		סה"כ
				התחייבויות:
310,300		157,872		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:
104,892		480,261		לזמן קצר
415,192		638,133		לזמן ארוך
				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, הלוואות מתאגידים בנקאיים, 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				התחייבויות פיננסיות
	2016		2017		
	שווי הוגן (**)	ערך בספרים אלפי ש"ח	שווי הוגן (**)	ערך בספרים אלפי ש"ח	
רמה					
1	240,218	229,950	286,413	274,130	אגרות חוב (ברביית קבועה) (*)
	כולל ריבית לשלם (בגין סדרות ד', ה', ו', ז' ו-ח') ובניכוי הוצאות הנפקה.				(*)
	השווי ההוגן של אגרות חוב (סדרות ד', ה', ו', ז', ח') 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 החוב 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 2017

יתרה בספרים	השפעה על רווח והפסד		השפעה על ההון	
	עליה בשיעור של 3%	עליה בשיעור של 6%	עליה בשיעור של 3%	עליה בשיעור של 6%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
311,184	18,671	9,336	18,671	9,336

הלוואות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר 2016

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

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					
2015		2016		2017	
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
16,674	12,812,040	25,559	12,769,026	22,543	12,750,990

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 בגין הענקות שבוצעו בחודש מרס 2013 ובחודש אוגוסט 2017 (ראה ביאור ג' (1) ו- (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 ההנהלה").

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 זוהו 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 ושטחי מסחר למכירה).
- נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (הקמת שטחי מסחר ומשרדים להשכרה וקרקע שנרכשה לצורך עליית ערך הונית).

הנתון בדבר תוצאות המגזר מייצג את הרווח 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).

כמתואר בביאור 2' 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 לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 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								
2015			2016			2017		
סה"כ	נדל"ן	נדל"ן	סה"כ	נדל"ן	נדל"ן	סה"כ	נדל"ן	נדל"ן
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								
356,588	-	356,588	160,426	-	160,426	236,444	704	235,740
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות								
-	-	-	17,958	-	17,958	21,425	-	21,425
-	-	-	760	483	277	381	381	-
356,588	-	356,588	179,144	483	178,661	258,250	1,085	257,165
מזרח אירופה (**)								
סך כל ההכנסות בדוח רווח והפסד								
2. תוצאות המגזר והתאמה לרווח נקי:								
ישראל								
34,026	-	34,026	33,538	23,039	10,499	41,923	9,560	32,363
(2,558)	-	(2,558)	6,701	552	6,149	(1,902)	401	(2,303)
31,468	-	31,468	40,239	23,591	16,648	40,021	9,961	30,060
86			234			2,150		
(9,324)			(11,623)			(9,935)		
22,230			28,850			32,236		
(5,650)			(3,307)			(9,693)		
16,580			25,543			22,543		
מזרח אירופה (*)								
רווח מפעולות רגילות (*)								
הכנסות מימון								
הוצאות מימון								
רווח לפני מס								
מסים על ההכנסה								
רווח נקי לשנה								

(*) בתוני השנים 2016 ו-2015, 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 4' לעיל.

(1) כלל ההכנסות שהוכרו בשנים 2017 ו-2016 ממכירות במסגרת מגזר נדל"ן יזמי בישראל הינן לאורך זמן.

הנתונים והמידע המובא בגין שנת 2015 הינם 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 (המשך)

3. נכסים המשמשים את המגזר:

31 בדצמבר							
2016				2017			
סה"כ	אחרים	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	סה"כ	אחרים (*)	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
510,292	-	96,593	413,699	757,755	-	182,831	574,924
60,382	32,615	4,643	23,124	83,124	48,799	5,061	29,264
8,197	-	-	8,197	5,490	-	-	5,490
578,871	32,615	101,236	445,020	846,369	48,799	187,892	609,678

ישראל

מזרח אירופה

נכסים לא מיוחסים

סה"כ

4. התחייבויות המגזר:

31 בדצמבר							
2016				2017			
סה"כ	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	סה"כ	אחרים (*)	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
460,462	24,349	436,113	674,777	-	58,405	616,372	ישראל
3,645	-	3,645	28,287	25,875	-	2,412	מזרח אירופה
3,944	-	3,944	10,842	-	-	10,842	התחייבויות לא מיוחסות
468,051	24,349	443,702	713,906	25,875	58,405	629,626	סה"כ

(*) תחום פעילות "אחרים" כולל נכס מלון בהקמה המוחזק בידי החברה מאוחדת (Momo).

ג. פרטים נוספים

מימון פעילות החברה במזרח אירופה בוצע על ידי פעילות החברה בישראל בדרך של לקיחת הלוואות בנקאיות והנפקת אגרות חוב לציבור. בהתאם לכך העניקה החברה הלוואות לחברות הבנות במזרח אירופה למימון רכישות הפרויקטים השונים. ההלוואות הנ"ל ניתנו בתנאי שוק מקובלים והיתרות בגין מבוטלות לצורך עריכת דוחות כספיים מאוחדים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 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			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
31,468	40,239	40,021	תוצאות המגזר
			התאמות בגין חלק החברה בהפסדי
			חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
1,663	352	-	השווי המאזני
33,131	40,591	40,021	רווח מפעולות רגילות
1,179	234	2,150	הכנסות מימון
(10,417)	(11,623)	(9,935)	הוצאות מימון
			חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
(1,663)	(352)	-	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22,230	28,850	32,236	רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאור 28 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. מכירת קרקעות ברומניה

ביום 4 בפברואר 2018 התקשרה החברה, באמצעות חברות בנות שלה ברומניה בהסכם למכירת הקרקעות שבבעלותן. תמורת הקרקעות ישולם לחברות ברומניה סך של 851 אלפי אירו. תשלום בסך של 476 אלפי אירו ישולם תוך שבעה ימים ממועד החתימה והיתרה בסוף חודש נובמבר 2018. ההסכמים כפופים להערות נוטריון רומני אשר להערכת החברה יחתמו בהסכמים מחייבים בסמוך לחתימה על דוחות כספיים אלה.

בעקבות עסקת המכירה הכירה החברה בדוח רווח והפסד לשנת 2017 בירידת ערך קרקעות בסך של כ- 533 אלפי ש"ח, כאשר סך של 484 אלפי ש"ח הינו בגין קרקעות (ראה ביאור 9) וסך של 49 אלפי ש"ח יוחס לסכומי קרקעות הכלולים במסגרת היתרה בגין מלאי מבנים בהקמה וקרקעות (ראה ביאור 8).

ב. מימוש אופציות על-ידי נושאי משרה בחברה

במהלך החודשים פברואר ומרס 2018, מימשו נושאי משרה בחברה 196,449 כתבי אופציות לכמות של 178,000 ממניות החברה.

ג. חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה

ביום 12 במרס 2018, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו לתשלום הדיבידנד האמור הינו יום 21 למרס 2018, ויום התשלום נקבע ליום 29 במרס 2018.

ד. מינוי נושאי משרה בחברה

ביום 1 בפברואר 2018 החליטה החברה על מינויו של שלומי בן זכרי כסמנכ"ל הנדסה בחברה.

ביום 6 במרס 2018 החליטה החברה על מינויו של מר אייל מוליאן כסמנכ"ל כספים בחברה, אשר ייכנס לתפקידו ביום 15 באפריל 2018.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ה. הקצאת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה

ביום 12 במרס 2018 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול) הענקה של 100,000 כתבי אופציה לנושאי משרה והעובדים בחברה. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה 1 ש"ח ע.ג. של החברה. שוויים ההוגן הכולל של כתבי האופציה סמוך לאותו המועד הסתכם בכ- 452 אלפי ש"ח בהתבסס על מודל בלק אנד שולס. ההצעה הינה בהתאם לתוכנית אופציות של החברה אשר אושרה על-ידי דירקטוריון החברה בחודש אוגוסט 2017. כלל כתבי האופציה האמורים אינם צפויים להירשם למסחר.

- תקופת הבשלה

1. כ-20% מכתבי האופציות (20,000 כתבי אופציות) תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה (מנת האופציות הראשונה).
2. כ-20% מכתבי האופציות (20,000 כתבי אופציות) תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף 3 שנים ממועד ההקצאה (מנת האופציות השנייה).
3. כ-60% מכתבי האופציות (60,000 כתבי אופציות) תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף 4 שנים ממועד ההקצאה (מנת האופציות השלישית).
4. ההענקה הנ"ל מותנית במתן שירות ע"י נושאי המשרה והעובדים בחברה לאורך תקופת ההבשלה (בגין כל מנה כמובא לעיל).

- תקופת המימוש

כתבי האופציות שחלפה תקופת ההבשלה שלהן תהיינה ניתנות למימוש למניות עד תום חמש שנים ממועד הקצאתן ותפקענה מייד לאחר מכן (להלן - "מועד פקיעת האופציות"). במועד פקיעת האופציות, כל הזכויות של הניצע ו/או יורשיו בקשר עם האופציות, לרבות הזכות לרכישת מניות המימוש, תפקענה.

- הפרמטרים ששימשו ביישום המודל הינם:

1. תנודתיות צפויה (*): 27.24% - 26.41%
 2. מחיר המניה: 19.78 ש"ח
 3. מחיר מימוש: 19.78 ש"ח
 4. שיעור ריבית חסרת סיכון: 0.9% - 0.61%
 5. שיעור דיבידנד צפוי: 0
 6. משך חיי כתב אופציה (בשנים): 5.
- (*) לצורך גיבוש הנתון החברה עשתה שימוש בסטיית תקן של חברות ציבוריות הדומות ככל שניתן במאפייניהן לחברה.

כמו כן, נקבע כי כתבי האופציה יהיו כפופים להתאמות שונות, בין היתר, במקרה של חלוקת מניות הטבה, הצעת זכויות על ידי החברה לבעלי מניותיה (לרבות באמצעות הצעת ניירות ערך המירים), במידה ותחלק החברה דיבידנד (במזומן או בעין) של כל בעלי מניותיה וכן בקרות שינוי מבני בחברה.

במועד המימוש לא יידרשו נושאי המשרה והעובדים לשלם את מחיר המימוש אלא בפועל תוקצה לניצעים מניות בכמות אשר תשקף את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה כאמור.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר 2017

פאהן קנה ושות'

משרד ראשי:

בית פאהן קנה

רחוב המסגר 32

תל-אביב 6721118

ת"ד 36172, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666

פקס' 03-7106660

www.gtfk.co.il

לכבוד

בעלי המניות של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תאריך: כ"ה באדר תשע"ח

12 במרס 2018

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 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 ואשר נכלל בפרק ד' לדוח תקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של (3,864) אלפי ש"ח ו-4,330 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, בהתאמה, ואשר חלק בעלי המניות של החברה ברווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של (4,452) אלפי ש"ח, 9,772 אלפי ש"ח ו- (2,322) אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017, 2016 ו-2015, 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 והנהלה 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	
2016	2017		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
8,261	22,498	ה(2)	מזומנים ושווי מזומנים
4,498	7,265	ה(3)	מזומנים ופקדונות משועבדים
-	970		המחאות לגביה
23,029	2,947		חייבים ויתרות חובה
35,788	33,680		
נכסים בלתי שוטפים			
214	825		מסים נדחים
308,645	372,615		השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואות בעלים
903	1,779		רכוש קבוע, נטו
309,762	375,219		
345,550	408,899		
סה"כ נכסים			
התחייבויות שוטפות			
-	60		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
119,397	127,486		אגרות חוב
388	427	ה(4)	ספקים ונותני שירותים
9,557	6,649	ה(5)	זכאים ויתרות זכות
129,342	134,622		
התחייבויות לזמן ארוך			
-	226		הלוואות לזמן ארוך
104,892	141,440		אגרות חוב
264	148		הטבות לעובדים, נטו
105,156	141,814		
111,052	132,463		סך הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
345,550	408,899		סה"כ התחייבויות והון עצמי

רועי זוליט
חשב, ממלא מקום זמני
של סמנכ"ל הכספים

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 12 במרס 2018

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2015 אלפי ש"ח	2016 אלפי ש"ח	2017 אלפי ש"ח		
16,187	14,341	14,000	ה (7)	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,898)	(10,186)	(10,602)		הוצאות הנהלה וכלליות
(39)	(367)	(279)		הוצאות מכירה, שיווק ואחרות
5,250	3,788	3,119		רווח מפעולות רגילות
8,760	10,131	10,910		הכנסות מימון
(12,584)	(13,226)	(16,386)		הוצאות מימון
1,426	693	(2,357)		רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו
15,677	25,065	24,343		חלק בעלי המניות של החברה ברוחי חברות מוחזקות
17,103	25,758	21,986		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(429)	(199)	557	ה (6)	מיסים על ההכנסה
16,674	25,559	22,543		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			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,674	25,559	22,543	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
			הפסד כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה
(1,100)	(2,454)	1,502	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
15,574	23,105	24,045	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			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
16,674	25,559	22,543	רווח השנה
(13,349)	(41,484)	(15,628)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
3,325	(15,925)	6,915	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(15,876)	16,689	(2,767)	עליה (ירידה) במזומנים ופקדונות משועבדים תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת שהוחזקה בעבר
-	-	30	מתן הלוואות שניתנו לחברת הבת, נטו
(15,118)	(50,356)	(30,402)	רכישת רכוש קבוע
(4)	(173)	(1,171)	שינוי בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
3,778	-	-	
(27,220)	(33,840)	(34,310)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
-	-	307	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(2,195)	-	(3,000)	תשלום דיבידנד
(223)	-	-	פרעון הלוואה מבנק לזמן ארוך
(36,215)	(43,660)	(38,823)	פרעון אגרות חוב
59,265	81,043	83,148	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
20,632	37,383	41,632	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(3,263)	(12,382)	14,237	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
23,906	20,643	8,261	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
20,643	8,261	22,498	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
-	(214)	(611)	מסים נדחים
(15,677)	(25,065)	(24,343)	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות
233	219	295	פחת
(9)	55	(116)	ירידה (עלייה) בהטבות לעובדים, נטו
421	587	312	שערוך אגרות חוב והפחתת נכיון ופרמיה
(8,674)	(12,401)	(7,985)	שערוך הלוואות לחברות בנות
(2)	1	-	שערוך פקדונות משועבדים
-	-	(21)	שערוך הלוואות לזמן ארוך
40	17	12	תשלום מבוסס מניות
(23,668)	(36,801)	(32,457)	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
10,259	(4,406)	19,932	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(363)	(106)	39	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
423	(171)	(3,142)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
10,319	(4,683)	16,829	
(13,349)	(41,484)	(15,628)	
(ב) פעילות מהותית שלא במזומן			
-	-	750	פרעון הלוואות שניתנו לחברת הבת כנגד המחאות לגביה
(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים של החברה האם			
מזומנים ששולמו במהלך התקופה			
12,008	13,064	407	עבור:
161	6	15,148	ריבית
			מסים על הכנסה
מזומנים שנתקבלו במהלך התקופה			
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 2017 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 2017 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	
2017	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,498	7,050
-	1,211
22,498	8,261

במטבע ישראלי:

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים

ב. פרטים נוספים

הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית משתנה בשיעור של 0.01% (בשנת 2016 - ריבית משתנה בשיעור של 0.01%).

3. מזומנים ופקדונות משועבדים

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2017	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,265	4,498

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	2017	2016
אלפי ש"ח		
140	310	
248	117	
<u>388</u>	<u>427</u>	

חובות פתוחים

המחאות לפרעון

ב. פרטים נוספים

(1) ההתחייבויות לספקים אינן נושאות ריבית.

(2) תקופת האשראי הינה 60 ימים בממוצע.

5. זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

31 בדצמבר	2017	2016
אלפי ש"ח		
444	404	
2,481	875	
6,265	5,308	
304	-	
63	62	
<u>9,557</u>	<u>6,649</u>	

עובדים והתחייבויות בשל שכר ומשכורת

בעלי עניין (1)

הוצאות לשלם

מוסדות

אחרים

(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	2017	2016	2015
אלפי ש"ח			
(611)	(214)	-	
-	-	419	
54	413	10	
<u>(557)</u>	<u>199</u>	<u>429</u>	

מסים נדחים

מסים שוטפים

מסים בגין שנים קודמות

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

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 2017.

8. ערבויות, שעבודים ותביעות משפטיות

א. ערבויות

מידע בדבר ערבויות ושעבודים של החברה – ראה ביאור 24א' ו-24ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.

9. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון מדד וסיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית), סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי יו"ר הדירקטוריון, חנן מור וסמנכ"ל הכספים, עמי בשירי.

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים: מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופקדונות משועבדים, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והטבות לעובדים, נטו תואם או קרוב לסכומים כמוצג בדוחות הכספיים.

ב. סיכונים אשראי

ליום 31 בדצמבר 2017 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 לסיכונים אשראי:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
8,261	22,498	מזומנים ושווי מזומנים
4,498	7,265	מזומנים ופקדונות משועבדים
-	970	המחאות לגביה
19,603	131	חייבים ויתרות חובה
<u>32,362</u>	<u>30,864</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 2017 ו-2016. על החברה לא מוטלות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות.

להלן מועדי הפרעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2017:

סה"כ	2-6 שנים (אלפי ש"ח)	12 חודשים	
268,926	231,225	37,701	אגרות חוב
286	226	60	הלוואות לזמן ארוך
427	-	427	ספקים ונותני שירותים
6,867	-	6,867	התחייבויות אחרות
<u>276,506</u>	<u>231,451</u>	<u>45,055</u>	

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>	

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 2017					
סה"כ	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה רביעית	שנה חמישית
נכסים פיננסיים					
22,498	22,498	-	-	-	-
7,265	7,265	-	-	-	-
מזומנים ושווי מזומנים (*)					
פקדונות משועבדים (**)					
התחייבויות פיננסיות					
(268,926)	(37,361)	(50,313)	(39,237)	(52,768)	(89,247)
(286)	(60)	(60)	(60)	(60)	(46)
אגרות חוב (*)					
הלוואות לזמן ארוך (**)					
נכסים/התחייבויות אלו נושאים שיעור ריבית קבוע. (*)					
נכסים אלו נושאים שיעור ריבית משתנה. (**)					

ליום 31 בדצמבר 2016					
סה"כ	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה רביעית	שנה חמישית
נכסים פיננסיים					
7,050	7,050	-	-	-	-
1,211	1,211	-	-	-	-
4,498	4,498	-	-	-	-
מזומנים ושווי מזומנים (*)					
מזומנים ושווי מזומנים (**)					
פקדונות משועבדים (**)					
התחייבויות פיננסיות					
(224,289)	(38,577)	(36,028)	(44,793)	(34,228)	(70,663)
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 2016			31 בדצמבר 2017		
סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד	סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד
רכוש					
8,261	8,261	-	22,498	22,498	-
					מזומנים ושווי מזומנים
					מזומנים ופקדונות
4,498	4,498	-	7,265	7,265	-
					משועבדים
-	-	-	970	970	-
					המחאות לגביה
19,603	19,603	-	131	131	-
					חייבים ויתרות חובה
32,362	32,362	-	30,864	30,864	-
התחייבויות					
224,289	203,001	21,288	268,926	268,926	-
					אגרות חוב
-	-	-	286	286	-
					הלוואות לזמן ארוך
388	388	-	427	427	-
					ספקים ונותני שירותים
9,064	8,384	680	6,581	6,581	-
					זכאים ויתרות זכות
233,741	211,773	21,968	276,220	276,220	-

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

31 בדצמבר		2017		2016	
אלפי ש"ח					
נכסים:					
8,261		22,498		מזומנים ושווי מזומנים	
4,498		7,265		מזומנים ופקדונות משועבדים	
19,603		1,101		הלוואות וחייבים	
32,362		30,864		סה"כ	
התחייבויות:					
128,850		134,554		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת :	
104,891		141,666		ליזמן קצר	
233,741		276,220		ליזמן ארוך	
				סה"כ	

10. אירועים לאחר תאריך המאזן

מידע בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן - ראה בביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

חלק ד' - פרטים נוספים

<u>תקנה</u>	<u>עמוד</u>
ד9	דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון
א10	תמצית דוחות על הרווח הכולל
ג10	שימוש בתמורת ניירות הערך
11	רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2017
12	שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בשנת הדיווח
13	רווחים והפסדים כוללים של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
20	מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב – ניירות ערך שנרשמו למסחר; מועדי וסיבות הפסקת מסחר
21	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2017
א21	בעלי השליטה בחברה
22	עסקאות עם בעל שליטה
24	מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ובחברות מוחזקות אשר פעילותן מהותית לפעילות החברה
א24	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למניות
ב24	מרשם בעלי המניות
26	הדירקטורים של החברה
א26	נושאי משרה בכירה למועד הדוח
ב26	מורשי חתימה בחברה
27	רואה החשבון של החברה
28	שינוי בתזכיר או בתקנון
29	המלצות והחלטות הדירקטורים
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 2017

תאריך הדוח : 12 במרס 2018

תקנה 19 ד - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

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 בסכום של כ-25 מיליון ש"ח מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') מחודש ספטמבר 2016 לצורך הקמת הפרויקט המסחרי במגרש 433 בחריש (MORE SHOP). יתרת תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') מוחזקת בחשבון נאמנות לטובת השלמת ביצוע הפרויקט, ותמורת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') שנעשתה בחודש פברואר 2017, שימשה את החברה לשם המשך פיתוח עסקיה.

החברה עשתה שימוש בתמורת ההנפקה שהתקבלה במסגרת הנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') מחודש אפריל 2017 לצורך המשך פיתוח עסקיה.

לפרטים נוספים ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.

תקנה 11 (1)-(3) - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2017

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 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	59,864	100%	100%	100%	-
קרן פז חברה לבניין בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	22,647	100%	100%	100%	-
רום ארד הנדסה בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	6,134	100%	100%	100%	-
חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ ("מור פיתוח")	-	רגילה	100	1 ש"ח	(25,200)	100%	100%	100%	-
קחס מרכזים מסחריים בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	6,497	100%	100%	100%	-
מור מרכזים מסחריים בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	-	100%	100%	100%	-

* בחודש אוקטובר 2012 הסבו חברות הבת של החברה, קחס חברה להשקעות בע"מ, קרן פז חברה לבניין בע"מ ורום ארד הנדסה בע"מ את כל ההלוואות שהעמידה להם החברה בסך כולל של 94 מיליוני ש"ח למור פיתוח. ההלוואה בין חברות הבת למור פיתוח נושאת ריבית בשיעור של 6% והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. נכון למועד דוח זה עומדת ההלוואה לפירעון בחודש דצמבר 2019 ובהתאם ליכולת של חברות הבת להחזיר באופן שוטף את ההלוואה. נכון ליום 31.12.2017, עמד היקף ההלוואות כולל ריבית שנצברה, על סך של 206 מיליוני ש"ח.

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 2017 (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	שולמו עד ליום 31.12.2017 ובגין תקופה שלאחר מכן	שולמו לאחר יום 31.12.2017 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2017 אשר טרם שולמו	עבור שנת 2017	שלאחר מכן	ציון מועדי התשלום	סכום
קחס חברה להשקעות בע"מ	18,310	-	14,000	-	-	-	-
קרן פז חברה לבניין בע"מ	(5,163)	-	4,603	-	-	-	-
רום ארד הנדסה בע"מ	(965)	-	9,397	-	-	-	-
חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ	7,684	-	-	-	10,910	-	-
קחס מרכזים מסחריים בע"מ	4,280	-	-	-	-	-	-
מור מרכזים מסחריים בע"מ	-	-	-	-	-	-	-

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 2017, ראה סעיף 14.9.2 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).

[ב] ניירות ערך שהופסק המסחר בהם

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).

¹ הרווח הכולל בהתאם לחלק היחסי של אחזקת החברה בחברה הבת.

תקנה 21 – תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בשנת 2017

א. להלן פרטים בדבר התגמולים שהוענקו בשנת 2017, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2017, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ו/או בחברה בשליטתה, בקשר עם כהונתו בחברה ו/או בחברה בשליטתה (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים (1)						פרטי מקבל התגמולים			
	דמי שכירות	ריבית	אחר (4)	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
4,033.9	-	-	128.3	-	-	3,030.6	-	875	-	75.04% 76.54% (בדילול מלא) (3)	100%	יו"ר דירקטוריון	חנן מור (2)
	-	-		-	-						100%	מנכ"ל החברה ודירקטור	אבי מאור (2)
1,149	-	-	50	-	-	-	-	180	919	0.11% (בדילול מלא)	100%	סמנכ"ל כספים	רו"ח עמי בשירי (5)
1,158	-	-	86	-	-	-	-	182	935	0.11% (בדילול מלא)	100%	סמנכ"ל לקוחות והתקשרויות	עו"ד זאב לור (6)
574	-	-	54	-	-	520	-	-	-	-	100%	מנהל פרויקטים	עמית גל

הערות:

1. למעט ה"ה חנן מור ואבי מאור, הסכמי העסקתם של נושאי המשרה אינם קצובים בזמן ומשקפים את עלות התאגיד בגין העסקתם.
2. באמצעות חברה בבעלותם - לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול ראה סעיף א(2) לתקנה 22 להלן.
3. 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).
4. בגין הוצאות רכב והוצאות השתתפות נוספות.
5. רו"ח בשירי סיים את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה בחודש נובמבר 2017. במהלך תקופת כהונתו היה זכאי רו"ח בשירי 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. החל מחודש אוגוסט 2017 עבר רו"ח בשירי לעבוד כנגד חשבונית בעלות אשר שיקפה את עלות העסקתו טרם שינוי מתכונת ההעסקה. בשנת 2017 קיבל רו"ח בשירי מענק בסך 180,000 ש"ח.
6. עו"ד לור סיים את כהונתו כסמנכ"ל לקוחות והתקשרויות בחברה בחודש נובמבר 2017. במהלך תקופת כהונתו היה זכאי עו"ד לור 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. החל מחודש אוגוסט 2017 עבר עו"ד לור לעבוד כנגד חשבונית בעלות אשר שיקפה את עלות העסקתו טרם שינוי מתכונת ההעסקה. סיום ההעסקה ייעשה בהתאם לחוק. בשנת 2017 קיבל עו"ד לור מענק בסך 182,000 ש"ח.

ב. גמול דירקטורים והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל ששולמו על-ידי החברה בגין שנת 2017, למי שכיהנו בתקופה זו כדירקטורים של החברה, הסתכמו בסך של 167 אלפי ש"ח.

תקנה 21א' – בעלי השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה הינם קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ ("מור השקעות") וה"ה חנן מור ואבי מאור. שהינם הבעלים של מור השקעות. 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 2017 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 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")². 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 שנותנה 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, מכוח 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 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 26 בנובמבר 2017 אישרו ועדת התגמול והביקורת של החברה התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לחברה ולחברות בנות (להלן: "החברה"), אשר במסגרתה תבוטח אחריות כלל

² זאת בהמשך להסכם ניהול קודם עם מור השקעות שאושר על-ידי האסיפה הכללית ל-3 שנים בחודש נובמבר 2013.

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 (דהיינו החל מיום 28 בנובמבר 2017 ועד וכולל יום 27 בנובמבר 2018 (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 15,630 דולר ארה"ב, ומכיל תנאים שונים להשתתפות עצמית. 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 2א67 (א) ו-1 (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. 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 151 (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 7.3.8 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.

4. 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. 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. בחודש ספטמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תיקון לכתבי השיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בכירה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה בכירה הנמנים על בעלי השליטה בחברה. לפרטים ראה דוח זימון אסיפה כללית מיום 19 ביולי 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-074898).

5. בימים 26 בנובמבר ו-28 בנובמבר 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, עסקה במסגרתה בעלת השליטה בחברה, קבוצת חנן מור השקעות בע"מ, המחיתה והעבירה לחברה ללא תמורה, זכות סירוב ראשון לרכישה של זכויות במקרקעין בשטח של כ-333 אלפי מ"ר בנס ציונה המצויות בבעלות מספר רב של בעלי מקרקעין, לפיה עד לתום שנה ממועד אישור תב"ע חדשה על המקרקעין, בכל מקרה בו יחליט מי מבעלי המקרקעין למכור או להעביר כל או חלק מזכויותיו במקרקעין ליזם מקרקעין, אזי תהא לחברה זכות סירוב ראשון לרכישת הזכויות כאמור, באותם תנאי המכירה כפי שסוכמו בין בעל המקרקעין הרלוונטי ויזם המקרקעין. בנוסף, עד למועד אישור התב"ע החדשה, יוכל מי מבין בעלי המקרקעין ("המציע"), לפנות לחברה בהצעה בכתב למכירת זכויותיו במקרקעין ("הזכויות המוצעות"), במקרה בו לא הצליח לקבל הצעות ממשיכות לרכישת המקרקעין בשל זכות הסירוב של החברה. במקרה זה, תהא רשאית החברה לפנות לשמאי לשם קביעת מחיר השוק של הזכויות המוצעות, למסור הודעת קיבול למציע ולרכוש את הזכויות המוצעות במחיר השוק שקבע השמאי. לא מסרה החברה הודעת קיבול כאמור, יהא רשאי המציע למכור את זכויותיו במקרקעין לכל צד ג', במחיר השוק שקבע השמאי או במחיר גבוה יותר. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה האמורה, ראה דיווח מידי של החברה מיום 29 בנובמבר 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-106090), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

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

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. במהלך שנת 2017, החברה שילמה לעורכי הדין סך כולל של 177,203 ש"ח בתוספת מע"מ.

ג. עסקאות זניחות

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו מחדש ביום 12 במרס 2018,³ נוהל לאישור עסקאות זניחות, אשר קובע קווים מנחים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התשע"א-2000. כללים וקווים מנחים אלו ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי לגבי עסקה של החברה, תאגיד בשליטתה וחברה קשורה שלה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים"). להלן הפרמטרים על-פיהם תוגדר עסקה שאינה חריגה: (1) העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ושאינה עשויה להשפיע באופן

³ נוהל עסקאות זניחות אושר בחברה על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון בחודש מרס 2014, והוא מובא מידי שנה לאישור מחדש של ועדת הביקורת (לרבות עדכון הנוהל מעת לעת, ככל שנדרש).

מהותי על רווחיות החברה, רכוש והתחייבויותיה; (2) סכום העסקה אינו עולה על 0.5% מסך הפרמטר הרלוונטי⁴ של החברה על-פי דוחותיה המבוקרים האחרונים הידועים במועד ההתקשרות בעסקה ולא יותר מ-300,000 ש"ח במצטבר מול גורם אחד ובכפוף לכך שסך כל ההתקשרויות עם בעלי עניין בחברה שסווגו כזניחות בשנה במצטבר אינו עולה על 2 מיליון 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, בסך של 240,415 ש"ח בתוספת מע"מ.

ד. נוהל סיווג ואישור עסקאות ש"אינן חריגות"

ביום 12 במרס 2018⁵ אישרו מחדש ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, נוהל סיווג ואישור עסקאות ש"אינן חריגות" שמטרתו לקבוע אמות מידה והליכים לסיווגן של עסקאות שלמי מנושאי המשרה ו/או למי מבעלי השליטה בחברה יש בהן עניין אישי (להלן: "**הגורם המתקשר**"), ואת ההליכים שיש לקיים בטרם התקשרות עם הגורם המתקשר בעסקה שאינה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות. בהתאם לנוהל, על העסקה להיות לטובת החברה ולפי עקרונות כדלקמן: (1) על העסקה להיעשות במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) על העסקה להיעשות בתנאי שוק; (3) מדובר בעסקה שאינה מהותית עבור החברה. התקשרות עם הגורם המתקשר בעסקה שאינה חריגה, תאושר, כפוף להוראות הדין, על-ידי היועצת המשפטית של החברה וסמנכ"ל הכספים בחברה וזאת ככל שאין למי מהם עניין אישי בעסקה. ככל שלמי מהם קיים עניין אישי בעסקה, יבוצע הנוהל על ידי סמנכ"ל או יו"ר דירקטוריון החברה, וככל שגם להם עניין אישי אז תאושר העסקה בועדת הביקורת או בדירקטוריון. אישור כאמור ייעשה עד להיקף עסקאות ביחד לכל אחד מהגורמים המתקשרים בנפרד, בסך שלא יעלה על 750 אלפי ש"ח בשנה, במצטבר כפוף לכך שסך ההתקשרויות עם בעלי עניין בחברה שסווגו כעסקאות שאינן חריגות בשנה במצטבר אינו עולה על 4 מיליון ש"ח. עסקאות בהיקף שנתי מול גורם אחד העולה על 750 אלפי ש"ח או עסקאות שמעבר לרף שנתי של 4 מיליון ש"ח כאמור, תובאנה בכל מקרה לאישור ועדת הביקורת או דירקטוריון החברה.

עסקה של החברה בקשר לתנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה, ובכלל זה סמנכ"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 2017, החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה לא 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"אינן חריגות", בהתאם לקווים המנחים שאושרו על-ידי דירקטוריון החברה בנוהל כאמור לעיל..

⁴ בהתאם לסוג העסקה, הפרמטר הרלוונטי עשוי להיות אחד או יותר מהפרמטרים הבאים: סך הנכסים, רווח/הפסד לתקופה של 12 חודשים, סך ההתחייבויות, או סך ההכנסות.

⁵ נוהל סיווג ואישור עסקאות ש"אינן חריגות" אושר על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודשים אוגוסט ונובמבר 2014, ואושר מחדש (לרבות עדכנו) על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון בחודש אוגוסט 2015 ובחודש מרס 2018.

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 דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2018 (אסמכתא מספר : 2018-01-003100), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

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

לפרטים אודות הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים של החברה ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב' – מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 8 במרס 2018 (אסמכתא מספר : 2018-01-022723), 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 דירקטוריון	אם דירקטור 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, חברה 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 מור השקעות (בעלת השליטה בחברה), מבעלי השליטה בחברה	7.11.2004	המרכז הבינתחומי, הרצליה	לימודי משפטים ומנהל עסקים	יו"ר הדירקטוריון; בנות של החברה	חנן מור ניהול וייעוץ בע"מ; דטרס 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 ODPOWIEDZIALNOCBIA HMG ;LTD ;PROJECT S.R.L HMG 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	<table><tr><td>הנדסאי אלקטרוניקה</td><td>מנכ"ל קבוצת חנן מור; סמנכ"ל שיווק בקבוצת חנן מור</td></tr><tr><td>ניהול מקרקעין</td><td></td></tr><tr><td>תעודה בניהול ושיווק</td><td></td></tr><tr><td>האוניברסיטה הפתוחה</td><td></td></tr></table>	הנדסאי אלקטרוניקה	מנכ"ל קבוצת חנן מור; סמנכ"ל שיווק בקבוצת חנן מור	ניהול מקרקעין		תעודה בניהול ושיווק		האוניברסיטה הפתוחה		קבוצת חנן מור - דירות יוקרה בע"מ; קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ; אבי מאור שיווק נדל"ן בע"מ; MOMO	לא
הנדסאי אלקטרוניקה	מנכ"ל קבוצת חנן מור; סמנכ"ל שיווק בקבוצת חנן מור																			
ניהול מקרקעין																				
תעודה בניהול ושיווק																				
האוניברסיטה הפתוחה																				

	DEVELOPMENT SPOLKAZ ORGANICZONA ODPOWIEDIZ IALNOCBIA HMG ;;LTD ;PROJECT S.R.L HMG PROJECT ;INVEST S.R.L HMG BULGARIA EOD;		בוגר בית ספר למאמנים	וינגייט									
לא	דירקטור חיצוני באלספק הנדסה בע"מ דירקטור בחברות: ע.ע.ג. כרמלי שירותים פיננסיים בע"מ, ארטרייד אחזקות בע"מ, אורטל מבנים להשכרה בע"מ, טל אריאל נכסים בע"מ.	בעל משרד לראיית חשבון וייעוץ עסקי, מבקר פנים של חברות ועמותות עירוניות	תואר ראשון במנהל עסקים ובחשבון אות תואר M.A. בביקורת פנימית וציבורית	מכללה למנהל	22.8.2007	לא	בעל מומחיות חשבונאית פיננסית, התאגיד רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	חבר בוועדת השקעות; חבר בוועדת ביקורת; חבר בוועדת מאזן; חבר בוועדת תגמול	ישראלית	חלמונית 14א, נתניה	1.5.1968	0236537 02	טל כרמלי
לא	דירקטורית ב- חברת פיתוח מתחמי רכבת ישראל בע"מ, בחברת רכבת ישראל מטענים בע"מ	סמנכל"ית כספים, כלכלה והתקשרויות ברכבת ישראל בע"מ; דח"צית ביובנק בע"מ	תואר ראשון בכלכלה וניחול תואר שני בכלכלה				דירקטורית חיצונית, בעלת מומחיות חשבונאית פיננסית, התאגיד רואה אותה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	חברה בוועדת ביקורת; חברה בוועדת מאזן; חברה בוועדת התגמול	ישראלית	אלכנסדר פן 14/9, תל אביב	15.11.1966	0132195 06	קרן אצלן
לא	מישורים חברה לפיתוח בע"מ – דירקטור חיצוני;	משנה למנכ"ל ביג מרכזי קניות בע"מ	תואר ראשון בכלכלה	האוניברסיטה העברית	17.8.2016	לא	בעל מומחיות חשבונאית פיננסית, התאגיד רואה אותו כבעל מומחיות	חבר בוועדת השקעות; חבר בוועדת ביקורת;	ישראלי	ברקנית 239, מודיעין-מכבים- רעות	23.6.1956	0543272 83	ישראל יעקבי

							חשבונית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	חבר בוועדת מאזן ; חבר בוועדת תגמול					דירקטור בביג מרכזי קניות בע"מ	
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	----------------------------------	--

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 העניין	אם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	מוסד לימודים	תואר אקדמי/תעודה מקצועית	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
שרית פרלמוטר- שוגרמן	33068529	15.7.1976	4.9.2017	יועצת משפטית ראשית ומזכירת חברה	לא	אוניברסיטת בר אילן	תואר ראשון במשפטים (LL.B) תואר שני במשפטים (LL.M)	מזכירת חברה בפז חברת נפט בע"מ, עו"ד בכירה במשרד גרוס קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג ושות'.
דרור אבן חן	031890262	22.10.1974	1.6.2017	סמנכ"ל שיווק ומכירות	לא	האוניברסיטה הפתוחה	A.B מדעי המדינה ונייהול	בעלים ומנהל חברת ד. אבן חן שיווק נדל"ן, מנהל מכירות ראשי אפריקה ישראל מגורים
רועי זולית	040702797	31.12.1980	5.9.2017	חשב ומ"מ סמנכ"ל כספים זמני	לא	האוניברסיטה הפתוחה	רישיון רו"ח B.A חשבונאות וכלכלה	מנהל כספים בקבוצת אברהמי
שלומי בן זכרי	055718571	19.3.1959	01.02.2018	סמנכ"ל הנדסה	לא	טכניון	מהנדס הנדסה אזרחית בתחומים קונסטרוקציה ונייהול.	מהנדס ראשי חברת מצלאוי בע"מ
רון ארצי	54127055	6.11.1957	1.1.2007	מבקר פנים	לא	אוניברסיטת תל אביב אוניברסיטת חיפה	B.A לימודי עבודה ומדה"מ M.A. ביקורת פנימית וציבורית	מבקר פנימי במספר חברות. שותף ומנהל מחלקת ביקורת פנימית וניהול סיכונים במשרד רואה חשבון שיף הזנפרץ יעוץ בקרה וניהול סיכונים.

*ביום 30 בנובמבר 2017 סיים מר זאב לור את כהונתו כסמנכ"ל לקוחות והתקשרויות בחברה.

**ביום 30 בנובמבר 2017, מר עמי בשירי סיים את כהונתו כסמנכ"ל כספים בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 7 בספטמבר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-079864), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

*** ביום 1 ביוני 2017, מר שלומי חנין סיים את כהונתו כמנהל חטיבת בניה בהקמה, והמשיך בתפקידו כמנהל פרויקטים בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 29 במאי 2015 (מספר אסמכתא: 2017-01-055467), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

**** ביום 31 במאי 2017, מר דן זהבי סיים את כהונתו כחשב בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 15 במאי 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-049101), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

***** ביום 7 במרס 2018 דיווח החברה על מינויו של מר אייל מוליאן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 15.4.2018. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 7 במרס 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-018150), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

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 למעט תיקון תקנון החברה שעיקרו תיקון סעיף השיפוי, שאושר על-ידי האסיפה הכללית בחודש ספטמבר 2017 (לפרטים ראה דוח זימון אסיפה כללית מיום 19 ביולי 2017, מספר אסמכתא: 2017-01-074898).

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: ראה סעיף 4.1 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).

ב. שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:

ביום 27 במרס 2017 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית למניות החברה בהיקף של עד 1.5 מיליון ש"ח, לתקופה של שלוש שנים, במחיר למניה שלא יעלה על 18 ש"ח. בנוסף, ביום 27 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית (באמצעות חברה בת) לאגרות חוב (סדרות ה', ו', ז' ו-ח') של החברה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח במצטבר, לתקופה שסיומה ביום 31 בדצמבר 2018. רכישות על-פי תכנית זו תעשנה בסכום שלא יעלה על 5% ממחיר השוק במועד הרכישה בתוספת עמלות מקובלות ("תוכניות הרכישה"). יצוין כי בתקופת הדוח, החברה לא ביצעה רכישות בהתאם לתוכניות הרכישה. לפרטים נוספים בקשר עם תוכניות הרכישה כאמור, ראה דוחות מיידיים של החברה מיום 29 במרס 2017 ומיום 27 באוגוסט 2017, בהתאמה (מספרי אסמכתאות: 2017-01-032319 ו-2017-01-074419, בהתאמה).

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
5 בספטמבר 2017	אישור מתן כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בכירה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה בכירה הנמנים על בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19 ביולי 2017 (אסמכתא מספר 2017-01-074898), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
	אישור תיקון תקנון ההתאגדות של החברה בדבר פטור שיפוי או ביטוח כאמור בסעיף 262 (ב) לחוק החברות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19 ביולי 2017 (אסמכתא מספר 2017-01-074898), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

תקנה 29א – החלטות החברה

1. אישור פעולות נושאי משרה לפי סעיף 255 לחוק החברות - אין.
2. אישור פעולה של נושאי משרה בהתאם לסעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לא – אין.
3. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות ובלבד שמדובר בעסקה חריגה – אין.
4. פטור, ביטוח ושיפוי, לנושאי משרה, שבתוקף בתאריך הדוח: לפרטים ראה סעיפים א(2) ו-(4) לתקנה 22 לחלק זה.

חלק ה' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת חנן מור – אחזקות בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי מאור, מנהל כללי;
2. רועי זוליט, מ"מ סמנכ"ל כספים זמני.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו: בקורות ברמת הארגון, בקורות כלליות במערכות המידע, תהליך עריכת הדוחות הכספיים, תהליך הכנסות, תהליך רכש ממלאי ופרויקטים.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9(ב)(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, אבי מאור, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת חנן מור – אחזקות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2017 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

12 במרס 2018

אבי מאור, מנכ"ל

הצהרת מנהלים **הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, רועי זולוט, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2017 (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 ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות ; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

12 במרס 2018

רועי זולוט, מ"מ סמנכ"ל כספים זמני

אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A. מונע"ס
טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A. מונע"ס

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



לכבוד,

רו"ח רועי זוליט – חשב ומ"מ סמנכ"ל כספים,

קחס חברה להשקעות בע"מ

תאריך: 01/02/2018

מספרינו: 11800

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
חלק מחזית מסחרית בקומת הקרקע,
בבניין מס' 1, מתחם 41,
שד' גמלא – פינת רח' דרך ארץ, חריש
גוש 9073 חלק מחלקה 77



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



1. מטרת השומה:

ע"פ בקשתו של רו"ח רועי זוליט – חשב ומ"מ סמנכ"ל כספים של חברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 11/01/2018, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **קחס מרכזים מסחריים בע"מ** (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/17.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/2017 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

כתב שיפוי:

קיבלתי כתב שיפוי מהחברה אשר נחתם ע"י מר אבי מאור מנכ"ל החברה, לפיו החברה מתחייבת לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה, כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לי ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

התניות/תלות בעניין שכ"ט:

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו, ולא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה. הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לחברה כל תלות, לרבות התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

תקינה שמאית:

חוות הדעת נערכה ע"פ תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית- גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך בתשכ"ח 1968. נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40. חו"ד זו קובעת את השווי ההוגן של הנכס, כמשמעותו בתקן כספי בינ"ל IFRS 13.

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

שווי בספרים לתאריך 31/12/2016:

ע"פ דוח תקופתי לסוף השנה נמצא כי שווי של הנכס בספרים הינו 9,600,000 ₪.

מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- הסכם פיתוח.
- דו"ח "0" שנעשה לפרוייקט + דו"ח ביצוע מספר 19 מספטמבר 2016 של חברת פז כלכלה.
- היתרי בניה.
- מדגם של חוזי מכר של חנויות במתחם.
- חוזי השכירות עם קופת חולים מכבי וכללית.

2. פרטי השמאים והשכלתם:

המשרד עוסק בהערכת שווי נכסי מקרקעין ונותן שירותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים, לרשות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסים (בנקים) ולחברת ביטוח. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי בנכסים דומים ובמרכזים מסחריים. הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ומר יונתן לוי, להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

- א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1998 (רישיון מס' 643)
- ב. השכלה: בוגר (B.A) בסטטיסטיקה וגאוגרפיה מטעם אוניברסיטת ת"א.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסלול האקדמי של אוני' ת"א.
- ג. ניסיון מקצועי: 1991 – 1994 : מנהל מדור נכסים בעיריית ירושלים.
1994 – 1999 : ראש צוות מכירות של נכסי רשות הפיתוח ביפו.
1999 – 2005 : מנהל מחלקת היטל השבחה ומידע תכנוני בעיריית פ"ת.
2005 – היום : בעלים של משרד שמאות פרטי.

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

- א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רישיון מס' 4115091)
- ב. השכלה: בוגר שנה אחרונה במסלול (M.A) במקרקעין מטעם הטכניון.
בוגר (B.A) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת אריאל.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.
- ג. ניסיון מקצועי: 2015 – 2009 : שכיר במשרד שמאי מקרקעין.
2015 – היום : בעלים של משרד שמאות פרטי.
2016 : בנוסף לעיסוקי, נמנה עם סגל ההוראה של אוני' אריאל בלימודי המבחנים הסופיים בשמאות מקרקעין.



וזאת חוות דעתי המקצועית:

3. **מועד קובע לשומה:** 31/12/2017.
4. **תאריך ביקור בנכס:** בתאריך 21/01/2018 נערך ביקור בנכס ע"י טל עשור, מתמחה במשרדי.
5. **פרטי המקרקעין:**
 - גוש: 9073
 - חלקה: 77 בשלמות
 - שטח החלקה: 8,268 מ"ר.
 - מגרש: 4101 לפי תב"ע חריש/1/א, אשר שונה למגרש 4103 בתכנית לצורכי רישום.
 - ייעוד הנכס: מגרש למסחר ומגורים.
 - שטח הנכס הנישום: שטח עיקרי עילי 456.48 מ"ר
 - שטחי שירות עיליים 87.27 מ"ר.
 - סה"כ עיקרי + שירות במ"ר 543.75 מ"ר.
 - מיקום: שדרות דרך ארץ, פינת שדרות גמלא, חריש.
 - זכויות: חכירה מהוונת לדורות.

תאור הסביבה:

6.

חריש היא מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל השוכנת בצפון-מערב השומרון, מדרום לנחל עירון ולמחלף עירון וממזרח לכביש שש. בשנות ה-80 הוקם קיבוץ חריש על ידי הקיבוץ הארצי, במרחק של כ-6 קילומטרים (בקו אווירי) דרום-מערבית ליישוב קציר, בגובה של 110 מטרים מעל פני הים. בתחילה הוקמה במקום היאחזות נח"ל ובשנת 1982 הוחלט לאזרח את המקום ולהפכו לקיבוץ. בשנת 1993 ננטש הקיבוץ, למעט פלוגה של מג"ב ששכנה בו.

על אדמות הקיבוץ הנטוש הוקם יישוב בשם "חריש" ובו כ-300 יחידות דיור. משרד השיכון השקיע רבות בתשתיות היישוב ובתכנונו, אך פיתוחו של היישוב נכשל. מרבית הרחובות היו ריקים, והאוכלוסייה המעטה ששכנה בו הייתה חלשה.

ביוני 1992, במסגרת התכנית לאיחוד רשויות מקומיות, אוחדו היישובים קציר וחריש למועצה מקומית אחת בשם "טל-עירון", שהייתה ה"כוכב" הצפוני ביותר בתכנית "יישובי הכוכבים". בשנת 1995 הוסב שם המועצה המקומית ל"קציר-חריש".

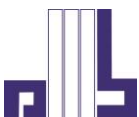
ביוני 2012, במסגרת קידום הפיכת חריש לעיר, חתם שר הפנים על צו להפרדת הרשויות. היישוב קציר הועבר לתחום שיפוטה של מועצה אזורית מנשה, והמועצה המקומית חריש היא רשות מוניציפלית בפני עצמה. ההפרדה בוצעה בפועל באוגוסט 2012.

בשנת 2010 החליטה הממשלה להקים ועדת מנכ"לים לקידום היישוב חריש לצורך מתן "פתרונות ארוכי טווח לצמיחתו העתידית של היישוב כפתרון משמעותי וארוך טווח למצוקות הדיור הקשות מהן סובלת האוכלוסייה בעלת צביון דתי". בשנת 2011 עתרו תושבי חריש לבית המשפט המחוזי בחיפה נגד התכנית ליעד את העיר לחרדים בלבד ובית המשפט קבע כי על המכרזים להיות פתוחים לציבור הרחב. בעקבות כך, למכרזים שפורסמו בשנת 2012 לבניית כ-4,700 יחידות דיור, ניגשו כקבוצות רכישה עמותות חרדיות, חילוניות ודתיות-לאומיות. כמו כן ניגשו למכרזים קבלנים בהצעות לבנייה רוויה. תוצאות המכרז התפרסמו בינואר 2013, בהם התברר כי רוב העמותות החרדיות שניגשו למכרז נפסלו בשל תיאום מחירים מוקדם שביצעו ביניהן. במכרזים זכו הקבלנים בכ-2,400 יחידות דיור, העמותות החרדיות זכו בכ-500 יחידות דיור, העמותות החילוניות זכו בכ-500 יחידות דיור, והעמותות הדתיות-לאומיות זכו בכ-1,300 יחידות דיור. במכרז נוסף שתוצאותיו התפרסמו בפברואר 2013, זכה קבלן, הבונה עבור העמותה החרדית "לעבדך באמת", בבניית 78 יחידות דיור.

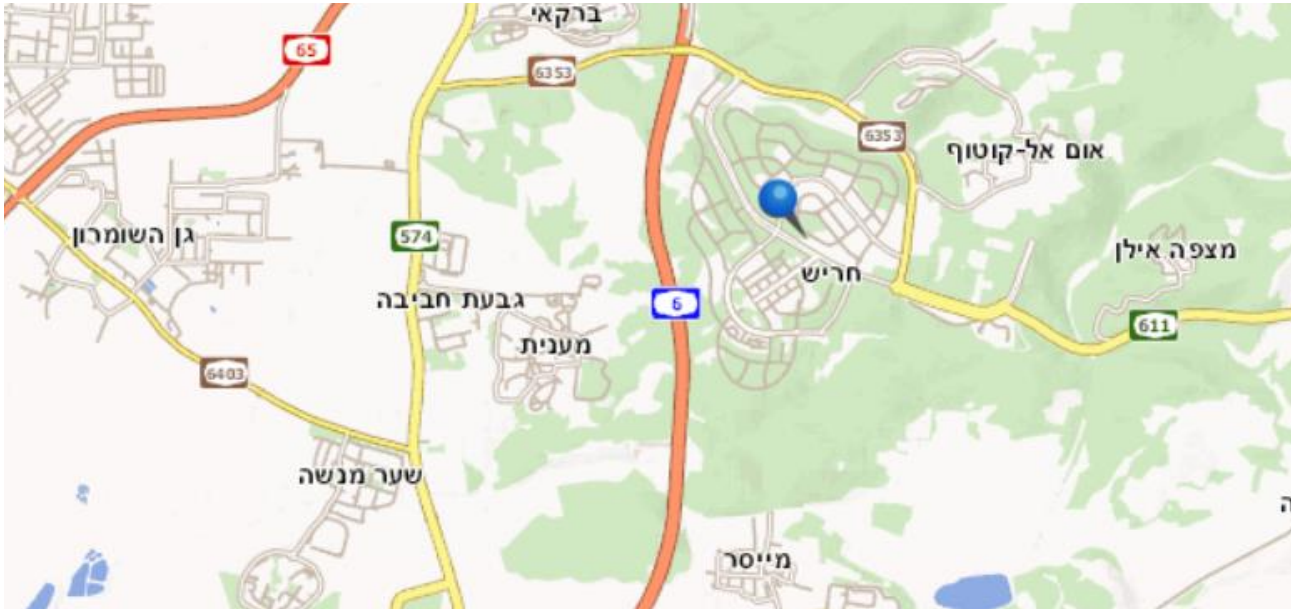
לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון לדצמבר 2016, מתגוררים בחריש 1,376 תושבים. האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 42.0% (!!!). ע"פ נתוני הועדה המיוחדת לתו"ב חריש, במהלך שנת 2017 תגדל האוכלוסייה בחריש ל-25,000 תושבים, ואז תמליץ הוועדה להכריז על חריש כעיר. בביקורי האחרונים בחריש, ראיתי כי בעיר מתבצעות עבודות פיתוח ובניה נרחבות. תשתיות של כבישים ומדרכות, ביוב, תיעול, מים וטלפוניה מתבצעות הסמיכות לנכס הנישום, כמו כן, עשרות בנייני מגורים בנויים בשלבים כאלו ואחרים, עשרות מבני ציבור בנויים ומוכנים להפעלה, גינות ציבוריות פותחו והותקנו עליהם מתקני שעשועים ואף החל איכלוס בחלק מבנייני המגורים.

אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A. מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A. מונע"ס

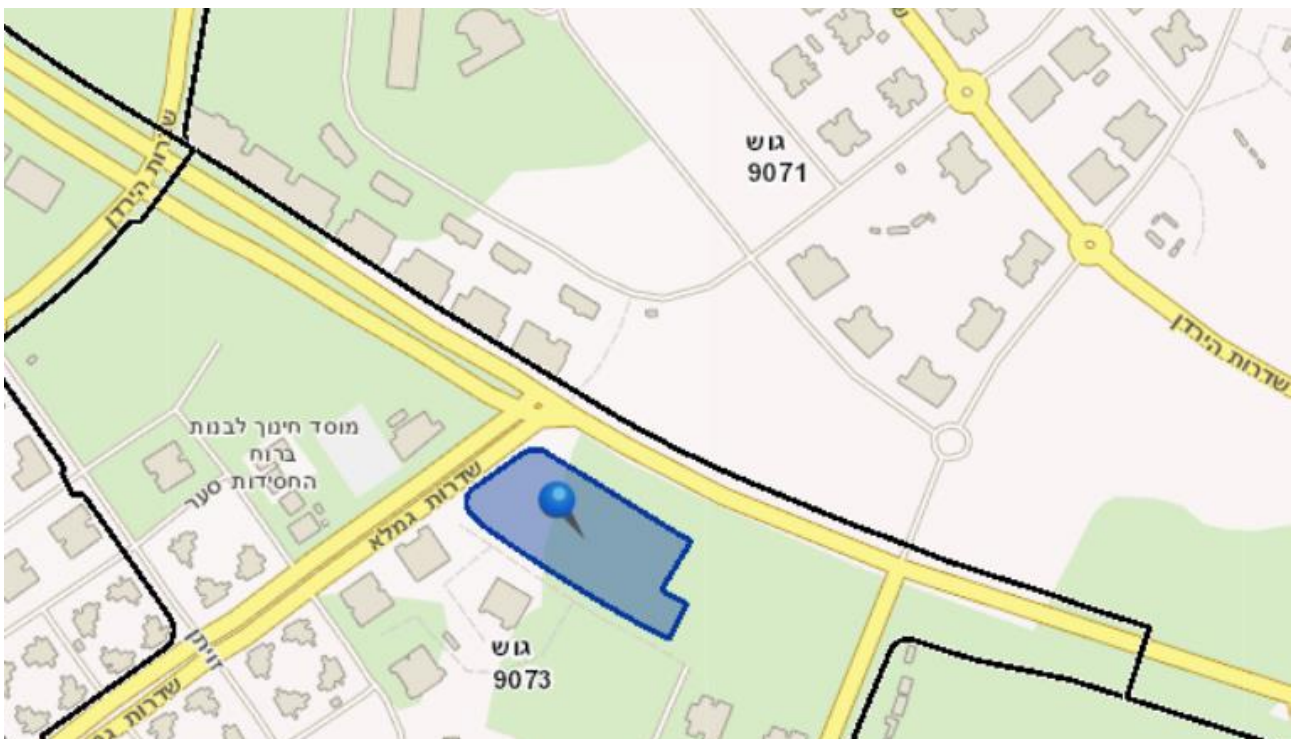
מפת העיר:



רצ"ב מיקום המגרש הנישום על רקע העיר חריש:



תקריב של מיקום המגרש הנישום על רקע העיר:

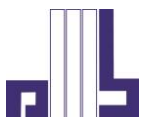


אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A מונע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל" משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



7. תאור הנכס:

בעיון בתכנית המתאר של העיר חריש ניתן להבחין כי במרבית הרחוב הראשי (שדרות דרך ארץ) מתוכננת קומת קרקע מסחרית, המורכבת ברובה מחנויות קטנות, ומעליה קומות מגורים. על השדרה הראשית תוכננו שלושה מרכזים מסחריים גדולים:

- א. מגרש 433 (המהווה איחוד מגרשים 431 ו-432) הממוקם בכניסה ליישוב, עליו מתוכנן להקמה מבנה "פאוור סנטר". מבנה זה מרוחק ממרכז העיר וסביר להניח כי הנגישות אליו תעשה בעיקר בכלי רכב.
- ב. מגרש 420 + 421 שהינם שני מגרשים ביעוד מסחר ומשרדים, עליהם עתידים להיבנות מרכזי המסחר של העיר חריש. המגרשים הנ"ל קרובים אחד לשני אך אינם צמודים.

הנכס, נשוי"א חוו"ד זו, מהווה חלק מקומת קרקע מסחרית בבניין מספר 1, מגרש 4103, בקרן הרחובות שדרות דרך ארץ ו-שדרות גמלא בחריש.

הפרוייקט נמצא בהליכי בניה והוא כולל 6 מבני מגורים בני 7-8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. המבנים נבנים על חלקות 77 + 78 (מגרשים 4103 ו-4104 בהתאמה), כאשר על כל חלקה נבנים 3 מבני מגורים. החלק הנישום בקומת הקרקע מהווה בימים אלו 2 חנויות נפרדות המושכרות לקופות חולים שונות. ע"פ הסכם השכירות וכפי שנמסר לי ע"י החברה, קופה"ח שוכרות את החנויות הנ"ל עד אשר תסתיים בנייתן של מגרש 421 (הממוקם ממול הנכס הנישום), ואז עתידות קופה"ח לעבור לבניין החדש ולפנות את שטחי המסחר. רצ"ב מידע כללי לגבי כל אחת מהחנויות המושכרות:

א. חנות המושכרת ומיועדת לשימושה של קופת חולים מכבי + לבית המרקחת שלהם. חנות זו נהנית משתי חזיתות לרחובות דרך ארץ ושדרות גמלא. שטחו של הנכס המיועד לשימושה של קופה"ח מכבי בהתאם לתשריט מדידה הינו 332 מ"ר (סה"כ השטחים המופיעים בתשריט המדידה מסתכם ב- 330 מ"ר, המתפלגים כפי שיופיע בהמשך).

ב. חנות המושכרת ומיועדת לשימושה של קופת חולים כללית והיא פונה בחזיתה לרחוב גמלא. שטחה המחושב של היחידה, המיועדת לשימושה של קופה"ח כללית הינו 211 מ"ר. שטח היחידה חושב כהפרש השטחים בין סה"כ השטחים בהיתר הבניה לבין השטח המדוד, כפי שמופיע בתשריט המדידה של קופה"ח מכבי.

בעת ביקורי בנכס נמצאו החנויות ברמת גמר מלאה, כולל ריצוף קרמיקה, מיזוג מרכזי, תקרה אקוסטית וחלוקה לחדרים במחיצות גבס. במועד הביקור נמצא כי הנכסים מאוכלסים ע"י קופות החולים ופעילות הפיתוח הסביבתי באזור חלקי ונמצא בשלבי ביצוע בימים אלו. באזור כבישים ושבילים שנסללים בימים אלו ומערכת התשתיות פועלת חלקית ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים (חשמל, ביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב).

אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A. מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A. מונע"ס

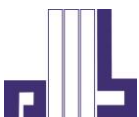
לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



להלן תשריט המדידה מתוך תשריט קופ"ח מכבי :

שטח סניף נטו : 332 מ"ר	_____
שטח מרפאה : 205 מ"ר	<input type="text"/>
שטח בית מוקחח : 89 מ"ר	<input type="text"/>
שטח טיפת חלב : 36 מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>

כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל"משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרנוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A מונע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל" משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



8. מידע תכנוני :

בבדיקה שערכתי נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תכניות בניה.
 רצ"ב פירוט החלקים הרלוונטים בתכניות אלו לצורך עריכת חוות הדעת :

א. תכנית חריש 1/א – פורסמה למתן תוקף בתאריך 21/06/12 ואלה עיקריה :

התוכנית ייעדה את הקרקע לאזור **מגורים ומסחר**.

הנכס ממוקם במגרש 4101, ששטחו בתכנית 7,594 מ"ר.

על מגרש זה הותרו לבניה 6,930 מ"ר עיקרי וסה"כ 150% בניה (עיקרי + שירות).

במגרש יותרו 63 יח"ד לפי צפיפות נטו של 8.3 יח' לדונם. הבניה תותר ב – 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.
 התכנית המותרת הינה 60%.

שימושים מותרים : מבנים למגורים בבניה רוויה, בבתים משותפים.

בקומות הקרקע הפונות לרחוב הראשי יותרו מסחר קמעונאי, משרד ותעסוקה

המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהיו מטרד למגורים הסמוכים.

הוראות לבינוי המסחר : ז"ב לשטח עיקרי ושירות בכל מתחם יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.

תותר הקמת יציע (גלריה) בתוך הקומה המסחרית שתחושב כקומה אחת.

גובה קומה מסחרית יהיה עד 7 מטר.

לפחות 70%, מתוך החזית המסומנת בתשריט בסימון זכות מעבר,

תבוצע כארקה אשר תהווה חזית מסחרית.

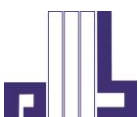
העמדת המבנים ויחסם לגבולות המגרשים יהיו בהתאמה לנספח הבינוי.

באישור הועדה יותרו שינויים בהעמדת מבנים ובחלוקת מגרשים,

שינוי שטחי גינון, שבילים, חניות בתוך מתחמים, בתנאים מסויימים.

טבלת זכויות בניה ליעוד קרקע מגורים ומסחר

מתחם	מס' תא שטח	גודל מגרש, דונם	שטח בניה, מ"ר ¹⁵							אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד ¹⁶	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת					
			שטח עיקרי	שטחי שירות וגג קומתיים	מבואות כניסה	אחסנה	סה"כ שטחי שירות	שטח עיקרי	שטח שירות (חניה)			
												סה"כ שטחי בניה
41	4101	7.594	6930	2070	900	378	3348	ל.ר.	1103	11381	150%	63
41	4102	7.495	7040	2100	900	384	3384	ל.ר.	1120	11544	154%	64



ב. **תכנית חריש/1 ו'** שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6905 מיום 2/11/14 נקבעו הפרטים הבאים:

מספרו של המגרש, בו נמצא הנכס הנישום שונה בתשריט לצורכי רישום למגרש 4103.
 מטרת התכנית הינה העברת שטחים ממגורים למסחר במגרשי מגורים ומסחר 1204, 1203, 1403 ו- 1404,
 ללא הגדלת סך כל שטחי הבניה.

מקסימום שטח לניוד במתחם 12 הינו 660 מ"ר עיקרי ו- 165 מ"ר שרות.

מקסימום שטח לניוד במתחם 41 הינו 720 מ"ר עיקרי ו- 180 מ"ר שרות.

סך קיבולת הבניה המותרת הינה כדלקמן:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים (1)				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד (2)	צפיפות נטו
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות (חניה)				
מגורים ומסחר	4103	7,594	6,570	3,258	ל.ר	1,103	10,931	144%	63	8.3
מסחר		כולל	1,080	270	ל.ר	ל.ר	1,350	18%	ל.ר	ל.ר
סה"כ		7,594	7,650	3,528		1,103	12,281			





ג. היתרי בניה

בהתאם להיתר בניה מספר 20130377 מיום 17/11/14 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ למגרש מספר 4103
 ע"פ תכנית חריש 1 / א' הותרה בניית 3 מגדלי מגורים בני 7-8 ובהם 71 יח"ד + ח. גג מעל קומת קרקע מסחרית.

טופס 3 נ

חוק התכנון והבנייה - התשכ"ה - 1965

עמוד 1 מתו

תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970

היתר בניה					
הוועדה לתכנון ובנייה		היתר בניה מספר	בקשה מספר	תיק בניין	
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש		20130377	20130377	199	
רשות מקומית: חריש			כתובת: חריש		
גוש: 8704	חלקה: 5	מגרש: 4103	תכנית: חריש/א		
גוש: 8704	חלקה: 6	מגרש: 4103	תכנית: חריש/א		
גוש: 8704	חלקה: 9	מגרש: 4103	תכנית: חריש/א		
גושים חלקות נוספים:			תכניות נוספות:		
גוש: 8704 חלקה: 10 מגרש: 4103, חלקה: 13 מגרש: 4103			חריש/א, ב/37, חל/19		
שם	ת.ח.פ.	כתובת	ישוב	ט	
בעל היתר	קחם חברה להשקעות	51-362620	הבנים 5	נס ציונה	
בעל הנכס	ר.מ.י		פל-ים א/15 ת.ד. 548	חיפה	
עורך הבקשה	נל-אור גיראר	067945477	הנמל 34	תל אביב	
עורך הבקשה	דני איל	056091895	סירקין 34	תל אביב	
מחנכס אחראי ביצוע	נוען אלון	022172506	ת.ד. 4232	תל מונד	

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.

על פי אישור ועדת המשנה בישיבה מספר: 20140013 בתאריך: 28/07/2014,
 מותר:

להקים 3 מבני מגורים עם תזית מסחרית בני 7-8 קומות ובהם 71 יח" ויצאת גג.

רצ"ב טבלת השטחים המותרים מתוכנית הבקשה להיתר:

סה"כ הבנין		חלקי השרות (מ"ר)										השימושים העיקריים (מ"ר)									
		סה"כ		מזע	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	סה"כ	מזע	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
6.55%	543.75	1.06%	87.27	-0.47	87.74					-52.88	75.63	52.41	12.11	5.51%	456.48	456.48					
6.55%	543.75	1.06%	87.27	-0.47	87.74					-52.88	75.63	52.41	12.11	5.51%	456.48	456.48					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
6.55%	543.75	1.06%	87.27	-0.47	87.74					-52.88	75.63	52.41	12.11	5.51%	456.48	456.48					



בהתאם להיתר בניה מספר 20160067 מיום 15/08/16 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ,
למגרש מספר 4103 ע"פ תכנית חריש/1/ו', הותר פיצול ההיתר המקורי שמספרו 20130377 לשני חלקים.
הבקשה כוללת חלק מקומת הקרקע המסחרית לצורך הפעלת קופת חולים,
תוספת שטח בהתאם לשימוש ושינוי חזיתות.

בהתאם להיתר בניה מספר 20170120 מיום 22/06/2017 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ,
למגרש מספר 4103 ע"פ תכנית חריש/1/ו', הותר פיצול ההיתר המקורי שמספרו 20130377 לשתי בקשות.
הבקשה כוללת חלק המבנה המשמש מגורים בלבד, ללא מסחר.

בהתאם להיתר בניה מספר 20170121 מיום 22/06/2017 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ,
למגרש מספר 4103 ע"פ תכנית חריש/1/ו', הותר פיצול ההיתר המקורי שמספרו 20130377 לשתי בקשות.
הבקשה כוללת חלק המבנה המשמש מסחר בלבד, ללא מגורים.



9. המצב במשפטי:

נסח טאבו:

הוצג בפני נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 31/01/2018, המתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה, נמצא כדלקמן:

כללי: גוש 9073 חלקה 77

שטח במ"ר: 8,268 מ"ר

מספרים ישנים של החלקה: 9073/76

בעלויות: בתאריך 24/11/2014 נרשמה רשות הפיתוח כבעלים בנכס בשלמות.

נסח הטאבו הנ"ל צורף במלואו כנספח לחוות דעת זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

חוזה פיתוח מהוון:

א. הוצג בפני העתק חוזה פיתוח מהוון שנחתם בתאריך 17/11/13 לפיו עולים הפרטים הבאים:

המחכירה: רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל

החוכר: קחם חברה להשקעות בע"מ.

מס' תיק: 32571985 א.

המגרש: מגרש מס' 4101 ומס' 4102 לפי תכנית מפורטת מס' ח/א1.

השטח: 15,091 מ"ר.

המבנים: 127 יח"ד + מסחר.

תקופת חכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה.

היעוד: אזור מסחרי עם מגורים.

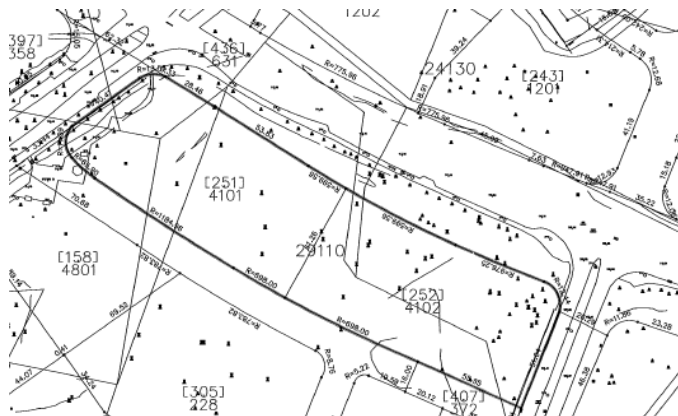
הניצול: 127 יחידות המסתכמים ב – 22,925 מ"ר.

שטח עיקרי: 13,970 מ"ר.

שטח שירות: 8,955 מ"ר.

התמורה: 6,190,888 ₪.

להסכם צורף תשריט, לפיו נמצאו מגרשים 4101 ו – 4102 במיקום של חלקות 77 ו – 78 בגוש 9073:



ב. הוצגה בפני תוספת לחוזה פיתוח מהוון שנחתם בתאריך 30/08/2016 בו נקבע כדלקמן:
 תקופת הפיתוח: 53 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01/07/2017.
 תקופת החכירה: מתאריך 17/01/2013 ועד לתאריך 16/01/2111.
 הערה: חוזה החכירה בגין השטחים שיעודם מסחר ייחתם לתקופה של 49 שנים,
 עם אופציה להערכה ל – 49 שנים נוספות. בגין אלה לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או
 דרישה ו/או תביעה כלפי מנהל מקרקעי ישראל.

חוזה שכירות:

א. הסכם שכירות שנחתם בחודש ספטמבר 2016,
 בין: קחם חברה להשקעות בע"מ (להלן "המשכיר")
 לבין: מכבי שירותי בריאות (להלן "השוכר"),
 לפיו נמצא כי המשכיר הינו החוכר לדורות בחכירה מהוונת של מגרש 421 (להלן "המבנה הראשי"),
 ובנוסף למבנה הנ"ל המשכיר הינו החוכר של חלק ממגרשים 4103 ו – 4104 (להלן "המבנה הזמני"),
 והצדדים נמצאים במו"מ לכריתת הסכם שכירות ארוך טווח ביחס לנכס שיבנה המשכיר במבנה הראשי,
 ועד להשלמת בניית המושכר הראשי, ישכיר המשכיר לשוכר את המושכר הזמני.
 המשכיר עתיד להשלים בניית הנכס בהתאם לתשריט וביחס שלא יפחת מ – 15% לשטחי שירות,
 85% עיקרי + מרחב מוגן יעודי שלא יפחת מ – 50 מ"ר, חדר פסולת רפואית, שטח ממוגן להצבת גרטור, מקום
 למתקני מיזוג אוויר, מתקני חניה לציבור.
 תקופת השכירות: 5 שנים ממועד המסירה או עד למסירת נכס אחר שבונה החברה לשוכר.
 אופציה: 4 תקופות בנות 5 שנים כל אחת, למעט האחרונה שבה שנתיים + 11 חודש.
 שטח לחיוב: קונטור + 20% העמסת שטחי ציבור.
 דמי שכירות: 90 ₪/לחודש למ"ר + מע"מ (הסכומים ימודדו).
 דמי ניהול: 15 ₪/מ"ר.
 חניות: לשוכר יוקצו באופן בלעדי 7 מקומות חניה מסומנים.

עלות הקמת המושכר (עלויות לגמר) הוערכו ע"י הצדדים בסך של 1,821,212 ₪ + מע"מ.

א. הסכם שכירות שנחתם בתאריך 20/07/2016,

בין: קחם חברה להשקעות בע"מ (להלן "המשכיר")
 לבין: שירותי בריאות כללית (להלן "השוכר"),
 לפיו נמצא כי המשכיר הינו החוכר לדורות במגרש 4101 ע"פ תכנית חריש/1.א.
 שטח המושכר: כ – 200 מ"ר (שטח סופי יקבע ע"פ תשריט מדידה שתוכן ע"י מודד מוסמך).
 תיאור המושכר: מבנה בנוי ומותאם לשימוש כמרפאה, כולל מרחב מוגן.
 המשכיר מתחייב לבצע ולהתאים את המושכר ע"פ תכניות היועצים לשימוש כמרפאה.
 תקופת השכירות: 40 חודשים החל ממועד מסירת החזקה וקבלת טופס 4.
 אופציות: לשוכר אופציה להאריך ב – 3 שנים נוספות את הסכם השכירות, בתנאים מסויימים.
 דמי שכירות: דמי השכירות יהיו בסך של 95 ₪ למ"ר + מע"מ צמודים למדד המחירים לצרכן.
 דמי ניהול: 15 ₪/מ"ר מוצמד למדד.

עלות הקמת המושכר (עלויות לגמר) הוערכו ע"י הצדדים בסך של 1,460,485 ₪ + מע"מ.
 הכללית תשיב למשכיר את הוצאות ההתאמה וכן את חלקה בעלויות הממ"מ המשותף בתשלומים חודשיים
 ב-36 תשלומים שווים בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.



10. מתודולוגיה – גישות השומה:

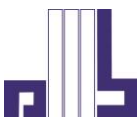
קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- א. גישת ההשוואה (גישת השוק).
- ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).
- ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

פרוט שלוש הגישות:

- א. גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה במ ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.
 - ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש" הון") אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.
 - ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).
- מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.



11. גורמים שיקולים ועקרונות:

- באומדן שווי השוק, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
- א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה לתאריך קובע 31/12/2017.
 - ב. הנכס מהווה חנויות בקומת קרקע מסחרית במבנה מספר 1, הבנוי על חלקה 77 בגוש 9073.
 - ג. הנכס מחולק לשתי יחידות, האחת מושכרת לקופת חולים מכבי והשניה מושכרת לקופת חולים כללית.
 - ד. מיקומו של הנכס הנישום בשדרה המרכזית, בהצטלבות צמתים מרכזיות, שיהיה אחד ממוקדי המסחר ומשרדים העיקריים בעיר. התחשבתי בתכנון העיר, לפיו מרבית פעילות המסחר תתרכז בשדרה המרכזית ובמע"ר. נכון למועד עריכת חו"ד זו נמצאים פרויקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס. המרכז המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים. קיימת אי וודאות לעניין הביקושים שיהיו למסחר בעיר החדשה. רמת הביקושים תלויה בקצב אכלוס העיר, באיכות התושבים ובמצבם הסוציו אקונומי. לא ניתן להתעלם מצפי תכנון העיר העתידה לכלול כ- 100,000 תושבים במהלך 5 עד 10 השנים הבאות.
 - ה. הבאתי בחשבון זכויות חכירה מהוונות.
 - ו. בחנתי את שווי של הנכס הנישום בשתי גישות השומה, גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות. שווי של מ"ר בנוי בפרויקט נקבע כממוצע שתי גישות אלו.
 - ז. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.
 - ח. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים. כמו כן, הבאתי בחשבון השווי את דמי השכירות הצפויים בנכס בתקופה הקרובה ולאחריה.
 - ט. ערכי השווי הרשומים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.



12. עסקאות השוואה ותחשיבים:

א. שווי הנכס ע"פ גישת ההשוואה, מניית עסקאות השוואה לנכסים דומים בסביבה:

רצ"ב סקירת עסקאות השוואה בהם נמכרו חנויות, הממוקמות כ"מסחר רחוב", בסביבת הנכס הנישום. חנויות אלו הועתקו, כפי שדווחו למערכות מס שבח (לרוב ע"פ הגדרת "שטח פלדלתי").

תאריך עסקה	ת"ח	חלקה	גוש	שטח מדווח	קומות	מחיר מוערך	שווי למ"ר
13/12/17	0	142	9071	60.00	5	1,294,156 ₪	21,569 ₪
04/12/17	0	142	9071	48.00	1	998,776 ₪	20,808 ₪
26/11/17		142	9071	10.00	1	1,044,000 ₪	104,400 ₪
10/02/17	2	90	8705	30.00	1	636,012 ₪	21,200 ₪
16/01/17	211	9	8705	28.00	1	569,205 ₪	20,329 ₪
16/01/17	211	9	8705	30.00	1	618,345 ₪	20,612 ₪
03/01/17	0	142	9071	43.00	5	754,424 ₪	17,545 ₪
03/01/17	2	142	9071	60.00	5	1,224,200 ₪	20,403 ₪
28/12/16	1	9	8705	30.00	11	618,345 ₪	20,612 ₪
27/12/16	1	9	8705	28.00	11	578,963 ₪	20,677 ₪
19/12/16	3	9	8705	28.00	11	569,205 ₪	20,329 ₪
19/12/16	35	9	8705	35.00	11	726,863 ₪	20,768 ₪
15/12/16	35	9	8705	28.00	11	569,205 ₪	20,329 ₪
12/12/16	1	142	9071	43.00	5	897,808 ₪	20,879 ₪
08/12/16	2	9	8705	36.00	8	726,863 ₪	20,191 ₪
16/11/16	131	148	9071	40.00	9	808,762 ₪	20,219 ₪
שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבת הנכס הנישום בחנויות קטנות (במעוגל)							20,650 ₪

בימים אלו מפורסמות מס' דירות למכירה באתר "יד 2", כדלקמן:

א. ברח' דרך ארץ 27 מפורסמת חנות בשטח 36 מ"ר ברוטו במחיר 1,500,000 ₪ (כ – 41,000 ₪ למ"ר).

ב. בבניין שבנדון מפורסמת חנות בשטח 39 מ"ר ברוטו במחיר 950,000 ₪ (כ – 24,350 ₪ למ"ר).

ג. בבניין שבנדון מפורסמת חנות בשטח 45 מ"ר ברוטו במחיר 1,100,000 ₪ (כ – 24,500 ₪ למ"ר).

בתאריך 14/02/2018 פרסם אגף שומות מקרקעין, ע"י השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי התשואה הממוצעת בנכסים מניסים למחצית הראשונה של שנת 2017. מעיון בסקר נמצא כי שיעור הריבית להיוון בנכסים מסחריים נע סביב 7.20%, ובהתאמה למיקום הנכס הנישום ולמאפייניו קבעתי ריבית להיוון בסך של 8.00%.

לאור האמור לעיל קבעתי את שווי של מ"ר בנוי בחנויות קטנות הנו 20,400 ₪ / מ"ר. בשל יחס חזית / עומק של החנויות הנישומות הבאתי בחשבון מקדם הפחתה לגודל וצורה שנע בין 10% ל – 15%, ובממוצע 12.5%.

לאור האמור לעיל שווי של מ"ר בנוי בגישת היוון ההכנסות ביחידות אלו הינו 17,850 ₪.





ב. שווי הנכס ע"פ גישת היוון הכנסות, מניתוח חוזי השכירות בנכסים הנישומים:

שתי החנויות מושכרות לשוכרים מצויינים, אשר בד"כ שוכרים שטחי משרדים ולא חנויות. המקרה שבנדון מיוחד, שכן מדובר בעיר בהקמה, אשר בשלב זה אינה כוללת שטחי משרדים מוכנים לכניסה. התושבים המאכלסים לאט לאט את העיר החדשה זקוקים לשירותי רפואה, שבלעדיהם לא ניתן יהיה לקיים אורח חיים תקין ומלא בעיר. במקביל, נחיצותם של שטחי המסחר הבנויים והנבנים בעיר יתעצם ככל ומספר התושבים בעיר יגדל. כל אלו הובילו את שני הצדדים, הן השוכר והן המשכיר, לאחד מספר חנויות קטנות יחדיו, ולהשכיר לשוכר שטחי מסחר גדולים יותר מהמקובל ב"מסחר רחוב", ולתקופה קצובה, עד אשר תסתיימנה בניית המבנה הראשי במתחם 421 הממוקם ממול (ו/או כל מבנה משרדים בסביבה). כבקרה, סקרתי מודעות ביקוש לחנויות אשר בנייתם נסתיימה בסביבת הנכס הנישום (חלקם אף החלו לפעול):

רחוב	מס'	שטח ברוטו	מחיר דרישה	המציע	דרישה למ"ר
דרך ארץ	29	45	4,500 ₪	פרטי	100 ₪
דרך ארץ	27	36	5,000 ₪	פרטי	139 ₪
לא פורט		32	3,500 ₪	פרטי	109 ₪
לא פורט		68	10,000 ₪	תיווך	147 ₪
לא פורט		33	4,500 ₪	תיווך	136 ₪
לא פורט		24	2,400 ₪	תיווך	100 ₪
לא פורט		41	4,920 ₪	תיווך	120 ₪
לא פורט		50	4,950 ₪	תיווך	99 ₪
דרישה למ"ר מסחר פעיל בסביבת הנכס 119 ₪					

דמי השכירות המתקבלים בנכסים אלו הינם כדלקמן:

קופ"ח מכבי: 35,856 ₪ לחודש = 1.20 מק' העמסה * 90 ₪ למ"ר * **332 מ"ר שטח הנכס**.

קופ"ח כללית: 20,045 ₪ לחודש = 95 ₪ למ"ר * **211 מ"ר שטח הנכס**.

סה"כ שכירות חודשית: 55,901 ₪ לחודש.

סה"כ שכירות שנתית: 670,812 ₪ לשנה.

הריבית להיוון: בהינתן שוכר כדוגמת קופ"ח, ובערכים נמוכים מהמקובל בסביבה, קבעתי ריבית להיוון נמוכה מהממוצע הארצי, בסך של 7%.

ג. סיכום ותחשיב השווי:

גישת השומה	שכירות שנתית	תשואה לנכס שבנדון	שווי מלא (במעוגל)
היוון הכנסות	670,812 ₪	7%	9,580,000 ₪
גישת השומה	שווי מ"ר	שטח ברוטו במ"ר	שווי מלא (במעוגל)
ההשוואה	17,750 ₪	543	9,640,000 ₪
שווי הנכס, כממוצע הגישות, במעוגל 9,600,000 ₪			



13. **סיכויים ושינויים לשינוי בשווי הנכס:**

הנכס הינו קומת קרקע מסחרית במרכז עיר בהקמה. בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שווי, מלבד הסיכונים והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

14. **הערכות שווי שמאיות:**

הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/12/2016, ושווי נקבע בסך 9,600,000 ₪. לא ידוע לנו על חו"ד שמאיות נוספות שנערכו ע"י שמאים נוספים לנכס שבנדון.

15. **חוות דעת:**

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל, בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד ומשכנתא

נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו סביב 9,600,000 ₪ + מע"מ.

16. **בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:**

ריבית להיוון 7.5%	ריבית להיוון 7.25%	ריבית להיוון 7.00%	ריבית להיוון 6.75%	ריבית להיוון 6.5%
8,960,000 ₪	9,268,966 ₪	9,600,000 ₪	9,955,556 ₪	10,338,462 ₪

השווי שהוערך הינו ברוטו, אין חבות בהיטל השבחה לזכויות שבנדון.

17. **הצהרות:**

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

ולראיה באנו על החתום.

יונתן לוי,
 כלכלן ושמאי מקרקעין



אברהם לוי,
 סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין




לכבוד,

רו"ח רועי זוליט – חשב ומ"מ סמנכ"ל כספים,

קחם מרכזים מסחריים בע"מ

תאריך: 01/02/2018

מספרינו: 11884

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
מרכז מסחרי הכולל משרדים בחריש
גוש 9070 חלקה 44
מגרש 420 (בהתאם לתב"ע חריש/1/א)



1. מטרת השומה:

ע"פ בקשתו של רו"ח רועי זוליט – חשב ומ"מ סמנכ"ל כספים של חברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 11/01/2018, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **קחס מרכזים מסחריים בע"מ** (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/17.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/16 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

כתב שיפוי:

קיבלתי כתב שיפוי מהחברה אשר נחתם ע"י מר אבי מאור מנכ"ל החברה, לפיו החברה מתחייבת לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה, כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לי ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

התניות/תלות בעניין שכ"ט:

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו, ולא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה. הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לחברה כל תלות, לרבות התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

תקינה שמאית:

חוות הדעת נערכה ע"פ תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית- גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך בתשכ"ח 1968. נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40. חו"ד זו קובעת את השווי ההוגן של הנכס, כמשמעותו בתקן כספי בינ"ל IFRS 13.

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

שווי בספרים לתאריך 31/12/2016:

ע"פ דוח תקופתי לסוף השנה נמצא כי שווי של הנכס בספרים הינו ₪ 24,000,000.

מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- חוזי רכישה.
- נסח רישום מקרקעין.
- מסמכים נוספים הינם תוכניות בנין עיר ומאגר מס שבח.

2. פרטי השמאים והשכלתם:

המשרד עוסק בהערכת שווי נכסי מקרקעין ונותן שירותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים (בנקים) ולחברת ביטוח. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי בנכסים דומים ומרכזים מסחריים. הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ומר יונתן לוי להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

- א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1998 (רישיון מס' 643)
- ב. השכלה: בוגר (B.A) בסטטיסטיקה וגאוגרפיה מטעם אוניברסיטת ת"א.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסלול האקדמי של אוני' ת"א.
- ג. ניסיון מקצועי: 1991 – 1994 : מנהל מדור נכסים בעיריית ירושלים.
1994 – 1999 : ראש צוות מכירות של נכסי רשות הפיתוח ביפו.
1999 – 2005 : מנהל מחלקת היטל השבחה ומידע תכנוני בעיריית פ"ת.
2005 – היום : בעלים של משרד שמאות פרטי.

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

- א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רישיון מס' 4115091)
- ב. השכלה: בוגר שנה אחרונה במסלול (M.A) במקרקעין מטעם הטכניון.
בוגר (B.A) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת אריאל.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.
- ג. ניסיון מקצועי: 2009 – 2015 : שכיר במשרד שמאי מקרקעין.
2015 – היום : בעלים של משרד שמאות פרטי.
2016 : בנוסף לעיסוקי, נמנה עם סגל ההוראה של אוני' אריאל בלימודי המבחנים הסופיים בשמאות מקרקעין.

וזאת חוות דעתי המקצועית:

3. מועד קובע לשומה: 31/12/2017.
4. תאריך ביקור בנכס: בתאריך 18/01/2017 נערך ביקור בנכס ע"י לוי אברהם, שמאי מקרקעין.
 בתאריך 21/01/2018 נערך ביקור נוסף בנכס, ע"י טל עשור, מתמחה במשרדי.
5. פרטי המקרקעין:
- | | |
|--------------|--|
| גוש: | 9070 |
| חלקה: | 44 בשלמות |
| שטח החלקה: | 4,714 מ"ר |
| מגרש: | 420 לפי תב"ע חריש/1/א |
| ייעוד הנכס: | מגרש למסחר ומשרדים |
| זכויות בניה: | שטח עיקרי עילי 6,123 מ"ר |
| | שטחי שירות עיליים 1,413 מ"ר. |
| | שטחי שירות תחתני 2,857 מ"ר. |
| מיקום: | המתחם תחום בין הרחובות דרך ארץ, ספיר ו - טופו, בעיר חריש |
| זכויות: | בעלות. |

תאור הסביבה:

6.

חריש היא מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל השוכנת בצפון-מערב השומרון, מדרום לנחל עירון ולמחלף עירון וממזרח לכביש שש. בשנות ה-80 הוקם קיבוץ חריש על ידי הקיבוץ הארצי, במרחק של כ-6 קילומטרים (בקו אווירי) דרום-מערבית ליישוב קציר, בגובה של 110 מטרים מעל פני הים. בתחילה הוקמה במקום היאחזות נח"ל ובשנת 1982 הוחלט לאזרח את המקום ולהפכו לקיבוץ. בשנת 1993 ננטש הקיבוץ, למעט פלוגה של מג"ב ששכנה בו.

על אדמות הקיבוץ הנטוש הוקם יישוב בשם "חריש" ובו כ-300 יחידות דיור. משרד השיכון השקיע רבות בתשתיות היישוב ובתכנונו, אך פיתוחו של היישוב נכשל. מרבית הרחובות היו ריקים, והאוכלוסייה המעטה ששכנה בו הייתה חלשה.

ביולי 1992, במסגרת התוכנית לאיחוד רשויות מקומיות, אוחדו היישובים קציר וחריש למועצה מקומית אחת בשם "טל-עירון", שהייתה ה"כוכב" הצפוני ביותר בתוכנית "יישובי הכוכבים". בשנת 1995 הוסב שם המועצה המקומית ל"קציר-חריש".

ביוני 2012, במסגרת קידום הפיכת חריש לעיר, חתם שר הפנים על צו להפרדת הרשויות.

היישוב קציר הועבר לתחום שיפוטה של מועצה אזורית מנשה, והמועצה המקומית חריש היא רשות מוניציפלית בפני עצמה. ההפרדה בוצעה בפועל באוגוסט 2012.

בשנת 2010 החליטה הממשלה להקים ועדת מנכ"לים לקידום היישוב חריש לצורך מתן "פתרונות ארוכי טווח לצמיחתו העתידית של היישוב כפתרון משמעותי וארוך טווח למצוקות הדיור הקשות מהן סובלת האוכלוסייה בעלת צביון דתי". בשנת 2011 עתרו תושבי חריש לבית המשפט המחוזי בחיפה נגד התוכנית לייעד את העיר לחרדים בלבד ובית המשפט קבע כי על המכרזים להיות פתוחים לציבור הרחב. בעקבות כך, למכרזים שפורסמו בשנת 2012 לבניית כ-4,700 יחידות דיור, ניגשו כקבוצות רכישה עמותות חרדיות, חילוניות ודתיות-לאומיות. כמו כן ניגשו למכרזים קבלנים בהצעות לבנייה רוויה. תוצאות המכרז התפרסמו בינואר 2013, בהם התברר כי רוב העמותות החרדיות שניגשו למכרז נפסלו בשל תיאום מחירים מוקדם שביצעו ביניהן. במכרזים זכו הקבלנים בכ-2,400 יחידות דיור, העמותות החרדיות זכו בכ-500 יחידות דיור, העמותות החילוניות זכו בכ-500 יחידות דיור, והעמותות הדתיות-לאומיות זכו בכ-1,300 יחידות דיור. במכרז נוסף שתוצאותיו התפרסמו בפברואר 2013, זכה קבלן הבונה עבור העמותה החרדית "לעבדך באמת" בבניית 78 יחידות דיור.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון לדצמבר 2016, מתגוררים בחריש 1,376 תושבים.

האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 42.0% (!!).

בביקורי האחרונים בחריש, ראיתי כי בעיר מתבצעות עבודות פיתוח ובניה נרחבות.

תשתיות של כבישים ומדרכות, ביוב, תיעול, מים וטלפוניה מתבצעות הסמיכות לנכס הנישום, כמו כן,

עשרות בינייני מגורים בנויים בשלבים כאלו ואחרים, עשרות מבני ציבור בנויים ומוכנים להפעלה, גינות ציבוריות פותחו והותקנו עליהם מתקני שעשועים ואף החל איכלוס בחלק מבנייני המגורים.

אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A מונע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



מפת העיר:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל" משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

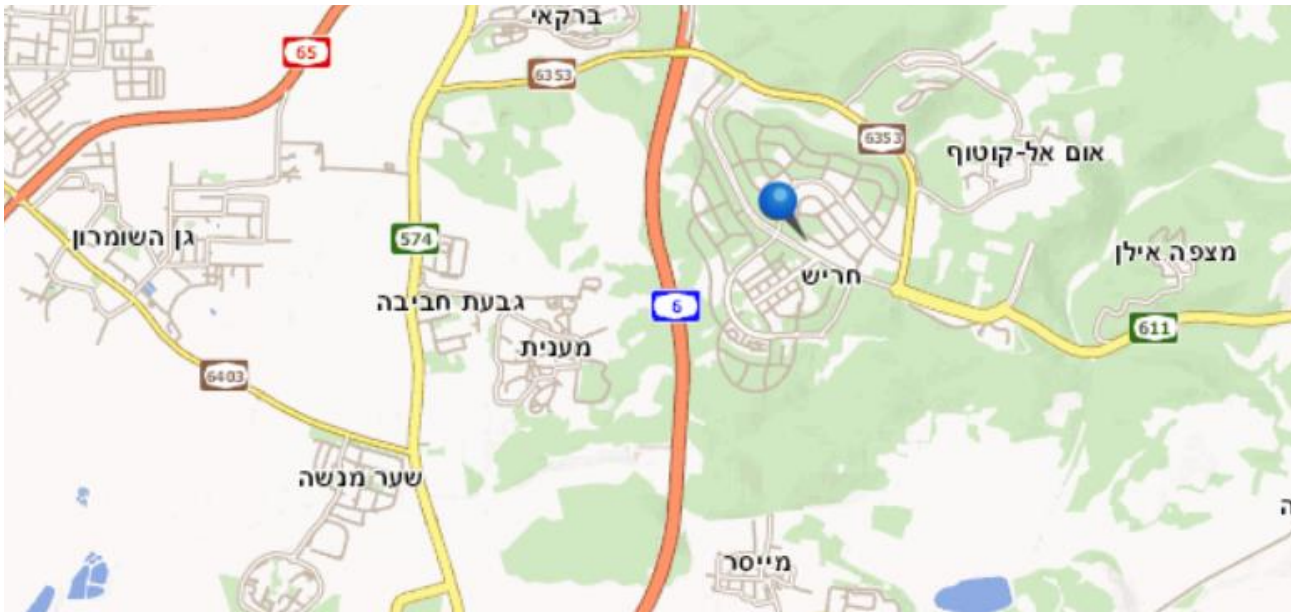


אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A מונע"ס

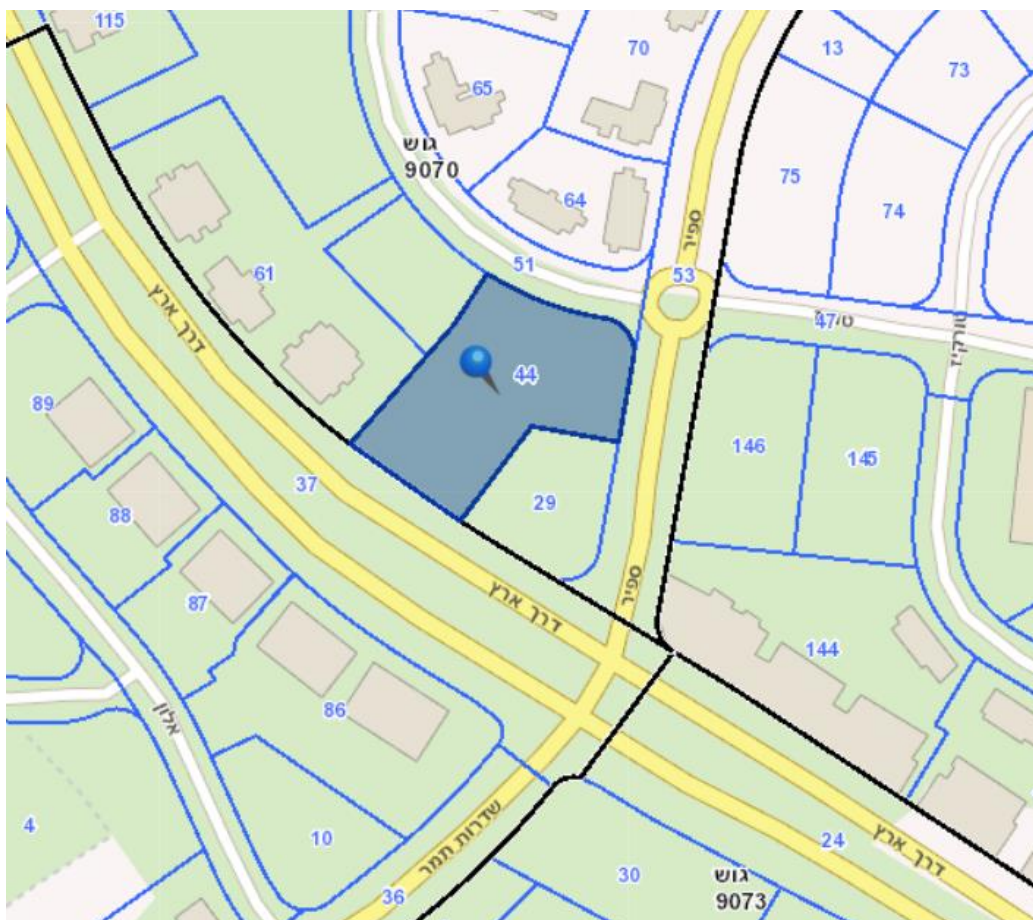
לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



רצ"ב מיקום המגרש הנישום מתוך תרשים סביבה:



רצ"ב מיקום המגרש הנישום על רקע העיר (תשומת לב כי שם הרח' שד' הירדן שונה במפת העיר לרח' ספיר):



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל" משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



7. תאור הנכס:

בעיון בתוכנית המתאר של העיר חריש ניתן להבחין כי בחלק גדול מהבנייה, הצמודה לרחוב הראשי בעיר, (רחוב דרך ארץ) מתוכננת קומת קרקע מסחרית, המורכבת ברובה מחנויות קטנות, ומעליהן קומות מגורים. בצמידות לרחוב דרך ארץ תוכננו שלושה מרכזים מסחריים גדולים:

- א. מגרש 433 (המהווה איחוד מגרשים 431 ו- 432) הממוקם בכניסה ליישוב, עליו מתוכנן להקמה מבנה "פאוור סנטר". מבנה זה מרוחק ממרכז העיר וסביר להניח שהגישות אליו תעשה בעיקר בכלי רכב.
- ב. מגרש 420 + 421 שהינם שני מגרשים נפרדים, בייעוד מסחר ומשרדים, עליהם עתיד להיבנות מרכזי המסחר של העיר חריש. המגרשים הנ"ל קרובים אחד לשני אך אינם צמודים.

מגרש 420 נמצא במרכז הישוב, בין שכונת אבני חן לשכונת החורש ותחום ברחובות: דרך ררץ – ספיר – טופז. שטחו הרשום של המגרש הינו 4,714 מ"ר. על הקרקע הותרה בניה בתכסית של 70%. זכויות הבניה כוללות הקמת 6,123 מ"ר עיקרי + 1,413 מ"ר שטחי שירות, מעל קומת מרתף בשטח של 2,857 מ"ר המיועדת לחניות.

בביקור שערכתי בנכס ובסביבתו נמצא כי טרם החלה בניה כלשהי במתחם. הפיתוח הסביבתי באזור חלקי ונמצא בשלבי עבודה בימים אלו. באזור כבישים ושבילים שנסללים בימים אלו ומערכת התשתיות פועלת חלקית ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים (חשמל, ביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב). בצמידות לנכס הנישום בינייני מגורים בשלבי בניה מתקדמים. הטופוגרפיה בישוב הררית. בחלק מהמגרשים נדרשות פעולות חציבה משמעותיות בטרם תחילת הבניה. בנכס שבנדון הקרקע מישורית.

אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A. מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A. מונע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל" משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





8. מידע תכנוני:

בבדיקה שערכתי נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תוכניות בניה. רצ"ב פירוט החלקים הרלוונטים בתוכניות אלו לצורך עריכת חוות הדעת:

א. תכנית חריש 1/א – פורסמה למתן תוקף בתאריך 21/06/12 ואלה עיקריה:

התוכנית ייעדה את הקרקע לאזור מסחר ומשרדים.

בהתאם לתקנון התוכנית יותרו שימושים ברמה רובעית כגון: מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיוצ"ב למגורים הסמוכים ובהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו.

חניונים ומגרשי חניה לעסקים ומשתמשים, שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיוצ"ב.

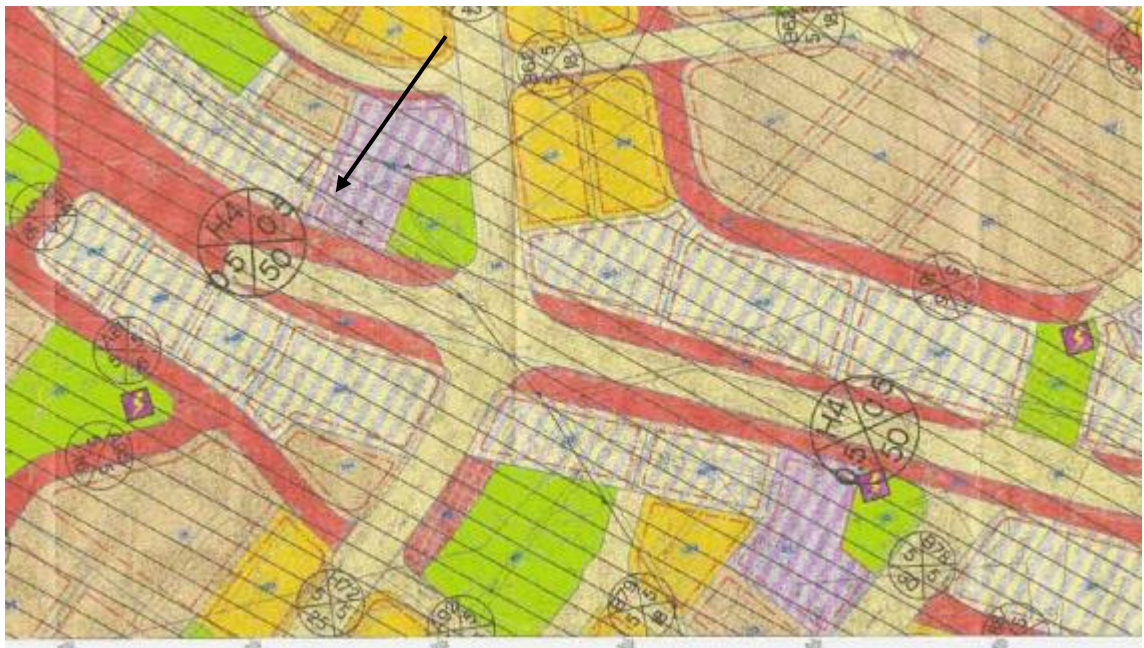
לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם.

גובה הבניינים לא יעלה על 8 קומות מעל פני הקרקע הסופית ועוד קומות תת קרקעיות לחניה בהתאם לכמות החניה הנדרשת עפ"י התקן. גובהן של קומות הקרקע יאפשר בניית יציע (גלריה) בתוך התחום

המסחרי והן יחשבו כקומה אחת. להלן זכויות הבניה שמתירה התוכנית:

ייעוד	גודל מגרש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		סה"כ קיבולת	אחוז בניה	מספר קומות		תכסית
		עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר			מעל הכניסה	מתחת הכניסה	
מסחר ומשרדים	4,714	6,123	1,413		2,857	10,393	221%	8	3	70%

להלן תשריט הנכס הנישום, מתוך התוכנית, במצב המוצע, הכוללת את הנכס הנישום:



ב. תכנית בהכנה – 305-0597260 :

ע"פ בדיקה שערכתי במערכת המידע התכנוני של משר האוצר, נמצא כדלקמן :

מטרות:

התכנית באה במטרה לקדם ולפתח את המתחם עבור האוכלוסיה הגדלה בעיר חריש, תוך הגדלת זכויות הבניה למסחר ותעסוקה.

עיקרי ההוראות:

- (א) תוספת של 3,677 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: סה"כ 9,800 מ"ר .
(ב) תוספת של 2,487 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: סה"כ 3,900 מ"ר.
(ג) תוספת של 6,571 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: סה"כ 9,428 מ"ר.

תכנית זו אינה בעלת מעמד סטטוטורי במועד הקובע לחו"ד זו.

ג. בקשה להיתר מס' 20180005 :

בבדיקה שערכתי באתר הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה חריש, נמצא כי בתאריך 04/01/2018 הוגשה בקשה להיתר מס' 20180005 לבניית מסחר ותעסוקה על מגרש 420, שבנדון. בקשה זו הוגשה לאחר המועד הקובע לחו"ד זו וטרם נדונה בוועדה המקומית.





9. המצב במשפטי:

נסח טאבו:

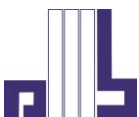
הוצג בפני נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 01/02/2018 המתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה, לפיו נמצא כדלקמן:
 כללי: גוש 9070 חלקה 44
 שטח במ"ר: 4,714 מ"ר.
 מספרים ישנים של החלקה: 9070/1.
 בעלויות: בתאריך 21/06/2016 נרשמה **קחס מרכזים מסחריים בע"מ**, ח.פ. 514987635 כבעלים, בשלמות.
 בתאריך 19/11/15 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
 א. בתאריך 24/11/2014 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.
 ב. בתאריך 21/06/2016 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

נסח הטאבו הנ"ל צורף במלואו כנספח לחוות דעת זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

הסכמי רכישה בגין רכישת הזכויות בקרקע:

הוצגו בפני העתקים מחוזי המכר מהם עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- א. הסכם מכירה מתאריך 11/05/2014 אשר נערך בין:
- המוכר: גי.טי.אל.וי (25.1%), יהודה רחבים חברה לבניין (12.45%), חברת זלמן בראשי ואחיו (12.45%).
 - הקונה: קחס מרכזים מסחריים בע"מ.
 - הממכר: 50% מהזכויות בנכס הידוע כמגרש 420 ע"פ תוכנית מפורטת חריש 1/א.
 - התמורה: 4,393,389 ₪ + מע"מ.
 - מיסוי: כל צד ישלם את המיסוי שלו כחוק.
- ב. הסכם מכירה מתאריך 26/04/2015 אשר נערך בין:
- המוכר: גי.טי.אל.וי, יהודה רחבים חברה לבניין ו – חברת זלמן בראשי ואחיו
 - הקונה: קחס מרכזים מסחריים בע"מ.
 - הממכר: יתרת 50% מהזכויות בנכס הידוע כמגרש 420 ע"פ תוכנית מפורטת חריש 1/א.
 - התמורה: 8,608,618 ₪ + מע"מ.
 - מיסוי: כל צד ישלם את המיסוי שלו כחוק.



השבת כספים : הקונה תשיב למוכרת 1,350,000 ₪ + מע"מ בגין תשלומים אשר המוכרת הצהירה כי שילמה ליועצים שונים בקשר עם תחילת תכנון הפרוייקט בנכס אשר לא יצא לפועל ו/או תשלומי ריבית לבנק בגין המימון שהועמד, וסך של 7,397,993 ₪ בגין היטלי פיתוח בכפוף לאסמכתא לביצוע ההערה הכספית.

פירוט ההסכמים הרשומה בחו"ד זו הינה תמציתית ולידיעה בלבד.
תמצית זו אינה מהווה תחליף לקריאתם.

10. מתודולוגיה – גישות השומה:

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- א. גישת ההשוואה (גישת השוק).
- ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).
- ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

פרוט שלוש הגישות:

- א. גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בס ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.
 - ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש" הון") אומדים את שווי השוק של הנכס, מושא השומה, על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.
 - ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע, בהתאם לשווייה בשוק החופשי, אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשכחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).
- מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

11. גורמים שיקולים ועקרונות:

באומדן שווי השוק הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה לתאריך קובע 31/12/2017.
- ב. הנכס הינו מגרש ריק במרכז העיר המיועד למסחר ומשרדים וכולל זכויות בניה רבות. הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שיעבוד.
- ג. מיקומו של הנכס הנישום במיקום מרכזי, בין שכונת אבני חן לשכונת החורש, בהצטלבות צמתים מרכזיות, שיהיה אחד ממוקדי המסחר והמשרדים העיקריים בעיר. התחשבתי בתכנון העיר, לפיו מרבית פעילות המסחר תתרכז לאורך ובסמוך לרחוב המרכזי, רחוב דרך ארץ.
- ד. נכון למועד עריכת חו"ד זו נמצאים פרויקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס. המרכז המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים. קיימת אי וודאות לעניין הביקושים שיהיו למסחר בעיר החדשה. רמת הביקושים תלויה בקצב אכלוס העיר, באיכות התושבים ובמצבם הסוציו אקונומי. לא ניתן להתעלם מצפי תכנון העיר, העתידה לכלול כ – 100,000 תושבים במהלך 5 עד 10 השנים הבאות. בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל – 100% כבר מספר שנים. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. אם נוסיף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל – 0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים. בחו"ד זו הבאתי בחשבון שיעור תפוסה של 95%.
- ה. העובדה שהמגרש הוגדר כמגרש מספר 420 בתוכניות שבתוקף, שטחו 4,714 מ"ר וצורתו שאינה רגולרית. מאחר וטרם הוגשה תוכנית בקשה להיתר, הבאתי בחשבון כי בשימוש היעיל והטוב ייבנו קומת קרקע + קומה א' כקומות מסחריות, במלוא קיבולת הבניה האפשרית הכפופה למגבלת התכנית. יתרת השטח בקומה ב' תשמש למשרדים.
- ה. הבאתי בחשבון זכויות בעלות בנכס הנישום.

- ו. בחנתי את שווי של הנכס הנישום בשתי גישות השומה, גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות. שווי הזכויות נקבע ע"פ ממוצע שתי הגישות, ובמעוגל.
- ז. ניתן לראות כי מרבית היזמים שזכו במגרשי המסחר בעיר הגישו בקשות לועדה המקומית להגדלת קיבולת הבניה.
- ח. הבאתי בחשבון את פרק יח' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לאופן בחינת העלויות ובחירת הרווח היזמי. רוב חוזי השכירות במרכזיים מסחריים קובעים דמי שכירות נוספים מהכנסות מפדיון, דמי ניהול, חשמל, דוכנים, שילוט וכיוצ"ב. הנכסות נוספות אלו לא הובאו בחשבון בתחשיב שווי הקרקע.
- ט. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.
- י. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים. כמו כן, הבאתי בחשבון השווי את דמי השכירות הצפויים לנכס, כפי שהוא עתיד להניב לאחר שייבנה ברמת גמר סטנדרטית למכרזים מסחריים דומים.
- יא. בהיותו של הנכס הנישום קרקע ריקה ופנויה, בה טרם החלו הליכי בניה, הבאתי בחשבון דחייה לתקופה של שנתיים וחצי עד לאכלוס ותחילת פעילות.
- יב. ערכי השווי, הרשומים בחוות דעת זו, אינם כוללים מע"מ.



12. עסקאות השוואה ותחשיבים:

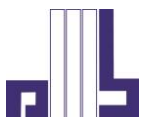
כאמור בחוו"ד זו התוכניות החלות על החלקה מתירות בניית 6,123 מ"ר עיקרי + 1,413 מ"ר כשטחי שירות, בתכסית מקסימלית של עד 70% מקומת הקרקע. התכליות המותרות בחלקה מתירות, בין היתר, שימושי מסחר ומשרדים. בטרם נקבע את השימוש היעיל והטוב ביותר במגרש, יש לבחון את ערכי השווי של היעודים השונים.

רצ"ב עסקאות השוואה לחנויות שנמכרו לאחרונה בעיר חריש, מהם חלצתי את אומדן גובה דמי השכירות הראויים בקומת הקרקע המסחרית בנכס שבנדון.

בהתחשב בעובדה שהנכס הנישום מיועד לשמש כמרכז מסחרי, וככזה יהיו בו גם חנויות עוגן גדולות שבהם דמי השכירות נמוכים מאלו שבחנויות רגילות, הובאה בחשבון הפחתה ממוצעת של 20% בדמי השכירות הראויים הממוצעים בכל חלקי המסחר בנכס הנישום. להלן דמי השכירות הראויים בקומת הקרקע:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	שטח מדווח	קומות	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
13/12/17	9071	142	0	60.00	5	1,294,156 ₪	21,569 ₪
04/12/17	9071	142	0	48.00	1	998,776 ₪	20,808 ₪
26/11/17	9071	142		10.00	1	1,044,000 ₪	104,400 ₪
10/02/17	8705	90	2	30.00	1	636,012 ₪	21,200 ₪
16/01/17	8705	9	211	28.00	1	569,205 ₪	20,329 ₪
16/01/17	8705	9	211	30.00	1	618,345 ₪	20,612 ₪
03/01/17	9071	142	0	43.00	5	754,424 ₪	17,545 ₪
03/01/17	9071	142	2	60.00	5	1,224,200 ₪	20,403 ₪
28/12/16	8705	9	1	30.00	11	618,345 ₪	20,612 ₪
27/12/16	8705	9	1	28.00	11	578,963 ₪	20,677 ₪
19/12/16	8705	9	3	28.00	11	569,205 ₪	20,329 ₪
19/12/16	8705	9	35	35.00	11	726,863 ₪	20,768 ₪
15/12/16	8705	9	35	28.00	11	569,205 ₪	20,329 ₪
12/12/16	9071	142	1	43.00	5	897,808 ₪	20,879 ₪
08/12/16	8705	9	2	36.00	8	726,863 ₪	20,191 ₪
16/11/16	9071	148	131	40.00	9	808,762 ₪	20,219 ₪
שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבת הנכס הנישום בחנויות קטנות							20,650 ₪
אומדן דמ"ש ראויים לפי תשואה שנתית 8%							138 ₪
דמ"ש בנכס תוך התחשבות בחנויות עוגן ויחס השטחים							108 ₪

בניצול היעיל והטוב ביותר של זכויות הבנייה יבנו שתי הקומות התחתונות (קרקע + קומה א') כשטחים מסחריים במרכז מסחרי "שכונתי", ויתרת השטח בקומות העליונות תשמש למשרדים.





רצ"ב תמהיל שטחי הבניה המיטבי, תחת מספר הנחות עבודה, כדלקמן:

- קומת הקרקע כמסחר הינה הכלכלית ביותר והיא תיבנה במלוא קיבולת הבניה – בתכסית של 70%.
- הבאתי בחשבון כי שטחי שירות נדרשים הינם 20% מהשטח העיקרי.
- סך החניות הנדרשות 92 חניות (לפי שטח של כ – 31 מ"ר לחניה בחניון תת קרקעי).

קומה	יעוד	תכסית מכסימלית	עיקרי במ"ר	שרות במ"ר	דרישת חניות
קרקע	מסחר	3,300	2,750	550	
קומה א'	מסחר	3,300	2,750	550	
קומות	משרדים	936	623	313	
סה"כ שטחי בניה		7,536	6,123	1,413	92

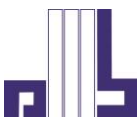
לאור האמור לעיל, חושב שוויו של הנכס שבנדון, בעת הפעלתו, בגישת היוון הכנסות, תחת ההנחות כדלקמן:

- שווי מ"ר מסחר בקומת הקרקע חושב תחת מקדם הפחתה של 80% בשל קיומם של חנויות עוגן במרכזים מסחריים כדוגמת הנכס הנישום ונקבע לפי 108 ₪ למ"ר.
- לערכי שווי המסחר בקומה א' הותאם מקדם 70%, המהווה 75.60 ₪ למ"ר. בשיחה עם נציגי החברה נמסר לי כי בימים אלו מתנהל משא ומתן מתקדם בגין השכרת שטחים שנעים סביב 1,500 מ"ר ל – 2,500 מ"ר בקומות, לשני שוכרים שונים, בערכים שנעים סביב 75 ₪ למ"ר, המו"מ מתנהל לגבי מגרש 421 שנמצא בסמיכות לנכס.
- דמי השכירות למשרדים נישומו לפי ערך של 55 ₪ למ"ר ע"פ ניתוח מודעות שכירות מערים בסביבה.
- בסקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים שערך אגף שומות מקרקעין למחצית הראשונה של שנת 2017,

נקבע כי שיעורי התשואה הממוצעים הארציים בנכסים מסחריים הינם 7.20% תשואה ובמשרדים 7.60% תשואה.

רצ"ב סקירת אחוזי ההיוון שנמצאה בנכסים מסחריים שנמכרו בתקופה האחרונה:

תאריך	מהות העסקה	הנכס הנישום	שיעור היוון שנתי
01/09/16	עסקה במקרקעין	קניין הפיסגה בירושלים	7.30%
01/08/16	עסקה במקרקעין	סלע קפיטל, זכויות בשני מבני תעשיה צמוד לאשדוד	7.54%
20/12/15	עסקה במקרקעין	מרכז מסחרי שכונתי - רמת הנשיא חיפה	7.00%
08/11/15	עסקה במקרקעין	קניון "שדרות ממילא בירושלים (30%)	7.30%
16/08/15	עסקה במקרקעין	קניון "רמלוד" (50%)	8.10%
07/01/15	עסקה במקרקעין	מרכז מסחרי G בעמק - עפולה	7.13%
01/04/14	עסקה במקרקעין	יחידות מסחריות בדיזנגוף סנטר	7.50%
		אחוז היוון ממוצע	7.40%





בנוסף לאמור בעסקאות ההשוואה האמורות לעיל, רצ"ב סקירת דוחות כלכליים שפורסמו בבורסה לנכסים מסחריים בעלי מאפיינים דומים:

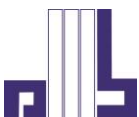
תאריך	מהות העסקה	הנכס הנישום	השמאי המבצע	שיעור היוון שנתי
13/03/17	דיווח לבורסה	נתניה - מרכז מסחרי A לון קריית השרון	האושנר מלול	7.25%
16/02/17	דיווח לבורסה	פתח תקווה - הקניון הגדול	ברק פרידמן	6.90%
29/01/17	דיווח לבורסה	רחובות - קניון רחובות	ברק פרידמן	6.90%
16/01/17	דיווח לבורסה	עכו - הקריון	ברק פרידמן	7.25%
30/11/16	דיווח לבורסה	באר שבע - גנרד קניון	ברק פרידמן	8.00%
29/11/16	דיווח לבורסה	אשקלון - קניון גירון	רלי אגמי טרייסטמן	7.25%
15/09/16	דיווח לבורסה	קריית מלאכי - קניון שער העיר	ארז כהן	8.50%
28/08/16	דיווח לבורסה	אשקלון - קניון גירון	נחמה בוגין	8.40%
28/03/16	דיווח לבורסה	קניון קריית שמונה	ירון ספקטור	8.00%
28/01/16	דיווח לבורסה	חיפה - גרנד קניון	ברק פרידמן	7.15%
		אחוז היוון ממוצע		7.56%

שיעור התשואה מנכס מקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים (ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד). מנסינו, מעריכת וסקירת עשרות שומות לנכסים מניבים כנ"ל, התפוסות בנכסים אלו שואפת ל – 100%. הוודאות בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידית, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. זו הסיבה שבסקירתנו מצאנו הרבה נכסים מסחריים דומים שנמכרו בריביות שבין 7.00% ל – 8.10%. בחו"ד זו הבאתי בחשבון שיעור תפוסה של 95% בנכס הנישום. בהעדר אפשרות לשלב זה את קצב איכלוס העיר, תחת בחינת הביקושים הגדלים למסחר וקצב הבניה והפיתוח שמבוצעת בעיר, קבעתי את שיעור התשואה בנכסים מסחריים על הצד הזהיר, לפי 8%, ובמשרדים לפי 8.5%.

זאת ועוד, לשווי של הנכס הנישום כבנוי התאמתי מקדם דחייה של שלוש שנים, אשר מפחית את הסיכון בעניין קצב התפתחותה של העיר חריש ואיכלוסו של הנכס במלואו.

רצ"ב שווי של הנכס הנישום כריק ופנוי לבניה:

קומה	יעוד	שטח לשיווק	דמ"ש למ"ר לחודש	שכ"ד חודשי	שכ"ד שנתי	ריבית להיוון	תפוסה	שווי הזכויות
קרקע	מסחר	3,300	108 ₪	356,378 ₪	4,276,541 ₪	8.0%	95.0%	50,783,922 ₪
קומה א'	מסחר	3,300	75.6 ₪	249,465 ₪	2,993,579 ₪	8.0%	95.0%	35,548,745 ₪
קומות משרדים		936	55 ₪	51,502 ₪	618,024 ₪	8.5%	95.0%	6,907,327 ₪
סה"כ שטחי בניה		7,536		657,345 ₪	7,888,143 ₪			93,239,994 ₪



משווי של הנכס כבנוי יש להפחית ולחלץ כדלקמן:

- דחיה של שנתיים וחצי עד תחילת פעילות (N=2.5, I=6%) כאמור לעיל.
- הפחתת רווח היזמי הנדרש לצורך בניית הפרוייקט מסוג זה, נע בגבולות שבין 20% ל – 25%.
- הפחתת עלויות בניית המרכז המסחרי.

רצ"ב תחשיב עלויות הבניה, וההפחתות הר"מ:

קומה	יעוד	קיבולת בניה	עלות בניה למ"ר	מק' עלויות עקיפות	סה"כ עלויות הבניה
מרתף	חניון	2,852	2,250 ₪	115.00%	7,379,550 ₪
קרקע	מסחר	3,300	4,500 ₪	115.00%	17,076,465 ₪
קומה א'	מסחר	3,300	4,500 ₪	115.00%	17,076,465 ₪
קומות	משרדים	936	4,500 ₪	115.00%	4,845,870 ₪
אומדן גובה עלות הבניה של הפרוייקט					
אומדן שווי הפרוייקט כזמין לבנייה בגישת היוון הכנסות					
בחילוץ רווח יזמי, 22.5%					
שווי זכויות הבעלות בקרקע לאחר הפחתת עלויות הבניה					
שווי מהוון עד לתחילת פעילות (N=2.5, I=6%)					
					25,500,000 ₪





דרך נוספת לאמוד את שווי מ"ר בנוי הינה תחת גישת ההשוואה למגרשים מסחריים הדומים, ככל האפשר, לנכס שבנדון. בעיר חריש שווקו בסוף שנת 2013 עשרה מגרשים "קטנים" (יחסית) בהם מותרת גם בניה מסחרית. במהלך שנת 2017 יצאה רשות מקרקעי ישראל במכרז לשיווק 3 מגרשים נוספים בסביבה, בחלקם נמצאו עתיקות, ערימות עפר ועצים המחייבים לקבל את אישור קק"ל להעתקתם.

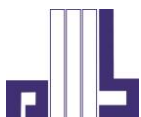
החל מתאריך המכרז ועד היום, נמכרו חלק מהמגרשים ששווקו ע"י רמ"י במכרז, ונמכרו בשנית בשוק החופשי. הבדלי השווי בין ערכי שווי מ"ר מבונה במועד המכרז לתקופה האחרונה מעידה על עליית מחירים גבוהה מאוד בעיר.

תאריך מכירה	מוכר	מגרש	שטח מגרש	מחיר מגרש	זכויות בניה עיקרי עילי	שווי 1 מ"ר מבונה למסחר
10/07/17	שוק חופשי	410	1,693	8,600,000 ₪	676	12,722 ₪
11/06/17	מכרז	406	1,135	4,021,279 ₪	452	8,897 ₪
11/06/17	מכרז	404	1556	4,186,793 ₪	624	6,710 ₪
11/06/17	מכרז	402	1400	4,466,846 ₪	560	7,977 ₪
06/01/16	שוק חופשי	403	1,746	9,112,765 ₪	700	13,018 ₪
06/01/16	שוק חופשי	407	2,633	13,901,661 ₪	1,052	13,215 ₪
01/12/15	שוק חופשי	401	1,579	7,026,316 ₪	632	11,118 ₪
11/08/15	שוק חופשי	405	1,752	7,621,189 ₪	700	10,887 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למסחר תוך דגש על מכרזי הרשות האחרונים						
שווי מ"ר קרקע בנכס שבנדון, בהתאמה לגודל וקיבולת						
9,000 ₪						
7,000 ₪						

שטחי הבניה האקווילנטיים **במגרש 420** ע"פ השימוש היעיל והטוב ביותר, כפי שנמצאו ופורטו בחוות דעתי הינם כדלקמן:

קומה	יעוד	עיקרי במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
קרקע	מסחר	2,750	100.00%	2,750
קומה א'	מסחר	2,750	70.00%	1,925
קומות	משרדים	623	45.00%	281
סה"כ שטחי בניה		6,123		4,955
שווי מ"ר מבונה אקוו' למסחר (מתואם)				
קיצוז עלויות בניה למרתפי חניה (כמפורט לעיל) 7,379,550 ₪-				
סה"כ שווי הנכס בגישה זו (במעוגל)				
27,000,000 ₪				

בין שתי גישות השומה נמצא פער סביר של כ- 6%.
לאור האמור לעיל קבעתי את שווי של הנכס בגישת היוון ההכנסות, בסך 25,500,000 ₪.





13. **סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:**

הנכס הינו מגרש לבניית מרכז מסחרי עירוני ראשי, במרכז עיר בהקמה. בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שוויו, מלבד הסיכונים והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

14. **חוות דעת קודמות:**

הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/12/2016 בשווי של 24,000,000 ₪. אין פער משמעותי בין ערכי השווי בחווה"ד הקודמת לזו היות ולא חלו שינויים משמעותיים בשוק הנדל"ן.

15. **חוות דעת**

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל, בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד ומשכנתא נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו סביב 25,500,000 ₪.

16. **בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:**

ריבית 8.5%	ריבית 8.25%	ריבית 8%	ריבית 7.75%	ריבית 7.5%
24,000,000 ₪	24,727,273 ₪	25,500,000 ₪	26,322,581 ₪	27,200,000 ₪

ערכי השווי לא כוללים מע"מ. השווי שהוערך הינו ברוטו, אין חבות בהיטל השבחה לזכויות שבנדון.

17. **הצהרות:**

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

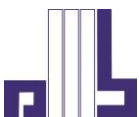
ולראיה באנו על החתום,



יונתן לוי,
 כלכלן ושמאי מקרקעין



אברהם לוי,
 סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין





תאריך: 01/02/2018

מספרינו: 11807

לכבוד,
רו"ח רועי זוליט – חשב ומ"מ סמנכ"ל כספים,

קחס מרכזים מסחריים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
מרכז מסחרי הכולל משרדים בחריש
גוש 9073 חלקה 16
מגרש 421 (בהתאם לתב"ע חריש/1/א)



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



מטרת השומה:

1.

ע"פ בקשתו של רו"ח רועי זוליט – חשב ומ"מ סמנכ"ל כספים של חברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 11/01/2018, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **קחס מרכזים מסחריים בע"מ** (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/17.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/2017 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

כתב שיפוי:

קיבלתי כתב שיפוי מהחברה אשר נחתם ע"י מר אבי מאור מנכ"ל החברה, לפיו החברה מתחייבת לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה, כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לי ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

התניות/תלות בעניין שכ"ט:

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו, ולא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה. הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לחברה כל תלות, לרבות התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

תקינה שמאית:

חוות הדעת נערכה ע"פ תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית- גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך בתשכ"ח 1968. נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40. חו"ד זו קובעת את השווי ההוגן של הנכס, כמשמעותו בתקן כספי בינ"ל IFRS 13.

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

שווי בספרים לתאריך 31/12/2016:

ע"פ דוח תקופתי לסוף השנה נמצא כי שווי של הנכס בספרים הינו 25,900,000 ₪.



מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- חוזה חכירה.
- חו"ד של ה"ה עופר כהן ויוסי וידנפלד לתאריך קובע 31/12/15
- מסמכים נוספים הינם תוכניות בנין עיר ומאגר מס שבח.

פרטי השמאים והשכלתם:

2.

המשרד עוסק בהערכת שווי נכסי מקרקעין ונותן שירותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים, לרשות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים (בנקים) ולחברת ביטוח. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי בנכסים דומים ומרכזים מסחריים. הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ומר יונתן לוי להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

- א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1998 (רישיון מס' 643)
- ב. השכלה: בוגר (B.A.) בסטטיסטיקה וגאוגרפיה מטעם אוניברסיטת ת"א.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסלול האקדמי של אוני' ת"א.
- ג. ניסיון מקצועי: 1994 – 1991 : מנהל מדור נכסים בעיריית ירושלים
1999 – 1994 : ראש צוות מכירות של נכסי רשות הפיתוח ביפו.
1999 – 2005 : מנהל מחלקת היטל השבחה ומידע תכנוני בעיריית פ"ת
2005 – היום : בעלים של משרד שמאות פרטי.

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

- א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רישיון מס' 4115091)
- ב. השכלה: בוגר שנה אחרונה במסלול (M.A.) במקרקעין מטעם הטכניון.
בוגר (B.A.) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת אריאל.
- ג. ניסיון מקצועי: 2009 – 2015 : שכיר במשרד שמאי מקרקעין
2015 – היום : בעלים של משרד שמאות פרטי
2016 – היום : בנוסף לעיסוקי, נמנה עם סגל ההוראה של אוני' אריאל בלימודי המבחנים הסופיים בשמאות מקרקעין.



וזאת חוות דעתי המקצועית:

3. **מועד קובע לשומה:** 31/12/2017.
4. **תאריך ביקור בנכס:** בתאריך 17/08/2016 נערך ביקור בנכס ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.
 בתאריך 21/01/2018 נערך ביקור נוסף בנכס, ע"י טל עשור, מתמחה במשרדי.
5. **פרטי המקרקעין:**
 - גוש:** 9073 (מס' ישן 8704)
 - חלקה:** 16 בשלמות (מס' ישן 5 ו-10)
 - שטח החלקה:** 4,997 מ"ר
 - מגרש:** 421 לפי תב"ע חריש/1א
 - ייעוד הנכס:** מגרש למסחר ומשרדים
 - זכויות בניה:**
 - שטח עיקרי עילי 6,500 מ"ר
 - שטחי שירות עיליים 1,500 מ"ר.
 - שטחי שירות תחתית 3,033 מ"ר.
 - מיקום:** רח' דרך ארץ, פינת שדרות גמלא, חריש
 - זכויות:** בעלות.





6.

תאור הסביבה:

חריש היא מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל השוכנת בצפון-מערב השומרון, מדרום לנחל עירון ולמחלף עירון וממזרח לכביש שש. בשנות ה-80 הוקם קיבוץ חריש על ידי הקיבוץ הארצי, במרחק של כ-6 קילומטרים (בקו אווירי) דרום-מערבית ליישוב קציר, בגובה של 110 מטרים מעל פני הים. בתחילה הוקמה במקום היאחזות נח"ל ובשנת 1982 הוחלט לאזרח את המקום ולהפכו לקיבוץ. בשנת 1993 ננטש הקיבוץ, למעט פלוגה של מג"ב ששכנה בו.

על אדמות הקיבוץ הנטוש הוקם יישוב בשם "חריש" ובו כ-300 יחידות דיור. משרד השיכון השקיע רבות בתשתיות היישוב ובתכנונו, אך פיתוחו של היישוב נכשל. מרבית הרחובות היו ריקים, והאוכלוסייה המעטה ששכנה בו הייתה חלשה.

ביולי 1992, במסגרת התוכנית לאיחוד רשויות מקומיות, אוחדו היישובים קציר וחריש למועצה מקומית אחת בשם "טל-עירון", שהייתה ה"כוכב" הצפוני ביותר בתוכנית "יישובי הכוכבים". בשנת 1995 הוסב שם המועצה המקומית ל"קציר-חריש".

ביוני 2012, במסגרת קידום הפיכת חריש לעיר, חתם שר הפנים על צו להפרדת הרשויות.

היישוב קציר הועבר לתחום שיפוטה של מועצה אזורית מנשה, והמועצה המקומית חריש היא רשות מוניציפלית בפני עצמה. ההפרדה בוצעה בפועל באוגוסט 2012.

בשנת 2010 החליטה הממשלה להקים ועדת מנכ"לים לקידום היישוב חריש לצורך מתן "פתרונות ארוכי טווח לצמיחתו העתידית של היישוב כפתרון משמעותי וארוך טווח למצוקות הדיור הקשות מהן סובלת האוכלוסייה בעלת צביון דתי". בשנת 2011 עתרו תושבי חריש לבית המשפט המחוזי בחיפה נגד התוכנית ליעד את העיר לחרדים בלבד ובית המשפט קבע כי על המכרזים להיות פתוחים לציבור הרחב. בעקבות כך, למכרזים שפורסמו בשנת 2012 לבניית כ-4,700 יחידות דיור, ניגשו כקבוצות רכישה עמותות חרדיות, חילוניות ודתיות-לאומיות. כמו כן ניגשו למכרזים קבלנים בהצעות לבנייה רוויה. תוצאות המכרז התפרסמו בינואר 2013, בהם התברר כי רוב העמותות החרדיות שניגשו למכרז נפסלו בשל תיאום מחירים מוקדם שביצעו ביניהן. במכרזים זכו הקבלנים בכ-2,400 יחידות דיור, העמותות החרדיות זכו בכ-500 יחידות דיור, העמותות החילוניות זכו בכ-500 יחידות דיור, והעמותות הדתיות-לאומיות זכו בכ-1,300 יחידות דיור. במכרז נוסף שתוצאותיו התפרסמו בפברואר 2013, זכה קבלן הבונה עבור העמותה החרדית "לעבדך באמת" בבניית 78 יחידות דיור.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון לדצמבר 2016, מתגוררים בחריש 1,376 תושבים. האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 42.0% (!!).

בביקורי האחרונים בחריש, ראיתי כי בעיר מתבצעות עבודות פיתוח ובניה נרחבות.

תשתיות של כבישים ומדרכות, ביוב, תיעול, מים וטלפוניה מתבצעות הסמיכות לנכס הנישום, כמו כן, עשרות בינייני מגורים בנויים בשלבים כאלו ואחרים, עשרות מבני ציבור בנויים ומוכנים להפעלה, גינות ציבוריות פותחו והותקנו עליהם מתקני שעשועים ואף החל איכלוס בחלק מבינייני המגורים.



אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A מנע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A מנע"ס

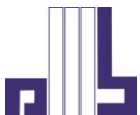
לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



מפת העיר:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



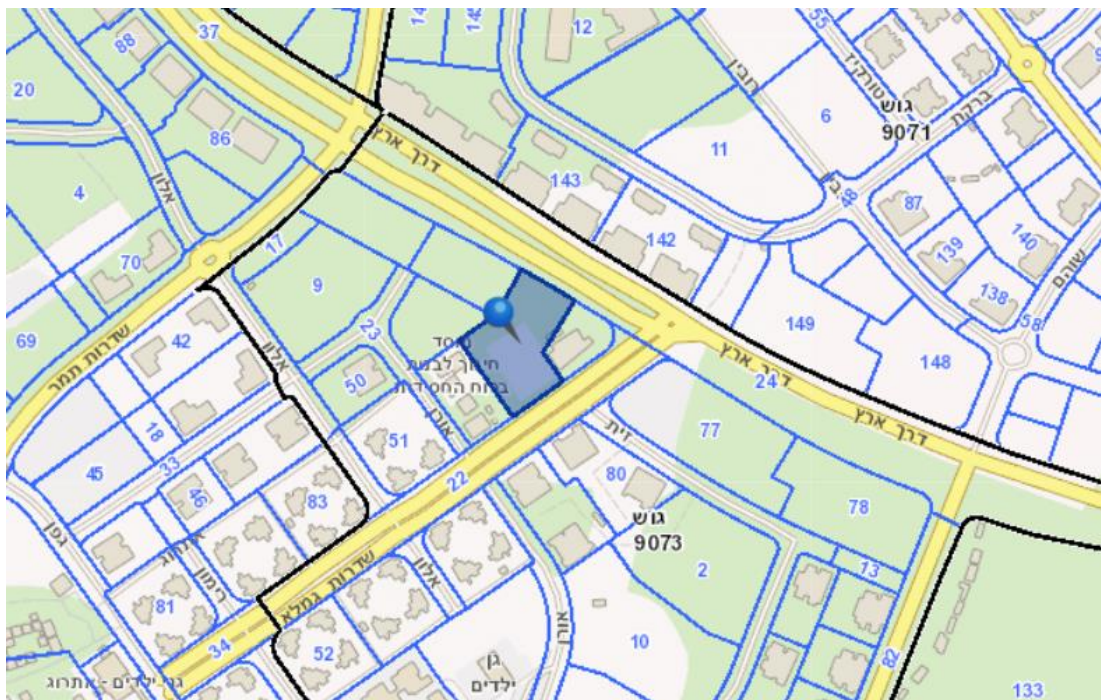
אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמואי מוקרקעין
 יונתן לוי • שמואי מוקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמואית מוקרקעין
 יוחאי אהרנוב • שמואי מוקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמואית מוקרקעין, B.A. מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמואות מוקרקעין, B.A. מונע"ס



רצ"ב מיקום המגרש הנישום מתוך תרשים סביבה:



רצ"ב מיקום המגרש הנישום על רקע העיר:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



7. תאור הנכס:

בעיון בתוכנית המתאר של העיר חריש ניתן להבחין כי במרבית הרחוב הראשי (שדרות גמלא) מתוכננת קומת קרקע מסחרית, המורכבת ברובה מחנויות קטנות, ומעליה קומות מגורים. על השדרה הראשית תוכננו שלושה מרכזים מסחריים גדולים:

- א. מגרש 433 (המהווה איחוד מגרשים 431 ו- 432) הממוקם בכניסה ליישוב, עליו מתוכנן להקמה מבנה "פאוור סנטר". מבנה זה מרוחק ממרכז העיר וסביר להניח שהגישות אליו תעשה בעיקר בכלי רכב.
- ב. מגרש 420 + 421 שהינם שני מגרשים ביעוד מסחר ומשרדים, עליהם עתיד להיבנות מרכזי המסחר של העיר חריש. המגרשים הנ"ל קרובים אחד לשני אך אינם צמודים.

הפרויקט נשוי"א חוו"ד מהווה כאמור את מגרש 421, ששטחו הרשום הינו 4,997 מ"ר. על הקרקע הותרה בניה בתכסית של 70%, זכויות הבניה כוללות הקמת 6,500 מ"ר עיקרי + 1,500 מ"ר שטחי שירות, מעל קומת מרתף בשטח של 3,033 מ"ר המיועדת לחניות.

בביקור שערכתי בנכס ובסביבתו נמצא כי טרם החלה בניה כלשהי במתחם. הפיתוח הסביבתי באזור חלקי ונמצא בשלבי פיתוח בימים אלו. באזור כבישים ושבילים שנסללים בימים אלו ומערכת התשתיות פועלת חלקית ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים (חשמל, ביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב). הטופוגרפיה ביישוב הררית. בחלק מהמגרשים נדרשות פעולות חציבה משמעותיות בטרם תחילת הבניה. בנכס שבנדון הקרקע מישורית.

להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:





מידע תכנוני :

8.

בבדיקה שערכתי נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תוכניות בניה. רצ"ב פירוט החלקים הרלוונטים בתוכניות אלו לצורך עריכת חוות הדעת :

תכנית חריש 1/א – פורסמה למתן תוקף בתאריך 21/06/12 ואלה עיקריה :

התוכנית ייעדה את הקרקע לאזור **מסחר ומשרדים**.

בהתאם לתקנון התוכנית יותרו שימושים ברמה רובעית כגון : מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיוצ"ב למגורים הסמוכים ובהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו.

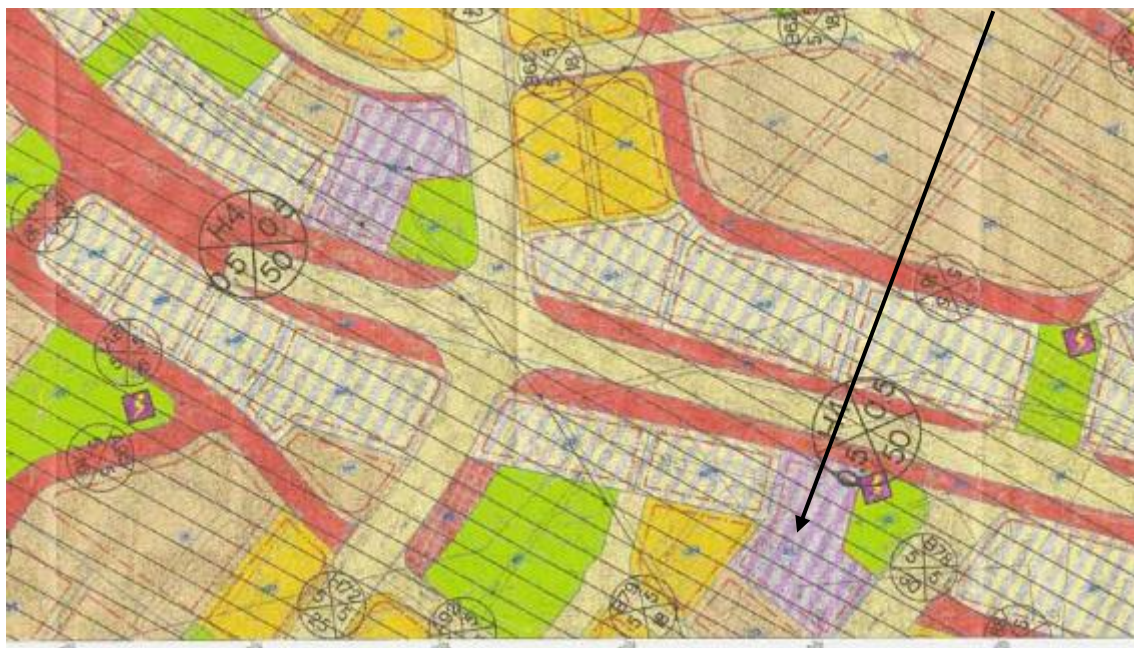
חניונים ומגרשי חניה לעסקים ומשתמשים, שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיוצ"ב.

לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם.

גובה הבניינים לא יעלה על 8 קומות מעל פני הקרקע הסופית ועוד קומות תת קרקעיות לחניה בהתאם לכמות החניה הנדרשת עפ"י התקן. גובהן של קומות הקרקע יאפשר בניית יציע (גלריה) בתוך התחום המסחרי והן יחשבו כקומה אחת. להלן זכויות הבניה שמתירה התוכנית :

יעוד	גודל מגרש, דונם	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים	תכסית	מספר קומות	
		עיקרי מ"ר	שירות מ"ר	עיקרי	שירות מ"ר				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מסחר ומשרדים	4.997	6500	1500		3033	11033	221%	70%	8	3

להלן תשריט התוכנית, במצב המוצע :



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



המצב במשפטי:

9.

נסח טאבו:

הוצג בפני נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 01/02/2017, המתנהל בפנקס הזכויות

בלשכת רישום המקרקעין חיפה, לפיו נמצא כדלקמן:

כללי: גוש 9073 חלקה 16

שטח במ"ר: 4,997 מ"ר

מספרים ישנים של החלקה: 9073/1

בעלויות: בתאריך 26/04/2017 נרשמה קחס מרכזים מסחריים בע"מ כבעלים, בשלמות

הערות: בתאריך 24/11/201 נרשמו 2 הערות בדבר אתר עתיקות.

בתאריך 26/04/2017 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים.

נסח הטאבו הנ"ל צורף במלואו כנספח לחוות דעת זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.





מתודולוגיה – גישות השומה:

10.

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- א. גישת ההשוואה (גישת השוק).
- ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).
- ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

פרוט שלושת הגישות:

א. גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בס ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס, מושא השומה, על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע, בהתאם לשווייה בשוק החופשי, אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.



11. גורמים שיקולים ועקרונות:

באומדן שווי השוק, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה לתאריך קובע 31/12/2017.
- ב. הנכס הינו מגרש במרכז העיר המיועד למסחר ומשרדים וכולל זכויות בניה רבות. הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שיעבוד.
- ג. מיקומו של הנכס הנישום במיקום מרכזי, בין שכונת אבני חן לשכונת החורש, בהצטלבות צמתים מרכזיות, שיהיה אחד ממוקדי המסחר והמשרדים העיקריים בעיר. התחשבתי בתכנון העיר, לפיו מרבית פעילות המסחר תתרכז לאורך ובסמוך לרחוב המרכזי, רחוב דרך ארץ.
- ד. נכון למועד עריכת חו"ד זו נמצאים פרויקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס. המרכז המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים. קיימת אי וודאות לעניין הביקושים שיהיו למסחר בעיר החדשה. רמת הביקושים תלויה בקצב אכלוס העיר, באיכות התושבים ובמצבם הסוציו אקונומי. לא ניתן להתעלם מצפי תכנון העיר, העתידה לכלול כ- 100,000 תושבים במהלך 5 עד 10 השנים הבאות. בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל- 100% כבר מספר שנים. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. אם נוסיף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל- 0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים. בחו"ד זו הבאתי בחשבון שיעור תפוסה של 95%.
- ה. העובדה שהמגרש הוגדר כמגרש מספר 421 בתוכניות שבתוקף, שטחו 4,997 מ"ר וצורתו שאינה רגולרית. מאחר וטרם הוגשה תוכנית בקשה להיתר, הבאתי בחשבון כי בשימוש היעיל והטוב ייבנו קומת קרקע + קומה א' כקומות מסחריות, במלוא קיבולת הבניה האפשרית הכפופה למגבלת התכסית. יתרת השטח בקומה ב' תשמש למשרדים.
- ו. הבאתי בחשבון זכויות בעלות בנכס הנישום.
- ז. בחנתי את שווי של הנכס הנישום בשתי גישות השומה, גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות. שווי הזכויות נקבע ע"פ ממוצע שתי הגישות, ובמעוגל.



- ז. הבאתי בחשבון את פרק יח' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לאופן בחינת העלויות ובחירת הרווח היזמי. רוב חוזי השכירות במרכזיים מסחריים קובעים דמי שכירות נוספים מהכנסות מפדיון, דמי ניהול, חשמל, דוכנים, שילוט וכיוצ"ב. הנכסות נוספות אלו לא הובאו בחשבון בתחשיב שווי הקרקע.
- ח. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.
- י'. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים. כמו כן, הבאתי בחשבון השווי את דמי השכירות הצפויים לנכס, כפי שהוא עתיד להניב לאחר שייבנה ברמת גמר סטנדרטית למכרזים מסחריים דומים.
- ט. בהיותו של הנכס הנישום קרקע ריקה ופנויה, בה טרם החלו הליכי בניה, הבאתי בחשבון דחייה לתקופה של שנתיים וחצי עד לאכלוס ותחילת פעילות.
- י. ערכי השווי, הרשומים בחוות דעת זו, אינם כוללים מע"מ.





עסקאות השוואה ותחשיבים:

12.

כאמור בחוו"ד זו התוכניות החלות על החלקה מתירות בניית 6,500 מ"ר עיקרי + 1,500 מ"ר כשטחי שירות, בתכנית מקסימלית של עד 70% מקומת הקרקע. התכליות המותרות בחלקה מתירות, בין היתר, שימושי מסחר ומשרדים. בטרם נקבע את השימוש היעיל והטוב ביותר במגרש, יש לבחון את ערכי השווי של היעודים השונים.

רצ"ב עסקאות השוואה לחנויות שנמכרו לאחרונה בעיר חריש, מהם חלצתי את אומדן גובה דמי השכירות הראויים בקומת הקרקע המסחרית בנכס שבנדון.

בהתחשב בעובדה שהנכס הנישום מיועד לשמש כמרכז מסחרי, וככזה יהיו בו גם חנויות עוגן גדולות שבהם דמי השכירות נמוכים מאלו שבחנויות רגילות, הובאה בחשבון הפחתה ממוצעת של 20% בדמי השכירות הראויים הממוצעים בכל חלקי המסחר בנכס הנישום. להלן דמי השכירות הראויים בקומת הקרקע:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	שטח מדווח	קומות	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
13/12/17	9071	142	0	60.00	5	1,294,156 ₪	21,569 ₪
04/12/17	9071	142	0	48.00	1	998,776 ₪	20,808 ₪
26/11/17	9071	142		10.00	1	1,044,000 ₪	104,400 ₪
10/02/17	8705	90	2	30.00	1	636,012 ₪	21,200 ₪
16/01/17	8705	9	211	28.00	1	569,205 ₪	20,329 ₪
16/01/17	8705	9	211	30.00	1	618,345 ₪	20,612 ₪
03/01/17	9071	142	0	43.00	5	754,424 ₪	17,545 ₪
03/01/17	9071	142	2	60.00	5	1,224,200 ₪	20,403 ₪
28/12/16	8705	9	1	30.00	11	618,345 ₪	20,612 ₪
27/12/16	8705	9	1	28.00	11	578,963 ₪	20,677 ₪
19/12/16	8705	9	3	28.00	11	569,205 ₪	20,329 ₪
19/12/16	8705	9	35	35.00	11	726,863 ₪	20,768 ₪
15/12/16	8705	9	35	28.00	11	569,205 ₪	20,329 ₪
12/12/16	9071	142	1	43.00	5	897,808 ₪	20,879 ₪
08/12/16	8705	9	2	36.00	8	726,863 ₪	20,191 ₪
16/11/16	9071	148	131	40.00	9	808,762 ₪	20,219 ₪
שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבת הנכס הנישום בחנויות קטנות							20,650 ₪
אומדן דמ"ש ראויים לפי תשואה שנתית 8%							138 ₪
דמ"ש בנכס תוך התחשבות בחנויות עוגן ויחס השטחים							108 ₪

בניצול היעיל והטוב של זכויות הבנייה יבנו שתי הקומות התחתונות (קרקע + קומה א') כשטחים מסחריים במרכז מסחרי "שכונתי", ויתרת השטח בקומות העליונות תשמש למשרדים.



רצ"ב תמהיל שטחי הבניה המיטבי, תחת מספר הנחות עבודה, כדלקמן:

- א. קומת הקרקע כמסחר הינה הכלכלית ביותר והיא תיבנה במלוא קיבולת הבניה – בתכסית של 70%.
- ב. הבאתי בחשבון כי שטחי שירות נדרשים הינם 20% מהשטח העיקרי.
- ג. סך החניות הנדרשות 97 חניות (לפי שטח של כ – 31 מ"ר לחניה בחניון תת קרקעי).

תיאור הקומה	שימושים	תכסית מקסימלית	שטח עיקרי	שטח שירות	דרישת חניות
קומת קרקע	מסחר	3,498	2,915	583	39
קומה א'	מסחר	3,498	2,915	583	39
קומה ב'	משרדים	לא רלוונטי	670	334	19
סה"כ					
			6,500	1,500	97

לאור האמור לעיל, חושב שווי של הנכס שבנדון, בעת הפעלתו, בגישת היוון הכנסות, תחת ההנחות כדלקמן:

- א. שווי מ"ר מסחר בקומת הקרקע חושב תחת מקדם הפחתה של 80% בשל קיומם של חנויות עוגן במרכזים מסחריים כדוגמת הנכס הנישום ונקבע לפי 108 ₪ למ"ר.
- ב. לערכי שווי המסחר בקומה א' הותאם מקדם 70%, המהווה 75.60 ₪ למ"ר.
- בשיחה עם נציגי החברה נמסר לי כי בימים אלו מתנהל משא ומתן מתקדם בגין השכרת שטחים שנעים סביב 1,500 מ"ר ל – 2,500 מ"ר בקומות, לשני שוכרים שונים, בערכים שנעים סביב 75 ₪ למ"ר.
- ג. דמי השכירות למשרדים נישומו לפי ערך של 55 ₪ למ"ר ע"פ ניתוח מודעות שכירות מערים בסביבה.
- ד. בסקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים שערך אגף שומות מוקרקעין למחצית הראשונה של שנת 2017,

נקבע כי שיעורי התשואה הממוצעים הארציים בנכסים מסחריים הינם 7.2% תשואה ובמשרדים 7.6% תשואה.

רצ"ב סקירת אחוזי היוון שנמצאה בנכסים מסחריים שנמכרו בתקופה האחרונה:

תאריך	מהות העסקה	הנכס הנישום	שיעור היוון שנתי
01/09/16	עסקה במקרקעין	קניין הפיסגה בירושלים	7.30%
01/08/16	עסקה במקרקעין	סלע קפיטל, זכויות בשני מבני תעשייה צמוד לאשדוד	7.54%
20/12/15	עסקה במקרקעין	מרכז מסחרי שכונתי - רמת הנשיא חיפה	7.00%
08/11/15	עסקה במקרקעין	קניון "שדרות ממילא בירושלים (30%)	7.30%
16/08/15	עסקה במקרקעין	קניון "רמלוד" (50%)	8.10%
07/01/15	עסקה במקרקעין	מרכז מסחרי G בעמק - עפולה	7.13%
01/04/14	עסקה במקרקעין	יחידות מסחריות בדיזנגוף סנטר	7.50%
		אחוז היוון ממוצע	7.40%



בנוסף לאמור לעסקאות ההשוואה האמורות לעיל, רצ"ב סקירת דוחות כלכליים שפורסמו בבורסה לנכסים מסחריים בעלי מאפיינים דומים:

תאריך	מהות העסקה	הנכס הנישום	השמואי המבצע	שיעור היוון שנתי
13/03/17	דיווח לבורסה	נתניה - מרכז מסחרי A לון קריית השרון	האושנר מלול	7.25%
16/02/17	דיווח לבורסה	פתח תקווה - הקנין הגדול	ברק פרידמן	6.90%
29/01/17	דיווח לבורסה	רחובות - קניון רחובות	ברק פרידמן	6.90%
16/01/17	דיווח לבורסה	עכו - הקריון	ברק פרידמן	7.25%
30/11/16	דיווח לבורסה	באר שבע - גרנד קניון	ברק פרידמן	8.00%
29/11/16	דיווח לבורסה	אשקלון - קניון גירון	רלי אגמי טריסטמן	7.25%
15/09/16	דיווח לבורסה	קריית מלאכי - קניון שער העיר	ארז כהן	8.50%
28/08/16	דיווח לבורסה	אשקלון - קניון גירון	נחמה בוגין	8.40%
28/03/16	דיווח לבורסה	קניון קריית שמונה	ירון ספקטור	8.00%
28/01/16	דיווח לבורסה	חיפה - גרנד קניון	ברק פרידמן	7.15%
		אחוז היוון ממוצע		7.56%

שיעור התשואה מנכס מוקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים (ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד). מנסיוני, מעריכת וסקירת עשרות שומות לנכסים מניבים כנ"ל, התפוסות בנכסים אלו שואפת ל – 100%. הוודאות בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידית, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. זו הסיבה שבסקירתנו מצאנו הרבה נכסים מסחריים דומים שנמכרו בריביות שבין 7.00% ל – 8.10%. בחו"ד זו הבאתי בחשבון שיעור תפוסה של 95% בנכס הנישום. בהעדר אפשרות לצפות בשלב זה את קצב איכלוס העיר, תחת בחינת הביקושים הגדלים למסחר וקצב הבניה והפיתוח שמבוצעת בעיר, קבעתי את שיעור התשואה בנכסים מסחריים על הצד הזהיר, לפי 8%, ובמשרדים לפי 8.5%.

זאת ועוד, לשוויון של הנכס הנישום כבנוי התאמתי מקדם דחייה של שנתיים וחצי, אשר מפחית את הסיכון בעניין קצב התפתחותה של העיר חריש ואיכלוסו של הנכס במלואו.

רצ"ב שוויון של הנכס הנישום כריק ופנוי לבניה:

תיאור הקומה	שימושים	שטח לשיווק	דמי שכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	ריבית להיוון	תפוסה	שווי מלא
קומת קרקע	מסחר	3,498	108 ₪	377,773 ₪	4,533,278 ₪	8.00%	95.00%	53,832,681 ₪
קומה א'	מסחר	3,498	75.6 ₪	264,441 ₪	3,173,295 ₪	8.00%	95.00%	37,682,877 ₪
קומה ב'	משרדים	1,004	55.0 ₪	55,231 ₪	662,772 ₪	8.50%	95.00%	7,407,452 ₪
סכומים:		8,000		697,445 ₪	8,369,345 ₪			98,923,009 ₪

משוויו של הנכס כבנוי יש להפחית ולחלץ כדלקמן:

- א. דחיה של שנתיים וחצי עד תחילת פעילות (N=2.5, I=6%) כאמור לעיל.
- ב. הפחתת רווח היזמי הנדרש לצורך בניית הפרוייקט מסוג זה, נע בגבולות שבין 20% ל – 25%.
- ג. הפחתת עלויות בניית המרכז המסחרי.

רצ"ב תחשיב עלויות הבניה, וההפחתות הר"מ :

תיאור הקומה	שימושים	תכנית מקסימלית	עלות בניה למ"ר	עלויות עקיפות	סה"כ אומדן עלויות בניה
קומת מרתף	חניון	3,033	2,250 ₪	115%	7,847,888 ₪
קומת קרקע	מסחר	3,498	4,500 ₪	115%	18,101,633 ₪
קומה א'	מסחר	3,498	4,500 ₪	115%	18,101,633 ₪
קומה ב'	משרדים	1,004	4,500 ₪	115%	5,196,735 ₪
אומדן גובה עלות הבניה בפרוייקט					49,247,888 ₪
אומדן שווי הפרוייקט כזמין לבניה, כאמור לעיל					98,923,009 ₪
בחילוך רווח יזמי 22.5%					80,753,477 ₪
שווי זכויות הבעלות בקרקע לאחר הפחתת עלויות הבניה					31,505,590 ₪
שווי מהוון עד לתחילת פעילות (N=2.5, I=6%), במעוגל					27,500,000 ₪





דרך נוספת לאמוד את שווי מ"ר בנוי הינה תחת גישת ההשוואה למגרשים מסחריים הדומים, ככל האפשר, לנכס שבנדון. בעיר חריש שווקו בסוף שנת 2013 עשרה מגרשים "קטנים" (יחסית) בהם מותרת גם בניה מסחרית. במהלך שנת 2017 יצאה רשות מקרקעי ישראל במכרז לשיווק 3 מגרשים נוספים בסביבה, בחלקם נמצאו עתירות, ערימות עפר ועצים המחייבים לקבל את אישור קק"ל להעתקתם

החל מתאריך המכרז ועד היום, נמכרו חלק מהמגרשים ששווקו ע"י רמ"י במכרז, ונמכרו בשנית בשוק החופשי. הבדלי השווי בין ערכי שווי מ"ר מבונה במועד המכרז לתקופה האחרונה מעידה על עליית מחירים גבוהה מאוד בעיר.

תאריך מכירה	מוכר	מגרש	שטח מגרש	מחיר מגרש	זכויות בניה עיקרי עילי	שווי 1 מ"ר מבונה למסחר
10/07/17	שוק חופשי	410	1,693	8,600,000 ₪	676	12,722 ₪
11/06/17	מכרז	406	1,135	4,021,279 ₪	452	8,897 ₪
11/06/17	מכרז	404	1,556	4,186,793 ₪	624	6,710 ₪
11/06/17	מכרז	402	1,400	4,466,846 ₪	560	7,977 ₪
06/01/16	שוק חופשי	403	1,746	9,112,765 ₪	700	13,018 ₪
06/01/16	שוק חופשי	407	2,633	13,901,661 ₪	1,052	13,215 ₪
01/12/15	שוק חופשי	401	1,579	7,026,316 ₪	632	11,118 ₪
11/08/15	שוק חופשי	405	1,752	7,621,189 ₪	700	10,887 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למסחר תוך דגש על מכרזי הרשות האחרונים						
שווי מ"ר קרקע בנכס שבנדון, בהתאמה לגודל וקיבולת						
9,000 ₪						
7,000 ₪						

שטחי הבניה האקווילנטים **במגרש 421** ע"פ השימוש היעיל והטוב, כפי שנמצאו ופורטו בחוות דעתי הינם כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי	מק' אקוו'	שטח אקוו'
קרקע	2,915	100%	2915
א'	2,915	70%	2040
ב'	670	45%	302
סה"כ	6,500		5,257
שווי מ"ר מובנה אקוו' למסחר (מתואם)			
קיצוז עלויות בניה למרתפי חניה (כמפורט לעיל)			
7,000 ₪			
7,847,888 ₪-			
סה"כ שווי הנכס בגישה זו (במעוגל)			
29,000,000 ₪			

בין שתי גישות השומה נמצא פער סביר של כ- 5.5%.

לאור האמור לעיל קבעתי את שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, בסך 27,500,000 ₪.





13. סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:

הנכס הינו מגרש לבניית מרכז מסחרי עירוני ראשי, במרכז עיר בהקמה. בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שוויו, מלבד הסיכונים והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

14. חוות דעת קודמות:

הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/06/2016 בשווי של ₪ 25,900,000. אין פער משמעותי בין ערכי השווי בחווה"ד הקודמת לזו היות ולא חלו שינויים משמעותיים בשוק הנדל"ן.

15. חוות דעת:

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל, בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד ומשכנתא נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו סביב ₪ 27,500,000.

16. בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:

7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	8.50%
₪ 29,330,000	₪ 28,390,000	₪ 27,500,000	₪ 26,670,000	₪ 25,880,000

השווי לא כולל מע"מ.
 השווי שהוערך הינו ברוטו, אין חבות בהיטל השבחה לזכויות שבנדון.

17. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

ולראיה באנו על החתום,



יונתן לוי,

כלכלן ושמאי מקרקעין



אברהם לוי,

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין





לכבוד,

רו"ח רועי זוליט, חשב ומ"מ סמנכ"ל כספים,

קחס חברה להשקעות בע"מ

תאריך: 01/02/2018

מספרינו: 11834

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
קומת קרקע המסחרית בבנייני מגורים,
העמידה להיבנות ברח' שער הגיא,
פינת דרך רמת הגולן, רובע ב - אריאל.
מגרש מספר 171 (ע"פ תוכנית יוש/1/3/2/130)



1. מטרת השומה:

ע"פ בקשתו של רו"ח רועי זולית, חשב ומ"מ סמנכ"ל כספים של חברת קחם מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 11/01/2018, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **קחם חברה להשקעות בע"מ** (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/17.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/2017 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

כתב שיפוי:

קיבלתי כתב שיפוי מהחברה אשר נחתם ע"י מר אבי מאור מנכ"ל החברה, לפיו החברה מתחייבת לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה, כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לי ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

התניות/תלות בעניין שב"ט:

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו, ולא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לחברה כל תלות, לרבות התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

תקינה שמאית:

חוות הדעת נערכה ע"פ תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית- גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך בתשכ"ח 1968.

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40.

חו"ד זו קובעת את השווי ההוגן של הנכס, כמשמעותו בתקן כספי בינ"ל IFRS 13.

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

שווי בספרים לתאריך 31/12/2016:

ע"פ דוח תקופתי לסוף השנה נמצא כי שווי של הנכס בספרים הינו 3,500,000 ₪.

מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- חוזה פיתוח מהוון.
- אישור זכויות.
- דו"ח "0" שנעשה לפרוייקט של חברת פז כלכלה והנדסה מיום 31/5/16.
- תוכנית הגשה של היזם.

2. פרטי השמאים והשכלתם:

המשרד עוסק בהערכת שווי נכסי מקרקעין ונותן שירותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים, לרשות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים (בנקים) ולחברת ביטוח. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי בנכסים דומים ומרכזים מסחריים. הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ומר יונתן לוי להלן פרטי השכלתם ונסיונם:

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

- א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1998 (רישיון מס' 643)
- ב. השכלה: בוגר (B.A.) בסטטיסטיקה וגאוגרפיה מטעם אוניברסיטת ת"א.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסלול האקדמי של אוני' ת"א.
- ג. ניסיון מקצועי: 1991 – 1994 : מנהל מדור נכסים בעיריית ירושלים
1994 – 1999 : ראש צוות מכירות של נכסי רשות הפיתוח ביפו.
1999 – 2005 : מנהל מחלקת היטל השבחה ומידע תכנוני בעיריית פ"ת
2005 – היום : בעלים של משרד שמאות פרטי.

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

- א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רישיון מס' 4115091)
- ב. השכלה: בוגר שנה אחרונה במסלול (M.A.) במקרקעין מטעם הטכניון.
בוגר (B.A.) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת אריאל.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.
- ג. ניסיון מקצועי: 2015 – 2009 : שכיר במשרד שמאי מקרקעין
2015 – היום : בעלים של משרד שמאות פרטי
2016 : בנוסף לעיסוקי, נמנה עם סגל ההוראה של אוני' אריאל בלימודי המבחנים הסופיים בשמאות מקרקעין.

וזאת חוות דעתי המקצועית:

3. **מועד קובע לשומה:** 31/12/2017.
4. **תאריך ביקור בנכס:** בתאריך 11/02/2018 נערך ביקור בנכס ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.
5. **פרטי המקרקעין:**
 - מגרש:** 171 לפי תב"ע יו"ש/130/2/3/1.
 - שטח מגרש** 3,603 מ"ר
 - ייעוד הנכס:** מגרש למגורים ד' עם חזית מסחרית.
 - זכויות בניה:** שטח מסחרי עילי 1,325 מ"ר
 - מיקום:** רחוב שער הגיא, פינת דרך רמת הגולן, רובע ב', אריאל.
 - זכויות:** פיתוח מהוון.
 - **הערה:** זכויות הבניה לשטח המסחרי הינם בהתאם לתוכנית יוש/130/2/3/35

6. תאור הסביבה:

העיר אריאל שוכנת בלב השומרון, והגישה העיקרית אליה הינה דרך כביש 5. העיר הוקמה בשנת 1978 והוכרזה כעיר בשנת 1998. העיר ממוקמת בגובה הנע בין 570 מטר ל – 706 מטר מעל פני הים. אריאל הינה ההתנחלות הרביעית בגובה ביהודה ושומרון (אחרי מודיעין עילית, ביתר עילית ומעלה אדומים). מיקומה של העיר מקשה על הסכם עתידי אפשרי עם הפלסטינאים היות והוא מונע רצף טריטוריאלי בשטחים. בכל שיחות השלום שנערכו עד כה, נדרשה העיר אריאל להישאר בריבונות ישראלית. חוקי מדינת ישראל לא חלים על אריאל בהיותה חלק משטחי יהודה ושומרון. ישנם חוקים המוחלים באופן מפורש על אזור זה, וכן פקודות של מפקד פיקוד המרכז המחילות על אריאל נורמות מן המשפט הישראלי.

אחד ממנועי הצמיחה הגדולים של העיר הינו האוניברסיטה באריאל, אשר כמות הסטודנטים בה גדלה מידי שנה. בימים אלו לומדים באוניברסיטה כ – 15,000 סטודנטים, אשר מהווים גם הם כח קניה פוטנציאלי בעיר. ע"פ נתוני הלמ"ס, נכון לשנת 2015 מתגוררים בעיר כ – 20,000 תושבים, והעיר מדורגת 5 מתוך 10 בדירוג חברתי – כלכלי. ממוצע השכר החודשי היה נמוך במעט מהממוצע הארצי.

סביבת הנכס הינה רובע ב', הממוקם במרכז העיר ובמרחק לא רב מהאוניברסיטה. מרבית הרובע מאופיינים בבניינים הבנויים בבניה רוויה, בבינוי של 3 עד 8 קומות. בסמוך לפרוייקט הנישום ממוקמים מרכז מסחרי שכונתי הכולל שירותים קהילתיים בסיסיים וסופר מרקט.

הטופוגרפיה במתחם משתנה. חלקו המערבי מישורי וחלקו המזרחי גבוה כ – 4 מטר מעל המפלס המערבי. הפיתוח הסביבתי באזור הינו פיתוח עירוני מלא. סביבת הנכס כוללת כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, מערכות חשמל, ביוב, וכיוצ"ב.

מפת הסביבה:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



7. תאור הנכס:

הנכס הנישום מהווה קומת קרקע מסחרית העתידה לקום בשני בניינים סמוכים, העתידים להיבנות במגרש 171. בתאריך 17/12/2014 זכה היזם במכרז רמ"י לחכירת המגרש, ע"פ תוכנית יוש/130/2/3/1. תוכנית זו התירה הקמת 40 דירות בשטח של 3,800 מ"ר + קומת קרקע מסחרית קטנה בשטח 475 מ"ר בלבד. מסמכי המכרז ציינו כי העירייה עובדת על תוכנית חדשה לשינוי היקף זכויות הבניה, וכך אכן קרה. תוכנית המתאר האחרונה שאושרה, יוש/130/2/3/35 התירה בניה בקיבולת של 1,325 מ"ר למסחר, וכן תוספת משמעותית גם בשטחי המגורים (שאינם מעניינה של חו"ד זו). תוכנית הגשה שהוכנה ע"י היזם והוצגה לעיוני בחו"ד זו, מבקשת לבנות שטחים בהקיף דומה לנ"ל. הפרוייקט פינתי ונמצא בקרן הרחובות רמת הגולן ודרך שער הגיא, והוא נהנה משני חזיתות מסחריות.

ע"פ מזמין השומה תכנון הפרוייקט נמצא בשלב מקדמי. במהלך השנה האחרונה הוגשה תכנית בקשה להיתר. תכנית זו טרם אושרה בועדה המוקמית. בכוונת היזם להקים שני מבני מגורים, הכוללים 50 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית.

בעת הביקור בנכס טרם החלה בנייה במתחם והוא אינו מגודר.

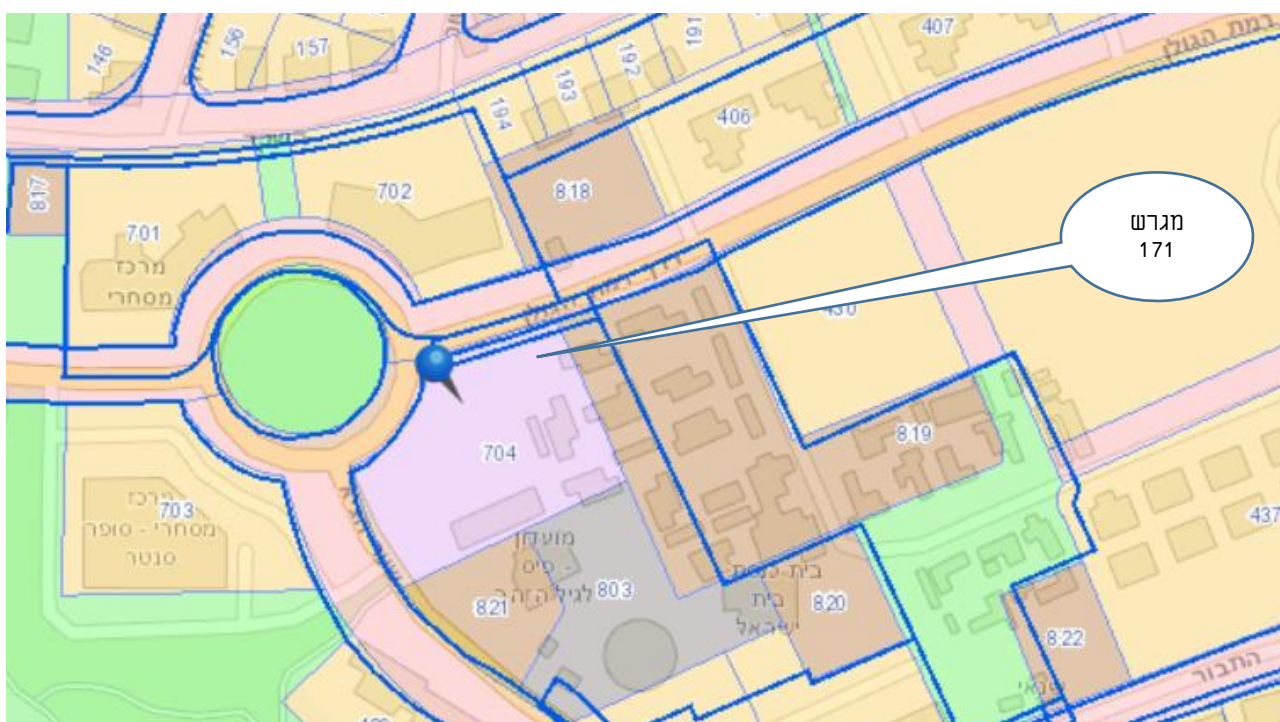
על הקרקע נמצאים מספר מכולות שנראה כי אינם בשימוש (ע"פ חוברת המכרז פינויים של הקרקע תעשה ע"י העירייה ועל חשבונה).

להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:



אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמואי מוקרקעין
 יונתן לוי • שמואי מוקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמואית מוקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמואי מוקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמואית מוקרקעין, B.A. מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמואות מוקרקעין, B.A. מונע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמואות מוקרקעין בע"מ



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



8. המצב במשפטי:

א. אישור זכויות

הוצג בפניי אישור זכויות מהמנהל האזרחי אזור יהודה ושומרון שהונפק בתאריך 9/12/2015, מס' תיק 70111744 א, לפיו נמצא כדלקמן:

מגרש: 171 ע"פ תוכנית מפורטת 1 / 3 / 2 / 130.
 שטח המגרש: 3,604 מ"ר (בערך).
 זכויות הפיתוח: נרשמו ע"ש קחם חברה להשקעות בע"מ בשלמות.
 תקופה: הסכם הפיתוח הינו עד לתאריך 17/12/2017.
 משכנתא: קיימת משכנתא מדרגה ראשונה במרכזתיל דיסקונט, ללא הגבלת סכום.

ב. חוזה פיתוח מהוון

הוצג בפני חוזה פתוח מהוון מיום 15/6/15 לפיו עולים הפרטים הבאים:

המחכירה: הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה ושומרון.
 החוכר: קחם חברה להשקעות בע"מ.
 המקום: אריאל.
 השטח: 3,604 מ"ר (בערך).
 מגרש: 171 ע"פ תוכנית מפורטת 1 / 3 / 2 / 130.
 יום אישור העסקה: 17/12/14
 תקופת פיתוח: 36 חודש כלה בתאריך 17/12/17
 תקופת חכירה: 98 שנים החל מיום אישור העסקה.
 קיבולת הבניה: ע"פ תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.
 התמורה: 6,200,555 ₪ נכון ליום אישור העסקה.
 היעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית.
 קיבולת בניה: 3,800 מ"ר לבניה למגורים + 475 מ"ר למסחר.
 הערות מיוחדות: ידוע ליזם כי הוגשה על ידי העירייה תוכנית 35 / 3 / 2 / 130 להגדלת זכויות ותוספת יחיד, הזוכה ישלם לממונה הפרשי ערך הקרקע בהתאם לנהלי הממונה/רמ"י.
 ידוע ליזם כי המגרש משווק במצב הפיתוח הקיים וכל פיתוח עתידי יחול עליו.
 עלויות הפיתוח: ע"פ מסמכי הזכייה עלויות הפיתוח עומדות על 2,331,521 ₪ לתאריך 12/2014.

9. מידע תכנוני :

בבדיקה שערכתי נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תוכניות בניה. רצ"ב פירוט החלקים הרלוונטים בתוכניות אלו לצורך עריכת חוות הדעת :

א. תכנית יו"ש / 1 / 3 / 2 / 130 – פורסמה למתן תוקף בתאריך 18/4/12 ואלה עיקריה :

מטרות התוכנית הינה הסדרת גבולות מגרשים ואיחוד וחלוקה מחדש של מגרשים.
 התוכנית קובעת שטחי מגרשים, שטח בניה מותר וקווי בניין למצב קיים ומשנה חלק מייעודי הקרקע.
 מגרש 171 מסווג לאזור מגורים עם חזית מסחרית להלן ההוראות לגביו :
 המגרש ישמש להקמת מבני מגורים ושטחי מסחר בקומת הקרקע בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתוכנית זו. פתרונות החניה הדרושים על פי תקן החניה יהיו בתחומי המגרש בלבד.
 יעוד : מגורים עם חזית מסחרית.
 שטח בניה מירבי : 3,800 מ"ר מגורים + 475 מ"ר מסחר.
 מספר יח"ד : 40
 מספר קומות : קומה 1 מסחרית + 7 קומות מגורים.
 הוראות כלליות : על יזמי התוכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז שתילה ועוד. מתן היתר הבניה בשטח התוכנית מותנה בהכנת תוכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית.

ב. תכנית יו"ש / 35 / 3 / 2 / 130 – פורסמה למתן תוקף בתאריך 27/12/15 ואלה עיקריה :

מטרות התוכנית הינם הגדלת מספר יח"ד מ – 40 ל – 50 יח"ד, הגדלת זכויות בניה מ – 3,800 מ"ר ל – 6,125 מ"ר, הגדרת גובה קומה מסחרית ותוספת של עד 3 קומות לחניה תת קרקעית.
 להלן הזכויות ביחס למגרש 171 :
 יעוד : מגורים עם חזית מסחרית.
 שטח בניה מירבי : 4,800 מ"ר מגורים + 1,325 מ"ר למסחר.
 מספר יח"ד : 50
 מספר קומות : קומה 1 מסחרית + 7 קומות מגורים.

אברהם לוי • סטטיסטקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A. מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A. מונע"ס

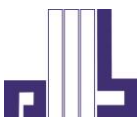
לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



רצ"ב תשריט התוכנית:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





רצ"ב החלק הרלוונטי, מצב קודם ומצב חדש, מתוך תקנון תוכנית 130/2/3/35.
 בחלק הזה המצב הקודם הינו תוכנית 130/2/3/1 והמצב החדש הינו תוכנית 130/2/3/35 :

פרק ב' - הוראות התוכנית

טבלת זכויות והוראות בנייה:

מצב מאושר:

אזור	מס' מגרש	ייעוד	שטח בנייה מירבי	מס' קומות	קווי בנין	מס' יח"ד
אזור מגורים עם חזית מסחרית	171	מסחר + מגורים	3,800 מ"ר	1 קומה מסחרית + 7 קומות מגורים	על פי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה	40

מצב מוצע:

אזור	מס' מגרש	ייעוד	שטח בנייה מירבי	מס' קומות	קווי בנין	מס' יח"ד
אזור מגורים עם חזית מסחרית	171	מסחר + מגורים	4,800 מ"ר למגורים + 1,325 מ"ר למסחר (לא כולל שטח חניות תת קרקעיות)	1 קומה מסחרית בגובה כפול + 7 קומות מגורים עד 3 קומות של חניה תת קרקעית	על פי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה	50

תנאי למתן היתרי בניה:

הוצאת היתר בניה תתאפשר לאחר אישור מפע"ת לתוכנית ההיתר.

רצ"ב סקירת התוכנית הרעיונית של היזם שהוצגה בפניי בעת עריכת חוו"ד זו:

הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר)									
	סה"כ		סה"כ שטח קיים	מרפסת עיקרי		מסחר		משרדים		מגורים
	% משטח המגרש	מ"ר		שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	
				מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
קומת קרקע	34.76	1252.45				1252.45				
קומת עמודים										
ראשונה	18.90	681.09								681.09
שניה	18.84	678.84								678.84
שלישית	18.84	678.84								678.84
רביעית	18.84	678.84								678.84
חמישית	18.84	678.84								678.84
שישית	23.67	852.74		139.60						713.14
שביעית	17.98	647.65								647.65
גג סכני										
סה"כ המבנה	170.67	6149.29		139.60		1252.45				4757.24
א										
מעל הקרקע	170.67	6149.29		139.60		1252.45				4757.24
מתחת הקרקע										

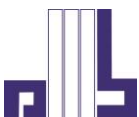


אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמואי מוקרקעין
 יונתן לוי • שמואי מוקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמואית מוקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמואי מוקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמואית מוקרקעין, B.A. מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמואות מוקרקעין, B.A. מונע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמואות מוקרקעין בע"מ



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



10. מתודולוגיה – גישות השומה:

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (גישת השוק).

ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

פרוט שלוש הגישות:

א. גישת ההשוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בס ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש" "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

11. גורמים שיקולים ועקרונות :

באומדן שווי השוק, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים :

א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות הפיתוח המהווות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה לתאריך קובע 31/12/2017.

ב. הנכס הינו שטח מסחרי שיבנה בקומת קרקע מסחרית על מגרש מספר 171.

ג. בהתאם לתוכנית הגשה שטרם אושרה מתוכננת בניית 2 מבני מגורים בני 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בכל אחד מהם, סך שטחי המסחר המבוקשים הינם 1,252 מ"ר. מאחר ובתוכנית התקפה קיבולת הבניה המותרת הינה 1,325 מ"ר ותוכנית הבקשה להיתר הינה ראשונית בלבד, התייחסתי למלוא קיבולת הבניה המותרת ע"פ תוכנית שבתוקף.

ד. הנכס יבנה בשני מבנים שלכל אחד מהם חזית מסחרית סטטוטורית תוספת הזכויות המוקנית בתוכנית 130/2/3/35 תחוייב בתשלומים למנהל האזרחי.

ה. לטענת החברה, הוגשו תכניות בקשה להיתר ואלו נמצאות בשלבי אישורם הסופי. לאור האמור לעיל תקופת הדחיה נקבעה לתקופה של 3 שנים.

ו. מיקומו של הנכס הנישום במרכז רובע ב' בסמיכות למבני ציבור מרכזיים ולצמתים מרכזיים. נכון למועד עריכת חו"ד זו נמצאים פרויקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס. המבנים המתוכננים על הקרקע שבנדון מיועדים לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים. בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל- 100% כבר מספר שנים. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. אם נוסיף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל- 0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים.

ז. הבאתי בחשבון זכויות פיתוח מהוות, וכן שלא שולמו דמי ההיתר בגין הגדלת קיבולת הבניה בקומת הקרקע.

ח. בחנתי את שווי של הנכס הנישום בשילוב של שתי גישות השומה, היוון ההכנסות וגישת ההשוואה.

- ט. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.
- י. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים. כמו כן, הבאתי בחשבון השווי את דמי השכירות הצפויים לנכס.
- יא. ערכי השווי הרשומים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.



12. עסקאות השוואה ותחשיבים:

בתקופה האחרונה החלו בבניה בעיר אריאל מספר פרויקטים לבניה הכוללים שטחי מסחר רבים. עד אותה תקופה כללה העיר מיעוט שטחים מסחריים, המתבטאים גם במיעוט עסקאות למחסר. רצ"ב סקירת עסקאות השוואה לחנויות שנמכרו בעיר בשנים האחרונות, ובהם שונות גדולה בערכים:

תאריך עסקה	מגרש	שטח מדווח	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	מק' זמן	מק' רמת בניה	שווי מ"ר
05/04/17		56.0	0		1986	₪ 560,000	1.02	1.05	₪ 10,710
21/12/16		30.0	0	1	1991	₪ 500,000	1.03	1.05	₪ 18,025
24/11/15	702	67.0	0	8	2015	₪ 952,380	1.05	1.00	₪ 14,925
01/06/15	37	49.0	1	1	1989	₪ 500,000	1.07	1.05	₪ 11,464
24/04/14	12	90.0	1	1	1995	₪ 450,000	1.12	1.05	₪ 5,880

בתאריך 28/08/2014 פורסם דוח IFRS שנערך עבור חברת מגה אור החזקות בע"מ לנכס הממוקם ברח' הבנאי 6 באריאל. הנכס הנבנה הינו אחד ממרכזי המסחר הגדולים באריאל, שקיבל טופס 4 לאחרונה. מיקומו של הנכס הינו סמוך לכניסה לעיר. ע"פ נתוניו במועד הקובע, וע"פ מידע עסקי שנתקבל במשרדי לאחרונה, מרבית היחידות המסחריות הושכרו. מניתוח הנתונים שהוצגו בחוות הדעת, ואלו שנמסרו לי בע"פ, נמצא כדלקמן:

- חנויות בשטחים הנעים בין 55 מ"ר עד 140 מ"ר הושכרו בטווח מחירים שבין 100 ₪ ל – 135 ₪.
- חנויות בשטחים הנעים בין 170 מ"ר עד 240 מ"ר הושכרו בטווח מחירים שבין 70 ₪ ל – 85 ₪.
- חנויות בשטחים הנעים בין 480 מ"ר עד 330 מ"ר הושכרו בטווח מחירים שבין 70 ₪ ל – 80 ₪.

ע"פ תוכנית הבקשה שהוצגה בפניי (ואינה סופית), מרבית שטחי החנויות יהיו בין 55 מ"ר ל – 140 מ"ר, ואחת החנויות תהיה חנות גדולה יותר בשטח של כ – 400 מ"ר. אף שתוכנית זו אינה סופית, החלוקה בה קיים שוכר עוגן אחד בשטח בניה גדול, במתחם מהסוג הנ"ל מקובלת וסבירה. לאור האמור לעיל, קבעתי כי דמי השכירות הממוצעים לשטח של 1,325 מ"ר, הינם כדלקמן:

תיאור חלוקת הנכסים	שטח במ"ר	דמי שכירות ממוצעים	סה"כ שכירות חודשית
חנויות קטנות	925	100 ₪	92,500 ₪
חנות גדולה	400	70 ₪	28,000 ₪
סה"כ דמי שכירות חודשיים בנכס ששטחו 1,325 מ"ר			120,500 ₪
ממוצע משוכלל למ"ר בשכירות חודשית לנכס (במעוגל)			90.00 ₪

בתאריך 14/02/2018 פרסם אגף שומות מקרקעין, ע"י השמואי הממשלתי את סקירת שיעורי התשואה הממוצעת בנכסים מניסים למחצית הראשונה של שנת 2017. מעיון בסקר נמצא כי שיעור הריבית להיוון בנכסים מסחריים נע סביב 7.20%. בהיותו של הנכס מרכז מסחרי בהקמה, הממוקם בעיר אריאל הנמצאת מחוץ לתחומי הקו הירוק, קבעתי כי שיעור הריבית להיוון גבוה יותר ממוצע המדגם והינו 8.10%, המבטאים **שווי של כ – 13,300 ₪ למ"ר**.





רצ"ב נתונים נוספים מאתר יד 2 בהם מוצעות / הוצעו חנויות להשכרה / מכירה, וכן נתונים מדוח ליווי הפרוייקט:

מקור הנתון	כתובת	מס'	שטח במ"ר	שכ"ד חודשי	דמ"ש מבוקשים למ"ר	הערות
דוח ליווי	שד' הציונות	78	1,212	93,300 ₪	77 ₪	סופר מגה המצוי מול הפרוייקט
דוח ליווי	הנחשונים	37	980	68,000 ₪	69 ₪	סופר באזור רובע א'
דוח ליווי	רמת הגולם		40	3,500 ₪	88 ₪	שטח מסחרי בבניין ק"ים
דוח ליווי	שד' הציונות		40	3,000 ₪	75 ₪	שטח מסחרי בבניין ק"ים
יד 2	הנחשונים	31	62	6,000 ₪	97 ₪	שטח מסחרי ברובע א'
יד 2	יהודה	10	40	4,000 ₪	100 ₪	שטח מסחרי ברובע א'
יד 2	הנחשונים	32	42	3,900 ₪	93 ₪	שטח מסחרי במרכז המסחרי
יד 2	יהודה	11	50	5,000 ₪	100 ₪	
יד 2	שד' הציונות		38	3,800 ₪	100 ₪	לשעבר מספרה
מקור הנתון	כתובת	מס'	שטח במ"ר	שכ"ד חודשי	מחיר מבוקש למ"ר	הערות
יד 2	שד' הציונות		35	450,000 ₪	12,857 ₪	שטח מסחרי בבניין ק"ים
יד 2	רמת הגולם	1	70	800,000 ₪	11,429 ₪	שטח מסחרי בבניין ק"ים
יד 2	הנחשונים	35	50	900,000 ₪	18,000 ₪	שטח מסחרי ברובע א'
יד 2	הנחשונים	9	24	950,000 ₪	39,583 ₪	מושכר לרשת מוכרת, מניב
יד 2	הנחשונים		36	650,000 ₪	18,056 ₪	
יד 2	שד' הציונות		38	720,000 ₪	18,947 ₪	

בשל מיקומו של הפרוייקט ברובע ב', ובהיותו קומת קרקע מסחרית העתידה לקום בקומת הקרקע של הבניין, ובהתחשב בשטחי הבניה הגדולים הצפויים להיבנות, נקבעו ערכי השווי למ"ר ממוצע בנוי בגבולות של 12,000 ₪ למ"ר ברוטו. לאור האמור לעיל, שווי של הנכס הנישום הינו כדלקמן:

תחשיב שווי הזכויות	
שווי 1 מ"ר בנוי בפרוייקט	12,000 ₪
בניכוי רווח יזמי (25%)	9,600 ₪
בניכוי עלויות בניה כוללות (5,250 ₪)	4,350 ₪
שווי 1 מ"ר מבונה למסחר בפרוייקט	4,350 ₪
שווי מ"ר מבונה בערך נוכחי (N=3, I=6%)	3,652 ₪
שווי הפרוייקט בשטח 1,325 מ"ר כריק ופנוי	4,839,356 ₪
שווי הפרוייקט במעוגל	4,840,000 ₪

הערה: כאמור קיימת חבות לממונה בגין תוספת הזכויות שהתירה תוכנית יוש/135/2/3.130.

תוכנית זו כאמור הרחיבה את קומת הקרקע משטח של 475 מ"ר מאושר ל – 1,325 מ"ר. התשלום בגין תוספת זכויות זו מוערכת סביב 900,000 ₪.

סיכום: לאור האמור לעיל שווי זכויות החברה בנכס הנישום מוערכות בסך של 3,940,000 ₪.

בהתחשב בסימום של חוזה הפיתוח הבאתי בחשבון הפחתה נוספת בשיעור של 5% משווי הזכויות,

כך ששווי הזכויות בחברה הוערך בגבולות של 3,750,000 ₪ (במעוגל).



13. סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:

- הנכס הינו קומת קרקע מסחרית במרכז רובע ב' באריאל המבנים בשלבי הקמה.
- חוזה הפיתוח מחייב את היזם להתחיל בניה בתוך 18 חודשים מיום אישור העסקה, לסיים שלד לא יאוחר מתאריך 17/09/2017, ולסיים בניה עד לסיום תקופת הפיתוח. מועד תחילת העבודה חלף והיזם אינו צפוי לעמוד בלוח"ז של חוזה הפיתוח.
- בחו"ד הקודמת שנערכה לנכס נמצאו מבנים ארעים של העירייה על המגרש. בביקור הנוכחי מגרשים אלו פנו.
- בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר ובשל מיקומו, אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שוויו, מלבד הסיכונים הרשומים מעלה והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

14. חוות דעת קודמת:

הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/06/2016 בשווי של ₪ 3,500,000. הפער בין חוות הדעת הקודמת לחוות הדעת שבנדון, נובעת משינוי בערכי שווי המסחר בעיר בתקופה שבנדון. לא ידוע לנו על חוות דעת נוספות שנערכו ע"י שמאים אחרים.

15. חוות הדעת:

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל, בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד ומשכנתא נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו סביב ₪ 3,750,000.

16. בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:

ריבית להיוון	9.00%	8.75%	8.50%	8.25%	8.00%
שווי מלא	₪ 3,541,667	₪ 3,642,857	₪ 3,750,000	₪ 3,863,636	₪ 3,984,375

ערכי השווי הנ"ל אינם כוללים מע"מ. השווי שהוערך הינו ברוטו, אין חבות בהיטל השבחה לזכויות שבנדון פרט לזו שהופחתה בתחשיבים.

17. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

ולראיה באנו על החתום,



יונתן לוי,
 כלכלן ושמאי מקרקעין



אברהם לוי,
 סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

