



## **קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ ("החברה")**

### **דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2018**

- חלק א' - תיאור עסקי החברה
- חלק ב' - דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018
- חלק ג' - דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018
- דוחות כספיים סולו ליום 31 בדצמבר 2018
- חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
- חלק 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**

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

### **פרק ג' – תיאור תחומי הפעילות של החברה**

- |     |                              |
|-----|------------------------------|
| 12  | 7. תחום פעילות נדל"ן למגורים |
| 87  | 8. תחום הנדל"ן להשקעה        |
| 123 | 9. אחרים                     |

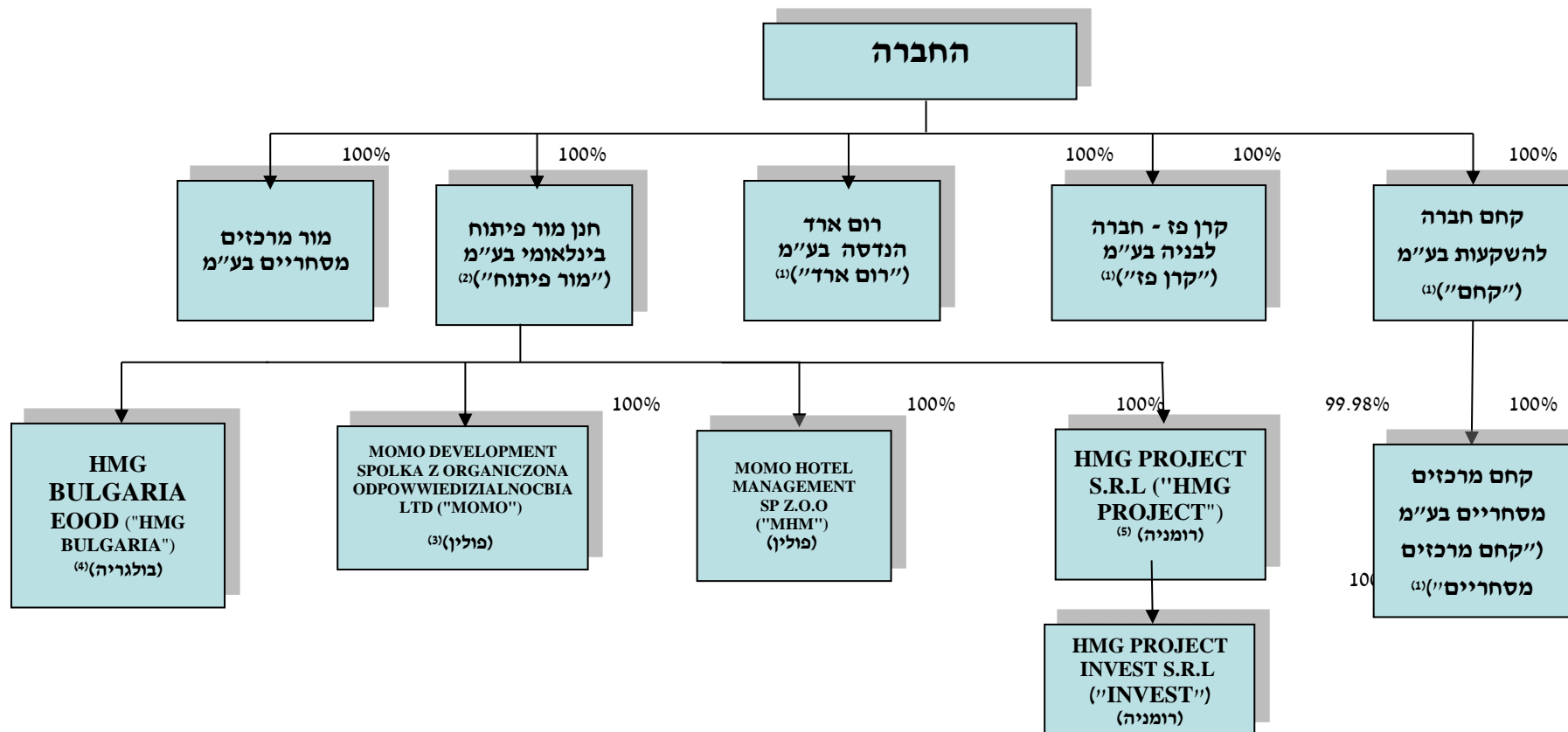
### **פרק ד' – עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה**

- |     |   |
|-----|---|
| 125 | 10. תחרות   |
| 125 | 11. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים                      |
| 125 | 12. הון אנושי                                       |
| 127 | 13. הון חוזר  |
| 127 | 14. מימון   |
| 131 | 15. מיסוי   |
| 132 | 16. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם                   |
| 132 | 17. הליכים משפטיים                                  |
| 132 | 18. צפי להתפתחות לשנה הקרובה, יעדים ואסטרטגיה עסקית |
| 132 | 19. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים                |
| 133 | 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, וכ-0.47% (כ-0.46% בדילול מלא) וכ-0.04% (כ-0.04% בדילול מלא), בהתאמה, מזכויות 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-72.00% (כ-71.44% 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 שניים עשר פרויקטים יזמיים למגורים ותשעה פרויקטים מסחריים בהקמה בישראל, פרויקט בפולין הכולל מלון, דירות למכירה, ושטח מסחרי, וקרקות בבולגריה ורומניה.
- 1.4 נכון למועד הדוח החברה מבצעת את עבודות ההקמה של הפרויקטים אותם היא יוזמת, באמצעות קבלנים רשומים. החל מחודש ינואר 2019 חברת רוס ארד הנדסה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, הינה קבלן רשום בסיווג ג'1.
- 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 2018, הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), המובאים בחלק ג' לדוח זה.
- דוח הדירקטוריון** – דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, הכלול בחלק ב' לדוח זה.
- המינהל** – רשות מקרקעי ישראל.
- חוק המכר** – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
- חוק החברות** – חוק החברות, התשנ"ט-1999.
- חוק ניירות ערך** – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- תקנות שבס** – תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- בדוח זה נכללים לעיתים נתונים המבוססים על סקירות שונות. החברה אינה אחראית לתוכן של סקירות כאמור.
- יש לקרוא חלק א' של דוח תקופתי זה יחד עם שאר חלקי הדוח, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים.

להלן תרשים מבנה אחזקות של החברה בחברות בנות וקשורות פעילות:



- (1) קחס, 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) פרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים ובתחום הנדל"ן להשקעה בישראל.
- (3) לפרטים אודות MOMO והפרויקט בו היא מחזיקה, ראה סעיפים 8.6.7 ו-9 לחלק זה. ראה גם ביאורים ב.24. (14) לדוחות הכספיים.
- (4) HMG BULGARIA מחזיקה בקרקע בבולגריה. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.6.7 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.

בנוסף מפעילה החברה את בית מלון בעיר פוזנן בפולין, המסווג תחת תחום פעילות "אחרים".

## השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה

3.

בשנים 2017 עד 2019 (עד מועד הדוח) לא בוצעו השקעות בהון החברה וכן כל עסקה מהותית אחרת במניות החברה מחוץ לבורסה על-ידי בעל עניין בחברה, למעט כמפורט להלן:

ביום 27 במרס 2017, אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. 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. ביום 29 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה עדכון לתכנית הרכישה העצמית למניות החברה אשר אושרה בחודש מרס 2017. במסגרת העדכון, הועלה מחיר רכישת המניה המקסימלי ל-21 ש"ח למניה. במסגרת התכנית כאמור נרכשו על-ידי מור פיתוח בשנת 2018 ועד מועד הדוח 85,094 מניות של החברה כדלקמן:

3.1

תאריך	מניות בע.ג. שנרכשו	שער רכישה (בש"ח)
26.4.2018	4,255	17.82
1.5.2018	2,681	17.92
2.5.2018	1,000	17.92
31.5.2018	3,270	19.30
3.6.2018	3,869	19.176
5.6.2018	663	19.27
16.7.2018	4,969	17.094
17.7.2018	1,535	17.098
22.7.2018	3,222	16.988
25.7.2018	4,500	17.156
15.8.2018	31,591	15.752
16.8.2018	16,351	15.268
6.12.2018	1,193	16.947
19.12.2018	1,417	16.634
20.12.2018	1,986	16.997
23.12.2018	1,372	16.588
24.12.2018	500	17
26.12.2018	120	16.84
27.12.2018	120	17.16
8.1.2019	120	17.16
13.1.2019	120	17.19
14.1.2019	120	17.23
17.1.2019	120	16.94

החל מיום 17 בדצמבר 2017 משמשת מיטב דש טרייד ני"ע בע"מ כעושה שוק במניות החברה.

3.2

#### חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה

4.

להלן ריכוז נתונים למועד הדוח וליום 31 בדצמבר של השנים 2018 ו-2017 בדבר חלוקת דיבידנדים לבעלי המניות של החברה:

4.1

מדיניות חלוקת דיבידנדים ושינויים שחלו בה	מגבלות חיצוניות על חלוקת דיבידנדים	יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)	יתרת עודפים ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		דיבידנדים שחולקו (באלפי ש"ח)		
			2017	2018	2017	2018	2019 (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 דיבידנד ראה ביאור ב.17 לדוחות הכספיים.	149,275 אלפי ש"ח ובכפוף למגבלות על חלוקה החלות על החברה: 74,638 אלפי ש"ח (מהווה 50% מיתרת הרווחים).	96,308	149,275	(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;  (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.	(1) ביום 12 במרס 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-0.0766136 ש"ח;  (2) ביום 28 במאי 2018 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,000 אלפי ש"ח, אשר מועד תשלומו נקבע ליום 20 ביוני 2018 ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ-0.0766136 ש"ח;  (3) ביום 13 באוגוסט 2018 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,000 אלפי ש"ח, אשר מועד תשלומו נקבע ליום 2 בספטמבר 2018 ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ-0.0763472 ש"ח;  (4) ביום 28 בנובמבר 2018 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,000 אלפי ש"ח, אשר מועד תשלומו נקבע ליום 20 בדצמבר 2018, ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ-0.0763472 ש"ח.	ביום 10 במרס 2019 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,000 אלפי ש"ח אשר מועד תשלומו נקבע ליום 1 באפריל ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ-0.0763472 ש"ח.

ביום 10 למרס 2019 הודיעה החברה כי בכוונתה לחלק דיבידנד בשנת 2019 בסכום של 5 מיליון ש"ח ב-4 תשלומים רבעוניים. האמור הינו בגדר הצהרת מדיניות בלבד, והוצאתה אל הפועל מותנה בהחלטה ספציפית של דירקטוריון החברה ביחס לכל חלוקה בפועל של דיבידנד, במסגרתה יבחן דירקטוריון החברה, בין היתר, את עמידת החברה במבחני החלוקה על-פי דין, את תכניתה וצרכיה העסקיים של החברה, ואת ההתחייבויות והמגבלות שהיא כפופה להן בקשר עם חלוקת דיבידנד.

## 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 2018-2016

(באלפי ש"ח):

תחום נדל"ן להשקעה		תחום נדל"ן למגורים	
2018			
1,106	245,400	מחיצוניים	הכנסות
-	-	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד	
-	-	המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	עלויות
-	197,307	אחרות	
58,281	32,194	החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	רווח מפעולות רגילות
-	-	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
297,222	584,458	סך הנכסים	
179,877	544,800	סך ההתחייבויות	
2017			
1,085	257,165	מחיצוניים	הכנסות
-	-	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד	
-	-	המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	עלויות
-	207,180	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	609,678	סך הנכסים	
152,211	535,820	סך ההתחייבויות	
2016			
483	178,661	מחיצוניים	הכנסות
-	-	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד	
-	-	המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	עלויות
-	149,829	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	



מאוחד	התאמות למאוחד	תחום נדל"ן להשקעה	תחום נדל"ן למגורים		
2018					
7,200	(14,000)	-	21,200	קבועות	עלויות
7,733	-	-	7,733	משתנות	
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	

להסבר בדבר תוצאות הפעילות של החברה, ראה סעיף 3 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

לאחר עשור שהתאפיין בעלויות מחירים בשוק הדיור והגיע לשיאו באוגוסט 2017,<sup>1</sup> נבלמה עליית מחירי הדירות בתקופה שמאוגוסט 2017 ועד ספטמבר 2018, במהלכה ירדו המחירים בכ-2.2% בחודשים פברואר-אפריל 2018 נרשמה יציבות במחירי הדירות. להערכת בנק ישראל, הירידה נבעה הן מהתמתנות הביקוש והן מכך שההיצע היקף הדירות התרחב בשנים האחרונות.<sup>3</sup>

ברבעונים השני והשלישי בשנת 2018 חלה האטה מסויימת בקצב הצמיחה של המשק. ברבעון השלישי נרשמה צמיחה במשק בשיעור של 2.3%, הצריכה הפרטית צמחה בשיעור מתון, וחלה התייצבות ההשקעה בבנייה למגורים, לאחר שזו ירדה במשך מספר רבעונים.

**נדל"ן יזמי -** בהיבט שוק הדיור המקומי, במחצית הראשונה של שנת 2018 נרשמה התייצבות במחירי הדירות, וכתוצאה מכך התמתן משמעותית קצב העלייה השנתי ובאפריל הוא אף ירד לשיעור שלילי (-0.1%). קצב הצמיחה של ההשקעות בבנייה למגורים עלה במידה מתונה מאוד (קרוב ל-1%). יתרה מכך, החל מהרבעון השני של 2017 ועד לרבעון הראשון של 2018 נרשמה בהשקעות אלה ירידה מתמדת בעיקר בשל ירידה בביקושים אל מול עלייה בהיצע בשוק הדיור, ששיעורה המצטבר מגיע לכ-10%. הריביות על המשכנתאות בכל המסלולים ירדו במהלך המחצית הראשונה של שנת 2018, והנתונים מצביעים על התעוררות בביקוש שכן נרשמה עלייה בהיקף המשכנתאות החדשות. במחצית השנייה של שנת 2018, מחירי הדירות ירדו בכ-2% עד ספטמבר 2018. קצב העלייה השנתי של שכר הדירה המשיך

<sup>1</sup> ראה S&P מעלות "זרקור ענפי: סיכום 2018 ומבט קדימה", מחודש דצמבר 2018 ("מעלות זרקור ענפי 2018") :

<http://www.maalot.co.il/Publications/SR20190116115601.pdf>

<sup>2</sup> בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2018 :

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/MonetaryPolicyReport/MPR201802h.pdf>

<sup>3</sup> בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית – המחצית הראשונה של 2018 :

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/MonetaryPolicyReport/MPR201801h.pdf>

לנוע סביב כ-2.2%. היקף העסקאות בדירות התייצב בתקופה הנסקרת לאחר שבתחילת השנה הוא הציג עלייה מסוימת ולאחר שמאמצע 2016 הוא ירד בעקביות. היציבות בשוק הדירות השתקפה גם במספר הדירות החדשות שנמכרו.

החל ממוחצית השנייה של שנת 2018 קיימת ירידה במספר התחלות הבנייה ואי עמידה ביעדים שקבעה המדינה בנושא זה. להערכת החברה, תוצאה של ירידה בהתחלות הבנייה עשויה לגרור את השוק לעליות מחירים.

כמו-כן, תכנית "מחיר למשתכן" של הממשלה, אשר מופעלת באופן משמעותי החל משנת 2015, משפיעה על בלימת עליית מחירי הדירות. במקביל לרישומם של כ-135 אלף משקי בית לתכנית, נרשמה האטה משמעותית במספר התחלות הבנייה ובהשקעה בבנייה למגורים. במהלך המחצית השנייה של שנת 2018, נמשכה מגמת העלייה במספר הדירות שנמכרו במסגרת תכנית מחיר למשתכן.

ככלל, נראה כי מחירי הדירות התייצבו במחצית הראשונה של שנת 2018, וכן כי חלה עלייה מסוימת במספר העסקאות בתחילת השנה. היקף המשכנתאות החדשות התייצב במהלך מחצית זו לאחר עלייה מאז 2017, ובריבית המשכנתאות חלה עלייה קלה בחודשים האחרונים, על רקע העלייה בתשואות האג"ח הממשלתיות.<sup>4</sup> במחצית השנייה לשנת 2018 היקף המשכנתאות החדשות התייצב כך שהממוצע החודשי ב-12 החודשים של שנת 2018 עומד על כ-5 מיליארדי ש"ח וזאת על רקע עלייה קלה בריבית הריאלית המשקוללת על המשכנתאות (0.3 נקודות אחוז), ולאחר שהיקף המשכנתאות החדשות הציג מגמת עלייה מאז המחצית השנייה של 2017.

בנובמבר 2018 החליט בנק ישראל על העלאת הריבית במשק ב-0.15% נקודות לרמה של 0.25%. העלייה בריבית משפיעה על סך הוצאות המימון שנדרשות ברכישת דירה, והיא מרכיב משמעותי מעלות הדירה. כמו-כן לעלייה זו השפעה על מחירי האשראי למימון פעילויות החברה ועל התשואה המופקת מפעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב. בשנים האחרונות חלה התייקרות של הריבית על המשכנתאות. עלייה נוספת בריבית, עשויה ליצור לחץ להורדת מחירי הדירות, עקב התייקרות המשכנתאות והעלאת ההחזרים החודשיים.

### נדל"ן להשקעה –

מגזר הנדל"ן המסחרי המניב נמצא בתקופה של שינוי מגמות, ומלבד התחרות שמקורה בגידול בשטחי המסחר בישראל, אנו עדים לשינויים בהרגלי הצריכה של הציבור, המביאים איתם תחרות נוספת כגון: גידול בהיקף הרכישות באמצעות האינטרנט, וגידול ברכישות של הישראלים במסגרת חופשות בחו"ל, לאור הגידול במספר הטיסות כחלק ממדיניות ה"שמיים הפתוחים" וכניסתן של חברות התעופה הזרות לישראל המפעילות טיסות "לואו-קוסט".

להערכת החברה, מגמות אלו רלוונטיות במידה פחותה ביחס למרבית נכסי הנדל"ן המניב של החברה. המסחר של החברה הינו רובו ככולו מסחר יומיומי-שכונתי קרוב לבית, והחברה מאמינה שסגמנט זה הוא שיוביל בתחום המסחר בעתיד וישמור על יציבות. זאת ועוד, בניגוד למרכזי קניות גדולים, נכסי המסחר של הקבוצה, שחלקם מסחר של חנויות רחוב, ניתנים מבחינה פיזית וסטטוטורית למימוש מלא או חלקי פר-חנות, כך שהדבר מאפשר לחברה אף גמישות וניזילות פיננסית בעת הצורך.

החברה חשופה לשינויים במצב המשק בכלל ובתחומי פעילותה בפרט, שכן, האטה כלכלית בישראל עלולה לגרום, 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. נכון

4 בנק ישראל, הודעות ופרסומים: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/26-11-18.aspx>

למועד הדוח, קשה לצפות מה תהיינה המגמות בשנת 2019 במשק הישראלי ובכלכלה במדינות בהן פועלת החברה. הנהלת החברה בוחנת באורח שוטף את ההתפתחויות והשלכות האפשריות של המצב הכלכלי בשווקים בהם פועלת החברה על עסקי החברה.

## מדיניות ממשלתית ושינויים רגולטורים

6.2

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

6.2.1

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.<sup>5</sup> החברות הזרות החלו לעבוד בישראל ואמונות על בנית אלפי יחידות דיור חדשות. נחתמים הסכמים עם החברות הללו הן על-ידי קבלים גדולים והן על-ידי קבלנים בינוניים.<sup>6</sup> כמו כן, בחודש מרס 2017, נחתם הסכם דו-צדדי עם ממשלת סין להבאת 20,000 עובדים סינים לישראל לביצוע עבודות בענף הבנייה. בהתאם לפרסומים שונים בתקשורת, נכון לחודש פברואר 2019, מספר העובדים הזרים בענף הבניה בישראל נאמד בכ-11 אלף.<sup>7</sup> נכון למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת כניסתם של החברות והעובדים הזרים על פעילותה.

6.2.2

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 2018 אישר קבינט הדיור מספר שינויים בתכנית "מחיר למשתכן" לצורך הגדלת האטרקטיביות שלה ליוזמים, ובהם הכנסת משפרי הדיור להגרלה תוך מתן מענק, וזאת על מנת לעזור לקבלנים למכור את כל הדירות בפרויקטים המצויים כבר בשלבי בנייה מתקדמים.<sup>8</sup> נכון למועד הדוח, להערכת החברה לפרויקט "מחיר למשתכן" השפעה חיובית על החברה שכן הפרויקט משתלב באסטרטגיה של החברה הן בתחום הנדל"ן להשקעה והן בתחום הנדל"ן היוזמי. בהקשר זה יצוין כי החברה זכתה בשלושה מכרזים של פרויקטי "מחיר למשתכן", משולב עם שוק חופשי ומסחר, במודיעין (מודיעין ב' ו-ג'), ראשון לציון (ראשון לציון נרקיסים 503 ו-508) "אור ים" (אור ים מתחם א' ומתחם ב') (ראה סעיפים 7.4.3.6, 7.4.3.7, 7.4.3.8, 7.4.3.9, 7.4.3.10 ו-7.4.3.11 לחלק א' לדוח). נכון למועד הדוח, ולאור הבחירות

6.2.3

<sup>5</sup> 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](http://www.moch.gov.il/beniyya_hadasha/Pages/kol_kore_lebitzua_avodot_beniyya_lemegurim.aspx)

<sup>6</sup> אתר NADLAN, "חברות זרות כבר בונות אלפי דירות בישראל": <https://www.nadlan.com/magazine/article/%D7%97%D7%91%D7%A8%D7%95%D7%AA%20%D7%96%D7%A8%D7%95%D7%AA%20%D7%9B%D7%91%D7%A8%20%D7%91%D7%95%D7%A0%D7%95%D7%AA%20%D7%90%D7%9C%D7%A4%D7%99%20%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA%20%D7%91%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C>

<sup>7</sup> אתר ידיעות אחרונות: <https://www.yediot.co.il/articles/0,7340,L-5456812,00.html>

<sup>8</sup> משרד השיכון והבינוי: [https://www.gov.il/he/Departments/news/news\\_25092017](https://www.gov.il/he/Departments/news/news_25092017)

הצפויות בישראל בחודש אפריל 2019, החברה אינה יכולה להעריך האם תימשך תכנית "מחיר למשתכן", וככל שתופסק, להערכת החברה, לא צפויה להיות לכך השפעה שלילית על מצבה ופעילותה של החברה.

6.3

שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבנייה ובשער החליפין של מדינות בהן פועלת החברה

דמי השכירות בהסכמי השכירות בהם מתקשרת החברה בתחום נכסים מניבים כוללים מנגנון התאמת דמי השכירות לשינויים במדד המחירים לצרכן. לשינויים במדד המחירים לצרכן ו/או לשינויים בשער החליפין של השקל מול המטבעות באזורים בהם פועלת החברה עשויה להיות השפעה על הכנסותיה העתידיות של החברה. התקבולים המתקבלים בחברה בגין מכירות יחידות הדיור והשטחים המסחריים הנמכרים על-ידי החברה צמודים ברובם למדד תשומות הבנייה. ולכן לשינוי במדד תשומות הבנייה קיימת השפעה על הכנסותיה והוצאותיה של החברה. בשנת 2018 עלה מדד המחירים לצרכן ב-0.8%, לעומת עלייה של 0.4 בשנת 2017.<sup>9</sup>

6.4

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

<sup>9</sup> ראה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "מדדי המחירים לצרכן לחודש דצמבר 2018 וסיכום שנת 2018", מחודש ינואר 2019: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2018/016/10\\_19\\_016b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2018/016/10_19_016b.pdf)

## פרק ג' - תיאור תחומי הפעילות של החברה

### תחום פעילות נדל"ן למגורים

7.

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

7.1

נכון למועד הדוח, לחברה פרויקטים בישראל ובמזרח אירופה. הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים בישראל הינם: פרויקט עיר ימים בנתניה, ראה סעיף 7.4.3.1 להלן ("פרויקט עיר ימים"); שלושה פרויקטים בחריש, ראה סעיפים 7.4.3.2 ו-7.4.3.5 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 (הכולל שני מגרשים המוצגים כפרויקטים נפרדים), ראה סעיף 7.4.3.8 ו-7.4.3.9 להלן ("פרויקט נרקיסים 508" ו-"פרויקט נרקיסים 503"); שלושה פרויקטים במודיעין, ראה סעיפים 7.4.3.6 ו-7.4.3.7 להלן בהתאמה ("פרויקט מודיעין מרכז" ו-"פרויקט מודיעין ב'" ו-"פרויקט מודיעין ג'"); ופרויקט באור עקיבא, ראה סעיף 7.4.3.10 ו-7.4.3.11 להלן ("פרויקט אור ים מתחם א'" ו-"פרויקט אור ים מתחם ב'"). 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 הכולל נדל"ן למגורים בפוזנן, פולין, ראה סעיפים 8.1, 8.6.8 ו-9 להלן ("פרויקט גארבריי").

בנוסף, לחברה באמצעות חברות בנות, עתודות קרקע ברומניה. לפרטים ראה סעיף 8.3 בחלק זה. במסגרת תחום פעילות הנדל"ן למגורים החלה החברה לפעול, במהלך שנת 2017, 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 2017 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.

בהמשך לדיווח של החברה מיום 29 בנובמבר 2017 בדבר מתן זכות סירוב ראשון לחברה ביחס למכירת זכויות בקרקע במתחם המייסדים בנס ציונה על-ידי בעלי הקרקע, עליהם נמנה גם מר חנן מור. ב-4 למרס 2019 הסתיימה תקופת הפקדת התכנית להתנגדויות. מטרת התכנית הינה לקבוע מהם השטחים המיועדים לבניה בתוך שטח אנ"מ גבעות הכורכר. עם סיום הדיון בהתנגדויות התכנית אמורה לקבל תוקף, על-פי הערכת החברה אישור התכנית וקבלת תוקף צפויים ברבעון האחרון של 2019.

### סוגי הפרויקטים

7.1.1

ישראל - ככלל, בישראל פעילות החברה מבוצעת על קרקעות שהחברה רכשה בהן זכויות בשלוש דרכים אופייניות: (1) רכישת זכויות בעלות מלאות במקרקעין מגופים פרטיים או חברות, בעסקאות מכר או קומבינציה; (2) התמודדות וזכייה במכרזי חכירה לדורות של המינהל (לרבות מכרזי "מחיר למשתכן"); (3) השבחת מקרקעין ושינוי ייעוד וקבלת זכות סירוב ראשונה לרכישת המקרקעין, מתן שירותי בניה, עסקת קומבינציה במקרקעין או עסקה אחרת במקרקעין.

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. נכון למועד דוח זה, החברה נערכת לכניסה לפעילות של ביצוע פרויקטים על-ידי הכנת תשתית ארגונית-הנדסית בחברה שתאפשר בעתיד ביצוע פרויקטים שונים על-ידי החברה עצמה.

#### שינויים במערך הספקים ותומרי 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, באופן מהותי, על תוצאותיה הכספיות.

#### 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, באמצעות חברות בנות שלה, מתקשרות עם לקוחותיהן בישראל, בשני סוגים של הסכמי מכר עם רוכשי יחידות הדיור, בהתאם לשלבי הביצוע של הפרויקטים: (א) הסכם מכר לאחר זכייה במכרז של המינהל; (ב) הסכם מכר לאחר קבלת היתרי בניה.

#### מדיניות מימון פרויקטים

7.1.5

ישראל - לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה עם גופים פיננסיים בהסכמים למימון הקרקע ובהסכמי ליווי ("הסכמי ליווי"). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת החברה עם הגוף הפיננסי נותן האשראי, בהסכם המבטיח לחברה את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על-ידה במהלך חייו הפרויקט, לרבות הוצאת ערבויות/פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר. המימון הפיננסי מובטח בעיקר באמצעות שעבוד נכסי וזכויות הפרויקט לטובת הגוף 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.

#### חקיקה בעלת השפעה על תחום הנדל"ן למגורים

7.1.7

[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] בנוסף, כפופה החברה לחוק המכר המקנה לרוכש דירה הגנות להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם על חשבון מחיר הדירה 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] הסדרת השכרת נכסים - הקבוצה, כבעלת נכסי נדל"ן להשקעה, כפופה לחוקים ותקנות שונים המסדירים את מערכת היחסים בין שוכר למשכיר ותרופות הניתנות לצדדים בשל הפרת התחייבויותיהם אחד כלפי השני.

[ו] לאחרונה, גוברת מעורבות הממשלה בענף הנדל"ן המתבטאת במתן תמריצים להקמת פרויקטים למגורים, כדוגמת "פרויקט מחיר למשתכן", "דירה להשכיר" (שכירות ארוכה טווח) ועוד. לאלה יכולים להיות השפעה על החברה, ונכון למועד הדוח לחברה אין יכולת להעריך את השפעת התערבות זו תוצאות פעילות החברה.

[ז] היקף הפיקוח והמעורבות שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות ואופן התנהלותם (לרבות קשיים בירוקרטיים) מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים ואת עלותם. כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזומם וביצועם של פרויקטים מתארך.

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

#### 7.1.8 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן למגורים

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

#### 7.2 תמצית התוצאות של תחום הנדל"ן למגורים\*

פרמטר	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)
הכנסות תחום הנדל"ן למגורים (מאוחד)	245,400	257,165	178,661
רווחי תחום הנדל"ן למגורים (מאוחד)	32,194	30,060	16,648
רווחי תחום הנדל"ן למגורים (חלק התאגיד)	32,194	30,060	16,648
סך נכסי תחום הנדל"ן למגורים במאזן (מאוחד)	584,458	609,678	445,020

\* 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 2018 :

7.3.1

מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	(אלפי ש"ח)	
0-6	1,984	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
6-12	-	
12-18	-	
18-24	36,540	
מעל 24	5,236	
סך הכל	41,776	
0-6	5	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
6-12	-	
12-18	-	
18-24	8	
מעל 24	15	
סך הכל	23	
	2,095	רווח גולמי צפוי
	1	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31 בדצמבר 2018 ועד סמוך לתאריך הדוח (#) לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2018

להלן נתוני פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2018 :

7.3.2

נתונים כספיים באלפי ש"ח	
2018	
611	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (#)
51,153	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
179,385	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
41	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (#)
168	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#)
8	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים בהקמה)

חלק מהמידע הכלול 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 2018 :

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
	באלפי ש"ח	
134,981	170,169	שנת 2018
124,051	92,085	שנת 2019
4,002	1,201	שנת 2020
-	-	שנת 2021
-	-	שנת 2022 ואילך
<b>263,034</b>	<b>263,455</b>	<b>סה"כ</b>

חלק מהמידע הכלול 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 בהקמה ליום 31 בדצמבר 2018 - נתונים כלליים על הפרויקטים:

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/הנדסי ליום 31.12.2018	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2018	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרוייקט	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
חריש ב'	חריש	2013	2016	31/1/19	100	129	100.6	99%	126	3	142,330	100,266	16.4%	42,064	29%	15,000
מודיעין מרכז	מודיעין	2015	2017	30/9/19	100	92	96	74%	90	2	164,559	125,292	23.8%	39,267	23.8%	16,000

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח באלפי ש"ח					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה				
			עלות מקורית	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2018			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	-	-	-	14,975	100%	322,000	-	-	-	-	-
רומניה**	סנגוב רומניה	רבעון 2 - 2007	1,107	-	-	-	756	99%	26,600	-	-	-	-	-

\* בחודש יולי 2007 נחתמו בין HMG BULGARIA לבין יחיד, שהינו צד שלישי בלתי קשור (בסעיף זה: "המוכר"), שני הסכמי רכישה נפרדים על-פיהם רכשה HMG BULGARIA מהמוכר שתי קרקעות הצמודות זו לזו, האחת בשטח של כ-200,000 מ"ר והשנייה בשטח של כ-122,000 מ"ר, בעיר 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. יובהר כי דרישת נושי המוכר בקשר עם תשלום יתרת החוב וכן הנחת הצינור במגרש כאמור לעיל אינם מונעים את הבניה על הקרקעות, והחברה אינה מתחילה את הבניה על הקרקעות האמורות בשלב זה משיקולים עסקיים בלבד.

\*\* בחודש פברואר 2018 התקשרה החברה בהסכמים למכירת זכויותיה בקרקע זו. עסקה זו בוטלה בחודש פברואר 2019.

7.4.3 פרויקטים מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן למגורים

7.4.3.1 פרויקט עיר ימים

[א] הצגת פרויקט עיר ימים

פירוט ליום 31.12.2018	
שם הפרויקט:	עיר ימים
מיקום הפרויקט:	נתניה
תיאור קצר של הפרויקט:	2 מגדלים המונים 65 יחידות דיור כל אחד, בשכונת "עיר ימים" בנתניה. נכון למועד הדוח, הסתיימה הבנייה ב-2 המגדלים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט מוחזקות 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:	2019
הסכמים עם קבלני ביצוע:	קבלן פאושלי אשר הוחלף בהמשך.
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון 1, שנת 2012.
זכויות משפטיות בקרקע:	חוזה חכירה מהוון מהמנהל
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט ממוקם בשכונת עיר ימים, שכונה דרומית בעיר נתניה, בסמוך למחלף פולג וכביש החוף
נושאים מיוחדים:	

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט עיר ימים

מצב תכנוני לפרויקט עיר ימים, ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	17,629	130	2 בניינים בני 18 קומות
שטחי מסחר	-	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט עיר ימים

שנת 2018					שנת 2017		עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	שנת 2017	שנת 2016	
74,924	74,924	74,924	74,924	74,924	74,924	74,924	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
20,577	20,577	20,577	20,577	20,577	20,353	20,353	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
112,467	112,467	112,467	112,467	112,467	109,691	107,130	עלויות מצטברות בגין בניה
41,543	41,543	41,543	41,543	41,543	41,543	41,543	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
249,511	249,511	249,511	249,511	249,511	246,511	243,950	סה"כ עלות מצטברת

249,511	249,511	249,511	249,511	249,511	246,511	243,950	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	3,000	3,000	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו <sup>10</sup>
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	-	3,000	3,000	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
100%	100%	100%	100%	100%	99%	98%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 1 שנת 2016							מועד השלמת בנייה

חלק מהמידע הכלול 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 עיר ימים

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
2	2	1	-	5	9	8	יחידות דיור (#)
316	313	134	-	763	1,226	1,084	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:							
19.361	20.359	15.812	0	19.148	16.214	16.290	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:							
119	121	122	122	122	117	108	יחידות דיור (#)

<sup>10</sup> החברה ביצעה 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, והסתיימו במהלך שנת 2018.

	שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
יחידות דיור (מ"ר)	15,738	16,051	16,185	16,185	16,185	15,422	14,196	
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:</b>								
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	14.228	14.348	14.360	14.360	14.360	13.862	13.763	
שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>								
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	268,756	268,781	268,961	268,962	268,962	268,744	268,867	
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	223,923	230,295	232,414	232,414	232,414	215,176	195,380	
שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי	83%	86%	86%	86%	86%	80%	73%	
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>								
יחידות דיור	11	9	8	8	8	13	22	
יחידות דיור (מ"ר)	1,883	1,570	1,436	1,436	1,436	2,207	3,433	
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	36,472	36,472	36,472	36,472	36,472	30,861	47,506	

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				אלפי ש"ח*
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#/מ"ר	3	1	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	16.504	15.104	-	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.

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

עד ליום האחרון של שנת 2018	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2019	232,414	231,622
שנת 2020	-	792
שנת 2021	-	-
שנת 2022	-	-
שנת 2023 ואילך	-	-
סה"כ	232,414	232,414

חלק מהמידע הכלול 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 עיר ימים (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט עיר ימים			
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
268,867	268,744	268,962	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
246,949	249,510	249,511	עלויות פרויקט צפויות
21,918	19,301	19,451	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
19,793	19,301	19,376	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
2,125	-	75	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט עיר ימים			
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) <sup>11</sup>
8%	7%	7%	מגורים
15.251	15.293	15.264	מסחרי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משרדים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	אחר
ל.ר	ל.ר	ל.ר	

חלק מהמידע הכלול 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%
3,730	1,903	75	(1,752)	(3,579)	
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

\* במהלך שנת 2018 הושלמו כל עלויות הביצוע בפרויקט, ולכן לא קיימת השפעה של שינוי בעלויות ההקמה על הרווח.

חלק מהמידע הכלול 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':			
3,151 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2018	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
14,670 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי	מוסד מלווה		
פברואר 2010	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
15,000	סה"כ מסגרת		
11,849	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
מרווח מהפריים (בין 0.5%-ל-2%)	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
קרן וריבית נפרעות באופן שוטף	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין.	תניות פיננסיות מרכזיות		

<sup>11</sup> שיעור הרווח הגולמי הנמוך בפרויקט נובע מהתארכות תקופת המכירה בפרויקט.



תניות מרכזיות אחרות	הלוואה א':
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• יתקבלו היתרי בניה להקמת שלב א' של הפרויקט והחברה תתחיל בביצוע עבודות הקמה.</li> <li>• המצאת דוח אפס המבוסס על היתרי בניה.</li> <li>• ביצוע מכירה של לפחות 33% מיחידות הדיוור בפרויקט ולא פחות מ-22 יח"ד, תוך 6 חודשים ממועד הוצאת היתר בניה לשלב א' של הפרויקט.</li> </ul>
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"> <li>• שעבוד קבוע ושוטף ומשכון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות קרן פז בפרויקט</li> <li>• שעבוד חשבונות הפרויקט</li> <li>• ערבות של החברה</li> </ul>

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט עיר ימים

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.3.1 [ח] לחלק זה.	3,151 אלפי ש"ח – אשראי כספי; 29,002 אלפי ש"ח – ערבויות חוק מכר
דרגה ראשונה	לפרטים, ראה סעיף 9(7)(א) לדוח הדירקטוריון.	
דרגה ראשונה	הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות והבנקים המממנים שלהם.	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	75
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	16,854
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	16,929
מועד צפוי למשיכת עודפים	משיכה בשנת 2019 בכפוף למכירת יתרת המלאי
תנאים מתלים למשיכת עודפים	אין

חלק מהמידע הכלול 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.

[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(7)(א) לדוח הדירקטוריון.

## [א] הצגת פרויקט חריש א'

פירוט ליום 31.12.2018	
שם הפרויקט:	"חריש א"
מיקום הפרויקט:	חריש
תיאור קצר של הפרויקט:	מספר מגרשים בחריש אשר עליהם ניתן לבנות 149 יחידות דיור ושטחי מסחר. הפרויקט כולל 6 בניינים וכ-2,500 מ"ר של שטחי מסחר. החברה מכרה 147 מיחידות הדיור וכן חלק משטחי המסחר (חלק משטחי המסחר יועדו להשכרה כנדל"ן להשקעה). לפרטים אודות שינוי הסיווג של שטחי המסחר ממלאי לנדל"ן להשקעה, ראה ביאורים 10.א. (1) ו- 24.ב. (10) לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 24.ב. (3) לדוחות הכספיים. נכון למועד הדוח, הסתיימה בנייתו של פרויקט זה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק באמצעות קחם, חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	מרס 2013
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	15,089 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	שנת 2018 (בפועל)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2014 (בפועל)
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2019 (נשאר 2 דירות השאר נמכרו זה מכבר)
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הסכם ביצוע פאושלי
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	עבודות הפיתוח במגרשי החברה החלו בחודש מרס 2014. בחודש פברואר 2015 החלו עבודות הבניה ב-6 הבניינים.
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות חכירה ל-98 שנה.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/ אחר):	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	היישוב ממוקם בסמוך לכביש 6 (מחלף עירון)
נושאים מיוחדים:	לא ידוע לחברה על נושאים מיוחדים.

חלק מהמידע הכלול 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 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	15,015	149	החברה הגדילה את מספר יחידות הדיור לפי תקנות שבס (תוספת יחידות דיור מבלי להגדיל את השטח המותר על-פי התב"ע, וביצעה תב"ע מקומית להגדלת שטחי המסחר בכ-50% על חשבון שטחי המגורים.
שטחי מסחר (עיקרי + שירות)	2,120	ל.ר	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	474	ל.ר	

שנת 2018				כל התקופה	שנת 2017*	שנת 2016*	
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	6,660	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
15,919	16,373	16,752	16,860	16,860	15,500	15,019	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
80,699	83,398	85,484	86,040	86,040	78,991	49,013	עלויות מצטברות בגין בניה
8,500	8,668	8,668	8,668	8,668	8,299	5,753	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
111,777	115,100	117,565	118,227	118,227	109,450	76,466	סה"כ עלות מצטברת
111,777	115,100	117,565	118,227	118,227	109,450	76,466	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
941	487	108	-	-	1,000	8,499	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
6,332	3,632	1,546	-	-	5,627	25,012	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
168	-	-	-	-	206	3,730	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
7,441	4,119	1,654	-	-	6,833	37,241	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
93%	96%	99%	100%	100%	94%	65%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3 שנת 2018							מועד השלמת בנייה

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

חלק מהמידע הכלול 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 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	(1)	(1)	-	3	יחידות דיור
-	-	-	(109)	(109)	-	284	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	216	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	8.939	8.939	-	8.170	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	18.680	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
148	148	148	147	147	148	148	יחידות דיור
14,906	14,906	14,906	14,797	14,797	14,906	14,906	יחידות דיור (מ"ר)
1,282.10	1,282	1,282	1,282	1,282	1,025	1,240	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
8.235	8.235	8.235	8.230	8.230	8.170	8.170	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
18.842	18.842	18.842	18.842	18.842	18.680	18.680	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט כולל יחידות דיור ומסחר:							
148,268	148,268	148,268	148,268	148,268	149,443	148,595	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
146,910	146,910	146,910	145,936	145,936	145,839	145,839	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
99%	99%	99%	98%	98%	98%	98%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							

	שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
יחידות דיור	1	1	1	1	2	2	2
יחידות דיור (מ"ר)	109	109	109	109	218	218	218
שטחי מסחר (מ"ר)	42	258	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)	555	795	846	828	804	1,717	1,717
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#)/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	-	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	17,767 ש"ח (למסחר)	-	-	-	-	-	-

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

חלק מהמידע הכלול 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 א'

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 2018	145,936	141,186
שנת 2019	-	4,750
שנת 2020	-	-
שנת 2021	-	-
שנת 2022	-	-
שנת 2023 ואילך	-	-
סה"כ	145,936	145,936

חלק מהמידע הכלול 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 2016	שנת 2017	שנת 2018	
148,595	149,443	148,268	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
113,686	116,283	118,227	עלויות פרויקט צפויות
34,908	33,160	30,041	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
11,985	31,728	30,041	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
22,923	1,432	0	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
23%	22%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
8.308	8.318	8.266	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
18.605	19.142	18.841	מגורים
-	-	ל.ר	מסחרי
-	-	ל.ר	משרדים
-	-	ל.ר	אחר

\* בשנת 2018 החברה בצעה עדכון תקציב הכנסות והוצאות של הפרויקט.

\*\* בשנת 2016 חלק משטחי המסחר סוגו ממלאי למכירה לנדל"ן להשקעה ולכן קיים קיטון בתחזית רווחיות לעומת שנה קודמת. חלק מהמידע הכלול 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%	
29,808	29,924	30,041	30,158	30,274	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר*

\* במהלך שנת 2018 הושלמו כל עלויות הביצוע בפרויקט, ולכן לא קיימת השפעה של שינוי בעלויות ההקמה על הרווח.

חלק מהמידע הכלול 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':			
4,046 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2018	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
9,985 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי		מוסד מלווה	
מרס 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-35,388 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	
●שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה על כל זכויות קחס בפרויקט חריש לרבות על המקרקעין.			
●שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחס בחשבונות הפרויקט ו/או כל חשבון אחר או נוסף שקשור לפרויקט			
●שעבוד קבוע על כל זכויות קחס כלפי מנהל מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בקשר עם המכרז וכן בקשר עם כל התקשרות של קחס בעקבות המכרז ובכלל זה שעבוד קבוע על כל זכויות קחס במקרקעין על-פי חוזה הפיתוח.			
●שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחס במקרקעין עליהם נבנה ו/או יבנה הפרויקט.			
●שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות קחס לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.			
●שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל הביטחונות המפורטים לעיל.			
●המחאת זכות המעבירה לבנק את זכויותיה של קחס לקבלת כספים אשר קחס תהא זכאית להם מאת החייבים ו/או מאת המנהל.			



[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט חריש א'

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.3.2 [ח] לחלק זה.
	דרגה ראשונה	לפרטים, ראה סעיף 9(7)(א) לדוח הדירקטוריון.
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות והבנקים המממנים שלהם.
		4,046 – כספי – אשראי כספי – ערבויות חוק מכר וערבויות כספיות – 126,272
		-
		-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	30,041
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	(26,541)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	3,500
מועד צפוי למשיכת עודפים	0
תנאים מתלים למשיכת עודפים	0

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[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(7)(א) לדוח הדירקטוריון.

## [א] הצגת פרויקט כפר תבור

פירוט ליום 31.12.2018	
שם הפרויקט:	כפר תבור
מיקום הפרויקט:	כפר תבור
תיאור קצר של הפרויקט:	שני מגרשים בחכירה מהמנהל במתחמים 25142 ו-25115, לבניית 101 יחידות צמודי קרקע בכפר תבור. על-פי תנאי המכרז, רכשה קחם את זכויות הפיתוח במקרקעין לתקופה של 36 חודשים וחוזי בנייה שבעקבותיהם ייחתמו חוזי חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור ב.24 (5) לדוחות הכספיים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק על-ידי קחם, חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	26 ביוני 2013
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	37,793 מ"ר ב-2 מגרשים
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	2018
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 פיתוח מול מנהל מקרקעי ישראל, כאשר על שם רוכשי הדירות נרשמים חוזי חכירה פרטניים.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים:	החברה מתכננת למכור חלק מהקרקעות כיח"ד בנויות וחלק כקרקעות לבניה עצמית. נכון לתקופת הדוח מציגה החברה את הפרויקט באופן הבא, 37 יחידות דיור ו-64 מגרשים למכירה. נכון למועד הדוח נמכרו 28 מגרשים.

חלק מהמידע הכלול 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 כפר תבור

מצב תכנוני לפרויקט כפר תבור, ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	5,262	37	בכוונת החברה למכור 37 יח"ד בנויות ו-64 כקרקעות לבניה עצמית.
שטח קרקע	23,626	64	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
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
28,074	28,262	28,506	28,793	28,793	27,957	26,941	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
20,600	21,761	22,574	23,139	23,139	20,152	14,653	עלויות מצטברות בגין בניה
9,517	9,776	9,908	10,127	10,127	9,259	7,702	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
70,200	71,808	72,996	74,068	74,068	69,377	61,304	סה"כ עלות מצטברת
70,200	71,808	72,996	74,068	74,068	69,377	61,304	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,499	1,311	1,067	780	780	1,522	2,538	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
3,299	2,138	1,325	760	760	3,747	9,246	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
883	624	492	273	273	1,207	2,764	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
5,681	4,073	2,885	1,813	1,813	6,476	14,549	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
91%	94%	95%	97%	97%	90%	77%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2019							מועד השלמת בנייה צפוי

חלק מהמידע הכלול 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 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
1	-	-	-	2	1	5	יחידות דיור
177	-	-	-	340	135	1,842	יחידות דיור (מ"ר)
4	1	1	1	7	18	3	מגרשים
1,459	355	347	363	2,524	6,417	1,070	שטחי מגרשים (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
9.813	-	6.539	-	8.244	11.458	9.903	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
2.477	2.482	2.391	2.478	2.478	2.489	2.233	מגרשים (אלפי ש"ח)
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
37	37	37	37	37	36	35	יחידות דיור
5,234	5,234	5,234	5,234	5,234	5,057	4,922	יחידות דיור (מ"ר)

מגרשים	3	21	28	28	27	26	25
מגרשים (מ"ר)	1,070	6,417	10,011	8,941	8,578	8,231	7,876
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:</b>							
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	10.069	10.143	10.178	10.178	10.178	10.298	10.298
מגרשים (אלפי ש"ח)	2.233	2.489	2.478	2.478	2.391	2.482	2.477
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>							
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	107,537	107,537	113,433	113,433	113,433	113,433	113,433
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	51,953	71,585	75,437	75,437	75,437	74,383	73,458
שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	48%	<sup>12</sup> 67%	67%	67%	67%	66%	65%
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>							
יחידות דיור	5	9	-	-	-	-	-
יחידות דיור (מ"ר)	541	1,179	-	-	-	-	-
מגרשים	58	43	36	36	37	38	39
שטחי מסחר (מ"ר)	22,164	16,816	14,553	15,622	15,985	16,332	16,687
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)*	6,074	14,973	247	247	243	2,456	2,401
<b>מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) /מ"ר לפרט לפי שימושים]</b>							
4 מגרשים	3 מגרשים	3 מגרשים	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]</b>							
2.365	3.998	3.998	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

\* סה"כ שטחים שטרם נמכרו חלקי סך שטחי הפרויקט מוכפל בעלות מצטברת לתקופה עבור יחידות דיור בלבד.  
 \*\* ברבעון 3 2018 בוצעה מכירת יחידת דיור ובמקביל בוטלה מכירה של יחידה אחרת שמחיר המכירה שלה היה גבוה יותר.

**חלק מהמידע הכלול 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**

הפער בין שיעור ההשלמה לשיעור השיווק נובע מכך ששיעור ההשלמה מתייחס ליחידות הדיור ושיעור השיווק מתייחס גם למכירת מגרשים בפרויקט, אשר קצב מכירתם הינו קצב מכירה מקובל.

12

שוניים, 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

עד ליום אחרון של שנת 2018	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2019	39,170	33,421
שנת 2020	31,851	24,065
שנת 2021	4,416	9,001
שנת 2022	-	8,950
שנת 2023 ואילך	-	-
סה"כ	75,437	75,437

חלק מהמידע הכלול 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 כפר תבור (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט כפר תבור			
שנת 2016*	שנת 2017	שנת 2018	
107,537	107,537	113,433	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
75,853	75,853	75,881	עלויות פרויקט צפויות
33,574	31,684	37,552	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
9,315	17,413	21,224	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
24,259	14,271	16,328	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
31%	29%	33%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
10.229	10.229	9.312	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
2.223	2.223	2.616	קרקעות

\* בשנת 2018 החברה ביצעה עדכון למחירונים.

חלק מהמידע הכלול 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 כפר תבור (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	

12,528	14,428	16,328	18,228	20,128	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למי"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
16,509	16,419	16,328	16,237	16,147	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

חלק מהמידע הכלול 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 כפר תבור

הלוואה א':			
1,500 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2018	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
3,000 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	
-	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		
34,000 אלפי ש"ח לאשראי הכספי	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
פריים בתוספת 1.1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
ריבית רבעונית; קרן – 9/2019	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"><li>שעבוד על כל הזכויות של קחס במקרקעין בכפר תבור על-פי אישורי הזכיה במכרז וההסכמים;</li><li>שעבוד קבוע על חשבון לזוי הפרויקט, לרבות על כל הכספים, שטרות ופקדונות, שיהיו ו/או יופקדו בו מעת לעת;</li><li>התחייבות המנהל לרישום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת המוסד הבנקאי על כל המקרקעין, ללא הגבלת סכום;</li><li>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;</li><li>משכנתא בדרגה ראשונה על כל המקרקעין ללא הגבלה בסכום;</li><li>כתב ערבות של החברה להבטחת התחייבויותיה של קחס, ללא הגבלה בסכום;</li><li>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</li></ul>		בטחונות	

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.3.3 [ח] לחלק זה.	1,500 – אשראי כספי
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	60,708 – ערבויות כספיות אחרות
		-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	37,552
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	(2,652)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	34,900
מועד צפוי למשיכת עודפים	-
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא קיימים תנאים

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[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(7)(ב) לדוח הדירקטוריון.

## [א] הצגת פרויקט אריאל (שלב ג')

פירוט ליום 31.12.2018	
שם הפרויקט:	"אריאל (שלב ג')"
מיקום הפרויקט:	אריאל
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט לבניית 50 ולכ-1,325 מ"ר שטחי המסחר. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 2.ב.24 (2) לדוחות הכספיים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק על-ידי קחס חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
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:	חוזה פיתוח מול המינהל, אשר יומר לחוזי חכירה פרטניים של רוכשי הדירות מול המינהל.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
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 על-ידי משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל רק לקראת סוף שנת 2017.

חלק מהמידע הכלול 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 אריאל (שלב ג')

מצב תכנוני לפרויקט אריאל (שלב ג'), ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	4,800	50	קיימות זכויות לשטחי מסחר אשר סווגו כנדל"ן להשקעה.
שטחי מסחר	1,325	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	



[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט אריאל (שלב ג')

שנת 2018				כל התקופה	שנת 2017	שנת 2016*	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
5,820	5,820	5,820	5,820	5,820	5,820	5,820	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,788	1,806	2,045	2,079	2,079	1,785	2,413	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	17	17	24	24	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
1,879	1,989	2,095	2,209	2,209	1,782	1,560	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
9,488	9,632	9,978	10,132	10,132	9,388	9,793	סה"כ עלות מצטברת
9,488	9,632	9,978	10,132	10,132	9,388	9,793	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה*:							
1,460	1,459	1,459	1,459	1,459	2,308	2,308	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
4,525	4,507	4,268	4,234	4,234	7,801	7,173	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
27,142	27,125	27,125	27,118	27,118	30,305	30,305	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
1,937	1,827	1,721	1,608	1,608	(59)	164	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
35,063	34,919	34,573	34,419	34,419	40,355	39,950	סה"כ עלות שנותרה להשלמה*
10%	10%	11%	12%	12%	9%	10%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4 שנת 2020							מועד השלמת בנייה צפוי

\* ייחוס תקציב הפרויקט השתנה בעקבות עדכון התכנון והגדלת שטחי הדירות ושטחי המסחר

חלק מהמידע הכלול 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 אריאל (שלב ג')

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	14	14	(2)	2	יחידות דיור
-	-	-	1,707	1,707	(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:							
-	-	-	10.656	10.656	(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:							

	שנת 2018				שנת 2017	שנת 2016	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
יחידות דיור	-	-	-	14	-	2	
יחידות דיור (מ"ר)	-	-	-	1,707	-	194	
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:</b>							
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	-	-	-	10.656	-	11.342	
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>							
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	58,510	58,510	58,510	58,510	55,367	55,367	
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	-	-	-	18,191	-	2,200	
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	-	-	-	28%	-	4%	
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>							
יחידות דיור	50	50	50	36	50	48	
יחידות דיור (מ"ר)	5,640	5,640	5,640	3,933	5,640	5,446	
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)	9,488	9,632	9,978	7,066	9,388	9,456	
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	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.	-	-	

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

חלק מהמידע הכלול 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] רוחניות גולמית בפרויקט אריאל (שלב ג') (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט אריאל (שלב ג')			
שנת 2016*	שנת 2017	שנת 2018	
55,367	55,367	56,691	הכנסות צפויות בגין הפרויקט*
49,743	49,743	44,551	עלויות פרויקט צפויות
5,624	5,624	12,140	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט**
-	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
5,624	5,624	12,140	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
10%	10%	21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
9.817	9.817	10.052	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.

\*\* השינוי ברווחיות נובע משינוי ביחס העמסת עלויות בין הנדל"ן היזמי לבין הנדל"ן להשקעה.

חלק מהמידע הכלול 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] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט אריאל (שלב ג') (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
8,290	10,215	12,140	14,065	15,990	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
15,582	13,861	12,140	10,419	8,698	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

חלק מהמידע הכלול 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] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט אריאל (שלב ג')

הלוואה א':			
6,658 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2018	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
6,755 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		

מוסד מלווה	מוסד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	דצמבר 2015
סה"כ מסגרת	6,640 אלפי ש"ח לאשראי כספי 220 אלפי ש"ח ערבויות ביצוע
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	-
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	פריים בין 0.5% ל-2%
מועדי פירעון קרן וריבית	ריבית רבעונית; קרן – 05/2017
תניות פיננסיות מרכזיות	אין
תניות מרכזיות אחרות	אין
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג Non Recourse	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	לא קיימים תנאים
בטחונות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שעבוד על כל הזכויות של קחס במקרקעין באריאל על-פי אישורי הזכיה במכרז וההסכמים;</li> <li>• 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;</li> <li>• שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של הכספים והזכויות של קחס על כל הכספים ו/או הזכויות להשבת כספים ממדינת ישראל ו/או מיסוי מקרקעין בגין החזרי מס בקשר עם המקרקעין;</li> <li>• שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של הכספים והזכויות של קחס להשבת כספים מרמ"י ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מהעירייה;</li> <li>• משכנתא בדרגה ראשונה על כל המקרקעין ללא הגבלה בסכום;</li> <li>• ערבות של החברה להבטחת התחייבויותיה של קחס, ללא הגבלת סכום.</li> </ul>

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.4.3.4 [ח] לחלק זה.	6,658 אלפי ש"ח – אשראי כספי
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	12,140
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	860
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.

חלק מהמידע הכלול 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.

[י] 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(7)(ב) לדוח הדירקטוריון.

## [א] הצגת פרויקט חריש ג'

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2018
שם הפרויקט:	חריש המגף
מיקום הפרויקט:	חריש
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט 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 מוחזק 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 שהחברה נאלצה 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
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	היישוב ממוקם בסמוך לכביש 6 (מחלף עירון)
נושאים מיוחדים:	אין

חלק מהמידע הכלול 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 ג'

מצב תכנוני לפרויקט חריש ג', ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	46,150	445	מתוך שטחי המסחר כ-770 מ"ר מיועדים להשכרה
שטחי מסחר	1,609	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

חלק מהמידע הכלול 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 2018					שנת 2017	שנת 2016	
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	8,444	
68,868	68,868	68,868	68,868	68,868	68,868	63,350	
44,038	53,976	60,686	73,169	73,169	28,743	1,624	עלויות מצטברות בגין בניה
8,733	10,533	11,666	12,579	12,579	4,032	3,780	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
130,082	141,821	149,664	163,060	163,060	110,088	77,199	עלות סה"כ מצטברת
130,082	141,821	149,664	163,060	163,060	110,088	77,199	עלות סה"כ מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
1,597	1,597	1,597	1,597	1,597	1,392	1,392	עלויות בגין קרקע הושקעו שטרם (אומדן)
25,990	25,990	25,990	25,990	25,990	24,056	29,573	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות הושקעו שטרם (אומדן)
206,114	196,176	189,466	176,983	176,983	216,309	243,428	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
17,754	15,953	14,821	13,908	13,908	21,914	22,166	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
251,455	239,716	231,874	218,477	218,477	263,671	296,560	עלות סה"כ שנותרה להשלמה
28%	32%	37%	42%	42%	28%	19%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2022							מועד השלמת בנייה צפוי

חלק מהמידע הכלול 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 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
3	2	5	5	15	25	53	יחידות דיור
284	203	556	483	1,526	2,468	5,159	יחידות (מ"ר) דיור
-	-	-	-	-	117	722	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
10.293	10.234	9.778	9.466	9.805	10.024	8.700	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	21.743	17.523	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
150	152	157	163	163	147	121	יחידות דיור
13,967	14,170	14,726	15,346	15,346	9,422	12,113	יחידות (מ"ר) דיור
839	839	839	839	839	117	722	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
9.513	9.523	9.532	9.530	9.530	9.551	8.590	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
18.111	18.111	18.111	18.111	18.111	18.111	17.523	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
440,130	440,130	440,130	440,130	440,130	440,130	439,648	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (באלפי ש"ח)
148,053	150,131	155,567	161,436	161,436	138,372	116,698	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
34%	34%	35%	37%	37%	31%	27%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
295	293	288	282	282	298	323	יחידות דיור
32,183	31,980	31,424	30,804	30,804	36,728	34,037	יחידות (מ"ר) דיור
-	-	-	-	-	722	117	שטחי מסחר (מ"ר)
90,714	98,276	101,908	108,839	108,839	56,811	56,936	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)



שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	מסחר – 117 מ"ר	-	-	-	-	4
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	מסחר – 17.629	-	-	-	-	18.236

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

חלק מהמידע הכלול 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 2018	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2019	112,098	99,814
שנת 2020	48,137	57,620
שנת 2021	1,201	4,002
שנת 2022	-	-
שנת 2023 ואילך	-	-
סה"כ	161,436	161,436

חלק מהמידע הכלול 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 2016	שנת 2017	שנת 2018	
439,648	440,130	440,130	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
373,759	373,759	381,537	עלויות פרויקט צפויות
65,889	66,371	58,592	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט*
6,040	6,277	6,277	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
59,849	60,094	52,315	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
15%	15%	13%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב רוח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	9.212	9.212	9.520
מסחרי	17.904	17.904	17.904	17.904
משרדים	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
אחר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

\* השינוי ברווחיות נובע משינוי העמסת עלויות בין הנדל"ן היזמי לבין הנדל"ן להשקעה.

חלק מהמידע הכלול 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 מ-7 גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק זה.

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
78,524	65,538	52,315	39,567	26,581	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
30,704	41,628	52,315	63,476	74,400	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

חלק מהמידע הכלול 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':			
88,235 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2018	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
20,893 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	
-	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		
120,000 אלפי ש"ח אשראי כספי			
31,765 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		

תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים בטחונות	הלוואה א':
<p>• שעבוד ראשון בדרגה על כל זכויותיה של קרן פז הקיימות ו/או שתהיינה לה במקרקעין של פרויקט חריש ג'.</p> <p>• 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'.</p> <p>• התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה על כל המקרקעין של פרויקט חריש ג' ללא הגבלה בסכום.</p> <p>• שעבוד קבוע על חשבון המימון של פרויקט חריש ג' בבנק.</p> <p>• ערבות של החברה לפירעון כל התחייבויותיה של קרן פז לבנק ללא הגבלה סכום, בקשר עם מימון פרויקט חריש ג'.</p> <p>• כתב התחייבות של קרן פז כלפי הבנק, להבטחת תשלום כל הסכומים המובטחים על-ידי קרן פז לבנק.</p> <p>• 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'.</p> <p>שעבוד צף (שוטף) והמחאה על דרך השעבוד לזכות הבנק על כל הכספים, שטרות, ניירות ערך, שיקים ופקדונות בחשבון קרן פז בבנק בקשר עם פרויקט חריש ג'.</p>	אין

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט חריש ג'

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	88,235 - אשראי כספי
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	88,461 - ערבויות אחרות
	-	-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	58,592
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	18,951
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	77,543
מועד צפוי למשיכת עודפים	להערכת החברה העודפים בפרויקט יימשכו בין השנים 2019-2022
תנאים מתלים למשיכת עודפים	אין

חלק מהמידע הכלול 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.

[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(7)(ד) לדוח הדירקטוריון.

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2018
שם הפרויקט:	מודיעין מורשת מתחם 11
מיקום הפרויקט:	מודיעין
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט "מחיר למשתכן" המתבצע באמצעות חכירת קרקע בעיר מודיעין לבניית 90 יחידות דיור מתוכם 63 יחידות דיור מוקצים לזכאים של פרויקט "מחיר למשתכן" וכ-1,320 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק על-ידי קדם חברה להשקעות, 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:	5,400 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן/בפועל]:	2022
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל	2019
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	2019
זכויות משפטיות בקרקע:	חוזה חכירה מהווה ממנהל מקרקעי ישראל
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	ממוקם בסמוך לכביש 431
נושאים מיוחדים:	- פרויקט "מחיר למשתכן" - שטחי המסחר מוצגים בנדל"ן להשקעה בהקמה שכן בכוונת החברה להשכירם לצד ג'.

חלק מהמידע הכלול 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 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	10,112	90	-
שטחי מסחר	1,320	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	ל.ר.	ל.ר.	
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר.	ל.ר.	

	שנת 2018				שנת 2017	שנת 2016	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	15,196	15,196	15,196	15,196	15,196	-	
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	16,492	16,536	16,927	16,982	16,462	-	
עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-	-	
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	933	1,283	1,599	1,923	663	-	
סה"כ עלות מצטברת	32,621	33,014	33,722	34,101	32,321	-	
סה"כ עלות מצטברת בספרים	32,621	33,014	33,722	34,101	32,321	-	
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-	-	
עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	9,176	8,785	8,730	9,251	-	
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו	-	62,246	62,246	62,246	62,246	-	
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	4,132	3,816	3,492	4,752	-	
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	-	75,555	74,847	74,468	76,249	-	
שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	19%	19%	20%	20%	18%	-	
מועד השלמת בנייה צפוי	2022						

חלק מהמידע הכלול 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.

# שיווק פרויקט מודיעין ב'

[ד]

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	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:							
-	-	-	-	-	-	-	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:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	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:							
-	-	-	-	-	-	-	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:							
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
90	90	90	90	90	90	-	יחידות דיור
10,112	10,112	10,112	10,112	10,112	10,112	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
33,014	33,014	33,722	34,101	34,101	32,321	-	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 מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט שימושים]

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
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]

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

חלק מהמידע הכלול 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 ב'

סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	
-	-	עד ליום האחרון של שנת 2018
-	-	שנת 2019
-	-	שנת 2020
-	-	שנת 2021
-	-	שנת 2022
-	-	שנת 2023 ואילך
-	-	סה"כ

חלק מהמידע הכלול 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 ב' (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט מודיעין מורשת			
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
ל.ר	127,307	127,307	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר	108,569	108,569	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר	18,737	18,737	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
ל.ר	18,737	18,737	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
ל.ר	15%	15%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר	12.590	12.590	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 חשב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

חלק מהמידע הכלול 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 מודיעין ב' (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
31,468	25,103	18,737	12,372	6,007	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
11,291	15,014	18,737	22,461	26,184	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

חלק מהמידע הכלול 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 ב'

הלוואה א':			
יתרת הדוח על המצב הכספי	31.12.2018	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	
	31.12.2017	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	
מוסד מלווה		בנק דיסקונט- מימון קרקע	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		יוני 2017	
סה"כ מסגרת		25,333 אלפי ש"ח מסגרת לרכישת קרקע	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		-	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		ריבית פריים בתוספת 1.1%	
מועדי פירעון קרן וריבית		ריבית רבעונית; קרן פירעון בתשלום אחד ב-11 ביוני 2019	
תניות פיננסיות מרכזיות		העמדת הון עצמי בסך של כ-10,800 אלפי ש"ח	
תניות מרכזיות אחרות		<ul style="list-style-type: none"><li>• שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקט</li><li>• שעבוד חשבון המימון</li><li>• המצאת תכנית עסקית מפורטת לבנק</li></ul>	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		לא הופרו	
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"><li>• שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, בטחונות ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא ולרבות זכויות החכירה ו/או הפיתוח והזכויות החוזיות במקרקעין ובכל הבנוי שיבנה עליו ומתחתיו;</li><li>• 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</li></ul>	



הלוואה א':	
<p>חכירה או בניה שנחתנו ו/או ייחתמו בקשר עם המקרקעין;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לקחם מרמ"י, משרד הבינוי, העירייה או כל צד ג';</li> <li>• שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון ליווי הפרויקט;</li> <li>• שעבוד על כל הזכויות לקבלת פטורים למיניהם, וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד;</li> </ul> <p>כתב ערבות של החברה לטובת המוסד הבנקאי, להבטחת התחייבויותיה של קחם, ללא הגבלה בסכום.</p>	

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט מודיעין ב'

הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
-	שעבוד הזכויות בקרקע לטובת הבנק הממן	דרגה ראשונה	שעבודים
28,586 – אשראי כספי			
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

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

18,737	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
10,857	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
29,594	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עם סיום הבניה	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא קיימים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

<sup>(1)</sup> העודפים הצפויים לפי הערכת החברה נכון למועד הדוח כוללים הון עצמי שטרם הושקע במלואו ליום פרסום הדוח. (נכון למועד זה הושקע הון עצמי של כ-8.7 מיליון ש"ח מתוך 12.9 מיליון ש"ח).

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[א] הצגת פרויקט מודיעין ג'

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2018
שם הפרויקט:	מודיעין ג' (מתחם 29)
מיקום הפרויקט:	מודיעין
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט "מחיר למשתכן" המתבצע באמצעות חכירת קרקע בעיר מודיעין לבניית 152 יחידות דיור מתוכם 106 יחידות דיור מוקצים לזכאים של פרויקט "מחיר למשתכן" וכ-1,920 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט מוחזקות באמצעות קחם
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	אפריל 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	8,478
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	2022
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	2019
מועד סיום שיווק צפוי:	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	2019
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות חכירה ל-98 שנה עם אופציה לעוד 98 שנים.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	ממוקם בסמוך לכביש 431
נושאים מיוחדים:	- פרויקט "מחיר למשתכן" - שטחי המסחר מוצגים בנדל"ן להשקעה בהקמה שכן בכוונת החברה להשכירם לצד ג'.

חלק מהמידע הכלול 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 מודיעין ג' מודיעין ג'

מצב תכנוני לפרויקט מודיעין ג', ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	17,418	152	
שטחי מסחר	1,920	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט מודיעין ג'

	שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
			עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):				
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-	22,583	22,583	22,583	22,583	22,583	
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	-	27,844	28,813	28,813	28,432	27,881	

-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
1,467	2,016	2,513.78	3,022	3,022	1,042	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
51,920	52,480	53,529	54,418	54,418	51,470	-	סה"כ עלות מצטברת
51,920	52,480	53,529	54,418	54,418	51,470	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
15,842	15,832	15,281	14,900	14,900	15,869	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
109,001	109,001	109,001	109,001	109,001	109,001	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
7,851	7,302	6,804	6,295	6,295	8,276	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
132,694	132,135	131,086	130,196	130,196	133,145	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
18%	18%	19%	20%	20%	18%	-	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2022						-	מועד השלמת בנייה צפוי

חלק מהמידע הכלול 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 ג'

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מסחר שטחי (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מסחר שטחי
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מסחר שטחי (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מסחר שטחי
שיעור השיווק של הפרויקט:							

	שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	ל.ר	ל.ר	-	-	-	-	-
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	ל.ר	ל.ר	-	-	-	-	-
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	ל.ר	ל.ר	-	-	-	-	-
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>							
יחידות דיור	ל.ר	152	152	152	152	152	152
יחידות דיור (מ"ר)	ל.ר	17,418	17,418	17,418	17,418	17,418	17,418
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)	ל.ר	51,470	54,418	54,418	53,529	52,480	52,480
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	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	ל.ר

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

חלק מהמידע הכלול 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 מודיעין ג'

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 2018
-	-	שנת 2019
-	-	שנת 2020

סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	
-	-	שנת 2021
-	-	שנת 2022
-	-	שנת 2023 ואילך
-	-	סה"כ

חלק מהמידע הכלול 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] רוחניות גולמית מפרויקט מודיעין ג' (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רוחניות גולמית כוללת של פרויקט מודיעין ג'			
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
ל.ר.	215,532	215,532	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר.	184,615	184,615	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר.	30,917	30,917	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר.	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
ל.ר.	30,917	30,917	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
ל.ר.	14%	14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר.	12.374	12.374	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

חלק מהמידע הכלול 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 מודיעין ג' (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
52,470	41,694	30,917	20,141	9,364	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
17,898	24,407	30,917	37,427	43,937	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

חלק מהמידע הכלול 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 ג'

הלוואה א':			
50,762 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2018	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
50,762 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
בנק דיסקונט		מוסד מלווה	
יוני 2017		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
50,762 אלפי ש"ח מסגרת לרכישת קרקע		סה"כ מסגרת	
-		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	
ריבית פריים בתוספת 1.1%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
ריבית רבעונית; קרן פירעון בתשלום אחד ב-11 ביוני 2019		מועדי פירעון קרן וריבית	
העמדת הון עצמי בסך של כ-18.5 מיליון ש"ח.		תניות פיננסיות מרכזיות	
<ul style="list-style-type: none"><li>שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקט</li><li>שעבוד חשבון המימון</li><li>המצאת תכנית עסקית מפורטת לבנק</li></ul>		תניות מרכזיות אחרות	
לא הופרו		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"><li>שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, בטחונות ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא ולרבות זכויות החכירה ו/או הפיתוח והזכויות החוזיות במקרקעין ובכל הבנוי שיבנה עליו ומתחתיו;</li><li>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;</li><li>שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לקחם מרמ"י, משרד הבינוי, העירייה או כל צד ג';</li><li>שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון ליווי הפרויקט;</li><li>שעבוד על כל הזכויות לקבלת פטורים למיניהם, וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשעובד;</li><li>כתב ערבות של החברה לטובת המוסד הבנקאי, להבטחת התחייבויותיה של קחם, ללא הגבלה בסכום.</li></ul>			

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט מודיעין ג'

הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
44,707 – אשראי כספי	שעבוד הזכויות בקרקע לטובת הבנק הממן	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	30,917
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	18,461
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	49,379
מועד צפוי למשיכת עודפים	עם סיום הבניה
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא קיימים

(\*) העודפים הצפויים לפי הערכת החברה נכון למועד הדוח כוללים הון עצמי שטרם הושקע במלואו ליום פרסום זה. (נכון למועד זה הושקע הון עצמי של כ-13.5 מיליון ש"ח מתוך 22.3 מיליון ש"ח).

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

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

לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט מודיעין ג' שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, ראה סעיף 9(7)(ד) לדוח הדירקטוריון.

## [א] הצגת פרויקט ראשון לציון "נרקיסים" מגרש 508

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2017
שם הפרויקט:	נרקיסים 508
מיקום הפרויקט:	ראשון לציון
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מגרש בעיר ראשון לציון לבניית 80 יחידות דיור מתוכם 57 יחידות דיור מוקצים לזכאים של פרויקט "מחיר למשתכן" וכ-650 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק על-ידי קהם 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]:	2022
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2019
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	2019
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
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים:	פרויקט "מחיר למשתכן" שטחי המסחר מוצגים בנדל"ן להשקעה בהקמה שכן בכוונת החברה להשכירם לצד ג'.

חלק מההמידע הכלול 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 "נרקיסים" מגרש 508

מצב תכנוני לפרויקט ראשון לציון, ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	9,436	80	-
שטחי מסחר	650	-	
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	-	-	



שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):
		כל התקופה				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-	23,559	23,559	23,559	23,559	23,559
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	-	9,965	10,629	10,592	10,303	10,116
עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	28	28	28	28
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	-	547	1,743	1,743	1,123	828
סה"כ עלות מצטברת	-	34,072	35,960	35,607	35,014	34,532
סה"כ עלות מצטברת בספרים	-	34,072	35,960	35,607	35,014	34,532
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-	-
עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	10,230	9,566	9,566	9,892	10,079
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו	-	57,732	57,703	57,703	57,703	57,703
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	3,959	2,763	2,763	3,383	3,678
סה"כ עלות שנתורה להשלמה	-	71,920	70,032	70,032	70,384	71,460
שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	-	13%	15%	15%	15%	14%
מועד השלמת בנייה צפוי		2022				

חלק מהמידע הכלול 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 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	מסחר שטחי (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	מסחר שטחי
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							

	שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
			רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
יחידות דיור	-	-	-	-	-	-	
יחידות דיור (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	
שטחי מסחר (מ"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)	-	-	-	-	-	-	
שטחי מסחר	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	
שיעור השיווק של הפרויקט:							
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	-	123,700	123,700	123,700	123,700	123,700	
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-	-	
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	-	0%	0%	0%	0%	0%	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
יחידות דיור	-	80	80	80	80	80	
יחידות דיור (מ"ר)	-	9,436	9,436	9,436	9,436	9,436	
שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	
סה"כ עלות מצטברת (ייתר מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב 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	

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

חלק מהמידע הכלול 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 "נרקיסים" מגרש 508

עד ליום האחרון של שנת 2018	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2019	-	-
שנת 2020	-	-
שנת 2021	-	-
שנת 2022	-	-
שנת 2023 ואילך	-	-
סה"כ	-	-

חלק מהמידע הכלול 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 "נרקיסים" מגרש 508 (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט ראשון לציון			
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
ל.ר.	123,700	123,700	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר.	105,992	105,992	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר.	17,709	17,709	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר.	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
ל.ר.	17,709	17,709	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
ל.ר.	14%	14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר.	0	0	מחיר מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ממוצע מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	למ"ר לפי משרדים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחר חושב גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

חלק מהמידע הכלול 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 "נרקיסים" מגרש 508 (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10% של	השפעת עליה של 5% של	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% של	השפעת ירידה של 10% של	
30,079	23,894	17,709	11,524	5,339	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי

					מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
24,712	21,210	17,709	14,207	10,705	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

חלק מהמידע הכלול 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 "נרקיסים" מגרש 508

הלוואה א':			
29,333 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2018	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
32,666 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2017	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
בנק דיסקונט	מוסד מלווה		
יוני 2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
29,333 אלפי ש"ח מסגרת לרכישת קרקע	סה"כ מסגרת		
0 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 כ-10,600 אלפי ש"ח	תניות פיננסיות מרכזיות		
<ul style="list-style-type: none"><li>שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקט</li><li>שעבוד חשבון המימון</li><li>המצאת תכנית עסקית מפורטת לבנק</li></ul>	תניות מרכזיות אחרות		
לא הופרו	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"><li>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;</li><li>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;</li><li>שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לקחס מרמ"י, משרד הבינוי, העירייה או כל צד ג';</li><li>שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון ליווי הפרויקט;</li><li>שעבוד על כל הזכויות לקבלת פטורים למיניהם, וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשעובד;</li><li>כתב ערבות של החברה לטובת המוסד הבנקאי, להבטחת התחייבותיה של קחס. ללא הגבלה בסכום</li></ul>			

הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
אשראי כספי	לטובת הבנק הממן	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט "נרקיסים" מגרש 508 [י]

17,709	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
10,599	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
28,308	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עם סיום הבניה	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא קיימים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

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

חלק מהמידע הכלול 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.

## [א] הצגת פרויקט נרקיסים - מגרש 503

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2018
שם הפרויקט:	נרקיסים מתחם י"ז (מגרש 503)
מיקום הפרויקט:	ראשון לציון
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מגרש בעיר ראשון לציון לבניית 174 יחידות דיור מתוכם 124 יחידות דיור מוקצים לזכאים של פרויקט "מחיר למשתכן" וכ-1450 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק 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]:	2022
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2019
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	2019
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
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים:	פרויקט "מחיר למשתכן" שטחי המסחר מוצגים בנדל"ן להשקעה בהקמה שכן בכוונת החברה להשכירם לצד ג'.

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

## [ב] מצבו התכנוני של פרויקט נרקיסים – מגרש 503

מצב תכנוני לפרויקט ראשון לציון, ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	29,040	174	-
שטחי מסחר	1,450	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	ל.ר.	ל.ר.	-
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר.	ל.ר.	

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-	45,926	45,926	45,925.61	45,926	
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	-	21,265	22,579	21,919	22,515	
עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	62	62	62	
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	-	1,177	3,747	2,415	1,781	
סה"כ עלות מצטברת	-	68,367	72,313	70,321	69,284	
סה"כ עלות מצטברת בספרים	-	68,367	72,313	70,321	69,284	
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-	
עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	24,210	22,896	23,556	23,959	
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו	-	127,893	127,831	127,831	127,831	
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	9,296	6,725	8,057	8,692	
סה"כ עלות שנתורה להשלמה	-	161,398	157,452	158,203	160,481	
שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	-	12%	14%	13%	13%	
2021						מועד השלמת בנייה צפוי

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"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:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"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:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
254	254	254	254	254	254	-	יחידות דיור
29,040	29,040	29,040	29,040	29,040	29,040	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
69,284	70,321	71,562	72,313	72,313	72,313	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#/)



שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]						
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

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

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[ה]

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט נרקיסים – מגרש 503

עד ליום האחרון של שנת 2018	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2019	-	-
שנת 2020	-	-
שנת 2021	-	-
שנת 2022	-	-
שנת 2023 ואילך	-	-
סה"כ	-	-

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[ו]

רווחיות גולמית מפרויקט נרקיסים – מגרש 503 (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט ראשון לציון			
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
ל.ר	266,591	266,591	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר	229,765	229,765	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר	36,826	36,826	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
ל.ר	36,826	36,826	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
ל.ר	14%	14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר	12.993	12.993	מגורים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מסחרי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משרדים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	אחר

				(לפי שימושים)
--	--	--	--	---------------

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[ז] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט נרקיסים – מגרש 503 (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
63,485	50,155	36,826	23,496	10,167	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
21,080	28,953	36,826	44,698	52,571	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[ח] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט נרקיסים – מגרש 503

הלוואה א':			
יתרת הדוח על המצב הכספי	31.12.2018	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	58,667 אלפי ש"ח
	31.12.2017	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה		מוצג כהלוואה לזמן קצר:	66,833 אלפי ש"ח (מתוכם סך של כ-7 מיליון ₪ נפרע בחודש ינואר 2018)
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			
סה"כ מסגרת			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			
מועדי פירעון קרן וריבית			
תניות פיננסיות מרכזיות			
תניות מרכזיות אחרות			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			
האם מסוג Non Recourse			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים			

הלוואה א':	בטחונות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לקחס מרמ"י, משרד הבינוי, העירייה או כל צד ג';</li> <li>• שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון ליווי הפרויקט;</li> <li>• שעבוד על כל הזכויות לקבלת פטורים למיניהם, וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשעובד;</li> <li>• כתב ערבות של החברה לטובת המוסד הבנקאי, להבטחת התחייבויותיה של קחס, ללא הגבלה בסכום</li> </ul>	

#### שעבודים המוטלים על פרויקט נרקיסים – מגרש 503

[ט]

הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
אשראי כספי	לטובת הבנק הממן	שעבודים
-	-	דרגה ראשונה
		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

#### התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט נרקיסים – מגרש

[י]

503

36,826	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
22,976	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
59,802	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עם סיום הבניה	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא קיימים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

<sup>(\*)</sup> העודפים הצפויים כוללים ההון העצמי שטרם הושקע במלואו למועד פרסום זה.

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[א] הצגת פרויקט אור ים מתחם א'

פירוט ליום 31.12.2018	
שם הפרויקט:	אור ים
מיקום הפרויקט:	אור עקיבא
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 322 יחידות דיור, 225 מתוכם יחידות דיור "מחיר למשתכן" ו-97 יחידות דיור בתנאי "שוק חופשי" ו-1,200 מ"ר מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק על-ידי קחס חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	ספטמבר 2019
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	28,310 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל):	2022
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	רבעון 4 2019
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע:	-
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון 4 2019
זכויות משפטיות בקרקע:	בהתאם לתנאי המכרז, החברה צפויה לחתום על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים:	פרויקט "מחיר למשתכן" שטחי המסחר מוצגים בנדל"ן להשקעה בהקמה שכן בכוונת החברה להשכירם לצד ג'. החברה טרם מימשה את המכרז וטרם קיבלה לידיה את הזכויות בקרקע.

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט אור ים מתחם א'

מצב תכנוני לפרויקט אור ים, ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	39,858	322	-
שטחי מסחר	1,200	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	39,858	355	בכוונת החברה להגיש הקלות שבס של 10% בצורה מיטבית כך שכמות יחידות הדיור תעלה לכ- 354 יח"ד.
שטחי מסחר	1,200	ל.ר	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר	ל.ר	

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	6,908	6,908	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	4,835	4,835	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין בניה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	120	120	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	11,863	11,863	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	11,863	11,863	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	73,484	73,484	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	52,955	52,955	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	189,960	189,960	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	8,599	8,599	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	324,998	324,998	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	2%	2%	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2023							מועד השלמת בנייה צפוי

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (מ"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:							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	376,466	376,466	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	354	354	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	39,858	39,858	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	11,863	11,863	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#)/

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]						
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	-	ל.ר

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

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט אור ים מתחם א'

עד ליום האחרון של שנת 2018	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2019	-	-
שנת 2020	-	-
שנת 2021	-	-
שנת 2022	-	-
שנת 2023 ואילך	-	-
סה"כ	-	-

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[ו] רווחיות גולמית מפרויקט אור ים מתחם א' (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט אור ים מתחם א'			
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
ל.ר	ל.ר	376,466	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר	ל.ר	336,861	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר	ל.ר	39,606	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר	ל.ר		מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
ל.ר	ל.ר	39,606	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
ל.ר	ל.ר	11%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר	ל.ר	9.445	מגורים
ל.ר	ל.ר	-	מסחרי
ל.ר	ל.ר	-	משרדים
ל.ר	ל.ר	-	אחר
ל.ר	ל.ר	-	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

(לפי שימושים)				
---------------	--	--	--	--

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[ז] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט אור ים מתחם א' (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
77,252	58,429	39,606	20,782	1,959	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למי"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
7,106	23,356	39,606	55,855	72,105	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[ח] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט אור ים מתחם א'

הלוואה א':			
יתרת הדוח על המצב הכספי	31.12.2018	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	
	31.12.2017	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	
מוסד מלווה		מוסד פיננסי	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		-	
סה"כ מסגרת		מסגרת של 377,000 אלפי ש"ח מתוכה כ-120,000 אלפי ש"ח מסגרת כספית	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		נכון למועד הדוח המסגרות טרם נוצלו	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		מרווח מהפריים	
מועדי פירעון קרן וריבית		-	
תניות פיננסיות מרכזיות		<ul style="list-style-type: none"><li>שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקט</li><li>שעבוד חשבון המימון</li><li>המצאת תכנית עסקית מפורטת לבנק</li></ul>	
תניות מרכזיות אחרות		לא קיימות	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		לא הופרו	
האם מסוג Non Recourse		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		לא קיימים תנאים	



הלוואה א':	בטחונות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על אישורי הזכיה והעסקה שניתנו על-ידי רשות מקרקעי ישראל וכן על כל הזכויות מכח תיקי המנהל והסכמי חכירה או בניה שנחתמו ו/או ייחתמו בקשר עם המקרקעין;</li> <li>• שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לקחס מרשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי, העירייה או כל צד ג';</li> <li>• שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון ליווי הפרויקט;</li> <li>• שעבוד על כל הזכויות לקבלת פטורים למיניהם, וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד;</li> <li>• כתב התחייבות של החברה לטובת המוסד הבנקאי, להבטחת התחייבויותיה של קחס, ללא הגבלה בסכום.</li> </ul>	

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט אור ים מתחם א'

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)
שעבודים	שעבוד הזכויות בקרקע לטובת הבנק הממן	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

39,606	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
33,686	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
73,292	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עם סיום הבניה	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא קיימים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

(\*) העודפים הצפויים לפי הערכת החברה נכון למועד הדוח כוללים הון עצמי שטרם הושקע במלואו ליום פרסום זה. (נכון למועד זה הושקע הון עצמי של כ-12 מיליון ש"ח מתוך כ-33 מיליון ש"ח).

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[א] הצגת פרויקט אור ים מתחם ב' (מגורים)

פירוט ליום 31.12.2018	
שם הפרויקט:	אור ים
מיקום הפרויקט:	אור עקיבא
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 298 יחידות דיור, 209 מתוכם יחידות דיור "מחיר למשתכן" ו-89 יחידות דיור בתנאי "שוק חופשי".
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק על-ידי קחם חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	ספטמבר 2019
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	25,640 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל):	2022
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	רבעון 4 2019
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע:	-
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון 4 2019
זכויות משפטיות בקרקע:	בהתאם לתנאי המכרז, החברה צפויה לחתום על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים:	- פרויקט "מחיר למשתכן" - החברה טרם מימשה את המכרז וטרם קיבלה לידיה את הזכויות בקרקע.

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט אור ים מתחם ב'

מצב תכנוני לפרויקט אור ים, ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	36,880	298	-
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	36,880	328	בכוונת החברה להגיש הקלות שבס של 10% בצורה מיטבית כך שכמות יחידות הדיור תעלה לכ-328 יחידות.
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר.	ל.ר.	

[ג]

## עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט אור ים מתחם ב'

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	6,452	6,452	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	4,718	4,718	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין בניה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	114	114	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	11,284	11,284	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	11,284	11,284	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	73,983	73,983	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	47,089	47,089	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	168,941	168,941	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	8,493	8,493	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	298,506	298,506	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	2%	2%	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [בספי] (לא כולל קרקע) (%)
2022							מועד השלמת בנייה צפוי

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[ד]

## שיווק פרויקט אור ים מתחם ב'

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							

	שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018			
			רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	ל.ר	ל.ר	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר
שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>						
יחידות דיור	ל.ר	ל.ר	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר
יחידות דיור (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:</b>						
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	ל.ר	ל.ר	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר
שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>						
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	ל.ר	ל.ר	353,168	353,168	ל.ר	ל.ר
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	ל.ר	ל.ר	-	-	ל.ר	ל.ר
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	ל.ר	ל.ר	-	-	ל.ר	ל.ר
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>						
יחידות דיור	ל.ר	ל.ר	328	328	ל.ר	ל.ר
יחידות דיור (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	36,880	36,880	ל.ר	ל.ר
שטחי מסחר (מ"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)	ל.ר	ל.ר	11,284	11,284	ל.ר	ל.ר
<b>מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]</b>						
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]</b>						
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

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

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט אור ים מתחם ב'

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 2018
-	-	שנת 2019
-	-	שנת 2020
-	-	שנת 2021
-	-	שנת 2022
-	-	שנת 2023 ואילך
-	-	סה"כ

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

[ו] רווחיות גולמית מפרויקט אור ים מתחם ב' (מגורים) (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט אור ים מתחם ב'			
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
ל.ר.	ל.ר.	353,168	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר.	ל.ר.	309,790	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר.	ל.ר.	43,378	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר.	ל.ר.	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
ל.ר.	ל.ר.	43,378	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
ל.ר.	ל.ר.	12%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר.	ל.ר.	9.576	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
			אחר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר לפי חשב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

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 5%	השפעת ירידה של 10%	
78,695	61,036	43,378	25,720	8,061	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
13,527	28,453	43,378	58,303	73,229	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

חלק מהמידע הצפוי בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

הלוואה א':			
יתרת הדוח על המצב הכספי	31.12.2018	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
	31.12.2017	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה		מוסד בנקאי	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		-	
סה"כ מסגרת		-מסגרת של 85,000 אלפי ש"ח	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		נכון למועד הדוח המסגרות טרם נוצלו	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		מרווח מהפריים	
מועדי פירעון קרן וריבית		-	
תניות פיננסיות מרכזיות		<ul style="list-style-type: none"><li>שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקט</li><li>שעבוד חשבון המימון</li><li>המצאת תכנית עסקית מפורטת לבנק</li></ul>	
תניות מרכזיות אחרות		לא קיימות	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		לא הופרו	
האם מסוג Non Recourse		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים בטחונות		לא קיימים תנאים	
		<ul style="list-style-type: none"><li>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 ;</li><li>שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על אישורי הזכיה והעסקה שניתנו על-ידי רשות מקרקעי ישראל וכן על כל הזכויות מכח תיקי המנהל והסכמי חכירה או בניה שנחתמו ו/או ייחתמו בקשר עם המקרקעין ;</li><li>שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לקחם מרשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי, העירייה או כל צד ג' ;</li></ul>	

הלוואה א':	
<ul style="list-style-type: none"> <li>שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון ליווי הפרויקט;</li> <li>שעבוד על כל הזכויות לקבלת פטורים למיניהם, וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד;</li> <li>כתב התחייבות של החברה לטובת המוסד הבנקאי, להבטחת התחייבויותיה של קחס, ללא הגבלה בסכום.</li> </ul>	

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט אור ים מתחם ב'

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)
שעבודים	שעבוד הזכויות בקרקע לטובת הבנק הממן	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	43,378
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	30,979
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	74,357
מועד צפוי למשיכת עודפים	עם סיום הבניה
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא קיימים

(\*) העודפים הצפויים לפי הערכת החברה נכון למועד הדוח כוללים הון עצמי שטרם הושקע במלואו ליום פרסום זה. (נכון למועד זה הושקע הון עצמי של כ-11 מיליון ש"ח מתוך 31 מיליון ש"ח).

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

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

8.1

נכון למועד הדוח, הפרויקטים בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל הינם: מרכז מסחרי בפרויקט חריש א' ו-ב', ראה סעיף 8.10.5 להלן ("מרכז מסחרי חריש Street"); מרכז מסחרי במגרש 420 בחריש, ראה סעיף 8.10.1 להלן ("מגרש 420"); מרכז מסחרי במגרש 421 בחריש, ראה סעיף 8.10.2 להלן ("מגרש 421"); מרכז מסחרי במגרש 433, ראה סעיף 8.10.3 להלן ("מגרש 433"); מרכז מסחרי, ראה בסעיף 8.10.4 להלן ("מרכז מסחרי באריאל (שלב ג')"); מרכז מסחרי בראשון לציון, ראה בחלק המצרפי בסעיף 8.6 להלן ("מרכז מסחרי ראשון לציון"); שלושה מרכזים מסחריים במודיעין, מרכז מסחרי במודיעין מרכז ("מרכז מסחרי במודיעין מרכז") ראה סעיף 8.7 להלן, מרכז מסחרי מודיעין ב' (מורשת) ראה בחלק המצרפי בסעיף 8.6 להלן ומרכז מסחרי מודיעין ג' (מורשת) ("מודיעין ג' (מורשת)") ראה סעיף 8.10.6 להלן; מרכז מסחרי בפרויקט אור ים מתחם א' באור עקיבא ("אור ים") ראה בחלק המצרפי בסעיף 8.6 להלן ושטחי מסחר בחברה בת בבעלות מלאה של החברה בפוזנן, פולין.

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 8.6.7 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 2017 הושכר השטח המסחרי הנ"ל בדמי השכירות חודשיים בסך של כ-52 אלפי זלוטי, המייצגים דמי שכירות ממוצעים של כ-160 זלוטי למ"ר; סך שווי השטח המסחרי בספרי MOMO, הינו כ-4.3 מיליון זלוטי. ייצוין כי נכון למועד הדוח, החברה פועלת למציאת שוכר חלופי בשטח מסחרי זה.

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

8.2

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

**גורמי הצלחה קריטיים**

8.2.1

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

**שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם**

8.2.2

ראה סעיף 7.1.3 לחלק זה.



### חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

8.2.3

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

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

### סוגי הנכסים והשימוש בהם

8.3

#### בישראל

נכון למועד הדוח, לחברה, באמצעות חברות בנות שלה, פרויקטים בהקמה בחריש של מרכזים מסחריים, פרויקט בהקמה באריאל של מרכז מסחרי, פרויקטים בהקמה במודיעין של מרכזים מסחריים, פרויקט בהקמה בראשון לציון של מרכז מסחר ופרויקט בהקמה באור עקיבא של מרכז מסחרי.

#### בחו"ל

נכון למועד הדוח, לחברה, באמצעות חברה בת, נכס להשקעה בפולין וכן מחזיקה החברה, באמצעות חברה בת, עתודת קרקע ברומניה.

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

### שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

8.4

לפרטים, ראה סעיף 7.1.6 לחלק זה.

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

8.5

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

### רמת המצרף

8.6

#### תמצית התוצאות

8.6.1

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2016	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2017	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2018	פרמטר
אלפי ש"ח			
-	1,085	1,106	סך כל הכנסות תחום הנדל"ן להשקעה (מאוחד)
23,591	8,876	57,175	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
23,591	9,961	58,281	רווחי הפעילות (מאוחד)
ל.ר.	-	-	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)
ל.ר.	-	-	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)
ל.ר.	1,085	1,106	סה"כ NOI (מאוחד)
ל.ר.	-	-	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

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

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

פרמטר	ישראל		
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
<b>משתנים כלכליים :</b>			
תוצר מקומי גולמי (PPP)*	כ-1,220 מיליארד ש"ח	כ-1,262 מיליארד ש"ח	כ-1,298 מיליארד ש"ח
תוצר לנפש (PPP)*	142,839 ש"ח	144,912 ש"ח	146,146 ש"ח
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)*	4%	3.3%	3.3%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)*	1.9%	1.4%	1.3%
שיעור אינפלציה**	(0.3%)	0.4%	0.8%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך***	0.50%	0.08%	2.2%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך****	A+	A+	AA-
שער חליפין מטבע מקומי לעומת הדולר ליום האחרון של השנה**	3.845 ש"ח	3.467 ש"ח	3.75 ש"ח

**משתנים כלכליים נוספים :** (המידע אינו מצוי בידי החברה)

- \* על-פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 17 בפברואר 2019.  
 \*\* על-פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 בינואר 2019.  
 \*\*\* על-פי פרסום באתר בנק ישראל <https://www.boi.org.il/heb/Pages/HomePage.aspx>.  
 \*\*\*\* לפי דוח דירוג s&p בכתובת : [https://www.standardandpoors.com/en\\_US/web/guest/home](https://www.standardandpoors.com/en_US/web/guest/home)

## 8.6.1 פילוחים לפי אזור ושימושים

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

אזורים	פילוח שטחי נדל"ן לשימוש מסחרי ליום 31.12.2018 (מ"ר)	סך הכול	אחוז מסך כל שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	43,666	99%
	חלק התאגיד*	-	-
פולין	במאוחד	323	1%
	חלק התאגיד*	-	-
סך הכול	במאוחד	43,989	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 31.12.2017 (מ"ר)	סך הכול	אחוז מסך כל שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	36,371	98%
	חלק התאגיד*	-	-
פולין	במאוחד	323	2%
	חלק התאגיד*	-	-
סך הכול	במאוחד	36,694	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 31.12.2018 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [במטבע ההצגה]	אחוז מסך כל שווי הנכסים
ישראל	במאוחד	292,965	98.6%
	חלק התאגיד*	-	-
פולין	במאוחד	4,257	1.4%
	חלק התאגיד*	-	-
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאוחד	297,222	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 31.12.2017 (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.

8.6.1.3 NOI בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

אזורים	NOI בתחום המסחרי, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2018 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [באלפי ש"ח]	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
ישראל	במאוחד	1,106	100%
	חלק התאגיד*	-	-
פולין	במאוחד	-	-
	חלק התאגיד*	-	-
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאוחד	1,106	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 שנתיימה ביום 31.12.2017 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [באלפי ש"ח]	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
ישראל	במאוחד	704	65%
	חלק התאגיד*	-	-
פולין	במאוחד	381	35%
	חלק התאגיד*	-	-
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאוחד	1,085	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.

#### 8.6.1.4 רווחי או הפסדי שערך בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

אזורים	רווחי או הפסדי שערך בתחום המסחרי, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [באלפי ש"ח]	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
ישראל	במאוחד	57,976	-
	חלק התאגיד*	-	-
פולין	במאוחד	(801)	-
	חלק התאגיד*	-	-
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאוחד	57,175	-
	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 31.12.2017 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [באלפי ש"ח]		אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
ישראל	במאוחד	8,856	8,856	99.7%
	חלק התאגיד*	-	-	-
פולין	במאוחד	20	20	0.3%
	חלק התאגיד*	-	-	-
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאוחד	8,876	8,876	100%
	חלק התאגיד*	-	-	-
אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	במאוחד	100%	100%	100%
	חלק התאגיד*	-	-	-

\* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

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

\* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

#### 8.6.1.5 פירוט דמי שכירות ממוצעים בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

אזור	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לפי המטבע המסחרי באזור)	
	לשנה שנתיימה ביום	
	31.12.2017	31.12.2018
ישראל	93	93
פולין	130	-

#### 8.6.1.6 פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

אזור	פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים (אחוזים)		
	לשנה שנתיימה ביום		ליום
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2018
ישראל	46%	52%	54%
פולין	65%	0%	0%

#### 8.6.1.7 פירוט מספר נכסים להשקעה בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

אזור	מספר נכסים להשקעה	
	ליום 31.12.2017	ליום 31.12.2018
ישראל	1	1
פולין	1	1
סך הכל נכסים להשקעה	2	2

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

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי (אחוזים)		אזורים
לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2017	31.12.2018	
8%	8%	ישראל
8.34%	7.8%	פולין

8.6.1.9 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

בהנחת אי-מימוש תקפת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה	
הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)		
210	-	-	-	-	-	רבעון 1	שנת 2019
210	-	-	-	-	-	רבעון 2	
1,576	-	-	-	-	-	רבעון 3	
1,576	-	-	-	-	-	רבעון 4	
6,332	-	-	-	-	-	שנת 2020	
5,984	4	428	6,922	4	428	שנת 2021	
5040	5	1,165	7,503	5	1,165	שנת 2022	
4,781	-	-	7,548	-	-	שנת 2023 ואילך	
25,710	9	1,593	57,588	9	1,593	סה"כ	

חלק מהמידע הכלול 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 השכירות בכלל ובאזורים בהם ממוקמים הפרויקטים הרלוונטיים בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק זה.

8.6.2 שוכרים עיקריים

השוכר	אפיון אזור ושימוש בנכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2018	אחוזים מסך כל הכנסות החברה	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שידוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרה 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	-	23 שנים ושלושה חודשים	-
כללית שירותי בריאות	מרפאות	362 אלפי ש"ח	0.14%	צמוד למדד המחירים	שירותי רפואה	-	5 שנים	-

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			משתנים	אזור
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018		
136	8	9	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	ישראל - מרכזים מסחריים
30,649	36,371	43,666	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	
24,687	62,345	44,095	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
96,594	158,648	271,456	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
58,740	68,863	16,600	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
146,571	171,266	198,186	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
2%	11%	15%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
584	683	6,332	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (באלפי ש"ח)	

חלק מהמידע הכלול 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.

8.6.4 זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים (מצרפי)

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

8.6.5 רכישת ומכירת נכסים לפי אזור ושימושים (מצרפי)

תקופה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור	
31.12.2016	31.12.2017	*31.12.2018			
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו	<u>ישראל</u> <u>(מרכזים</u> <u>מסחריים)</u>
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
1	2	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	
2,775	24,528	9,072	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
1420,862	5,350	1,200	שטח זכויות הנכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

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

14 הזכויות הרשומות הן שטחי עיקרי ושירות עילי.

תקופה שנתיימה ביום			פרמטרים	אזור	
31.12.2016	31.12.2017	*31.12.2018		פולין (מרכזים מסחריים-)	נכסים שנמכרו
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה		
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)		רומניה נכסים שנרכשו
-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי RON)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי RON)		
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

\* בספטמבר 2018 החברה זכתה במכרז לקרקע לבניית פרויקט בשכונת אור ים הכולל בין היתר שטחי מסחר, נכון למועד הדוח טרם נצברו עלויות בגין רכישת השטח המסחרי.

#### 8.6.6 התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

תקופה שנתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018		
14,661	19,640	סך הכל נכסים מניבים	הצגה בדוח
158,648	251,816	סך הכל נכסים מניבים בהקמה <sup>15</sup> (כפי שמוצג בטבלה בסעיף 0 לעיל)	תיאור עסקי החברה
173,309	271,456	סה"כ מאוחד	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-	-	התאמות אחרות	
173,309	271,456	סך הכל, אחרי התאמות	
173,309	271,456	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
173,309	271,456	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
173,309	271,456	סה"כ	

#### 8.6.7 פרטים נוספים בדבר נכסי תחום הפעילות בחו"ל

חברת MOMO רשומה כבעלים של מגרש בשטח של 2,000 מ"ר, הממוקם במרכז העיר פוזנן, פולין, בו ממוקם פרויקט גארברי. שלב A בפרויקט גארברי, בשטח של 1,730 מ"ר כולל, בין היתר, 323 מ"ר למסחר. נכון למועד הדוח, החברה פועלת להשכרת 323 מ"ר שטח מסחרי.

לפרטים נוספים, ביחס לשלבים C ו-B בהם הוקם ומופעל מלון במסגרת פרויקט גארברי ראה סעיף 9.



שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו	תקופת הדיווח	נתונים כספיים						שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעורי השלמה בתום שנה [הנדסי/כספי (%) ]	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			
		נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד) (במטבע מסחרי)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע מסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע מסחרי)			רווחי שערך שנה (מאוחד) (במטבע מסחרי)	שם מעריך השווי והניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי העניין) ] Cap Rate/ שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי
ציון שם הנכס	ציון מיקום הנכס	שנת 2018	11,674	48,892	48,892	23,187	74%	14%	לוי אברהם ויונתן	השוואה והיוון הכנסות	שיעור הריבית להיוון : 7.75% שיעור תפוסה מייצג : 100% זמן לסיום עד הקמה : שנה אחת. דמי שכירות למ"ר 180 ש"ח. סה"כ NOI מייצג : 4,140 (אלפי ש"ח). רווח יזמי : ל.ר. (הפרוייקט בגמר).		
ציון מודיעין מרכז העיר	מודיעין												
ציון מטבע פעילות	שקל												
מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס	מרס 2015	שנת 2017	7,969	22,000	22,000	2,757	28%	-	לוי אברהם ויונתן	השוואה והיוון הכנסות	שיעור הריבית להיוון : 7.20% שיעור תפוסה מייצג : 100% זמן לסיום עד הקמה : שנה אחת. דמי שכירות למ"ר 125 ש"ח. סה"כ NOI מייצג : 2,800 (אלפי ש"ח). רווח יזמי : ל.ר. (הפרוייקט בגמר).		
חלק התאגיד בפועל (%)	100												
שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	מאוחד												
מועד סיום בניה משוער	רבעון 4 2019	שנת 2016	5,075	16,800	16,800	11,274	-	-	לוי אברהם	-	שיעור הריבית להיוון : 7.60%		

שיעור תפוסה מייצג : 100%. זמן לסיום עד הקמה : 3 שנים. דמי שכירות למ"ר 120 ש"ח. סה"כ NOI מייצג : 2,860 (אלפי ש"ח). רווח יזמי : ל.ר. (הפרוייקט בגמר).		ויונתן									שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	1,920 מ"ר
											סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (במטבע המסחרי)	14,213

8.10 נכסים מניבים בהקמה מהותיים מאוד

8.10.1 מגרש 420

8.10.1.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2018	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מגרש 420	שם הנכס
חריש, ישראל	מיקום הנכס
4,714 מ"ר	שטח הקרקע
אחסנה וחניה – כ-10,571 מ"ר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
מסחר ומשרדים – 12,287 מ"ר	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
מוחזק ב-100% באמצעות חברת "קחס מרכזים מסחריים בע"מ" המוחזקת ב-100% באמצעות חברת "קחס חברה להשקעות בע"מ"	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
100%	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
-	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
אפריל 2015	תאריך התחלת עבודות הקמה
צפוי – 2019	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
בעלות	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
אין – בכוונת החברה לנצל את מלוא הזכויות 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]
בעלות	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 התחשבויות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
לר	פרטים על מכירת הנכס

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
22,607	23,929	25,250	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
1,322	1,321	1,300	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
23,929	25,250	26,550	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
23,929	25,500	29,000	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
23,929	25,500	29,000	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	250	2,450	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	2021	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
72,000	72,000	*110,000	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
48,071	46,750	83,450	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
33%	35%	24%	שיעור השלמה תקציבי (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שער חליפין

\* הגידול בעלויות הפרויקט נובע מתוספת זכויות בנייה שאושרה בפרויקט

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

### 8.10.1.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלבי ביניים במגרש 420.

### 8.10.1.4 פעילות שיווק

למועד הדוח אין לחברה פעילות שיווק במגרש 420.

### 8.10.1.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במגרש 420.

מימון מסוים		חלק התאגיד בנכס - 100%	
הלוואה א':	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2018 (אלפי ש"ח)	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי
15,008 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2017 (אלפי ש"ח)	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		
15,008 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
29,000			שווי הוגן ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)
08/2015			תאריך נטילת הלוואה מקורי
14,500 אלפי ש"ח עבור הקרקע 3,000 אלפי ש"ח לטובת מימון מע"מ אשר נפרע לאחר תאריך המאזן			גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)
2.4%			שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2018 (%)
ריבית רבעונית קרן עד 08/2019			מועדי פירעון קרן וריבית
אין			תניות פיננסיות מרכזיות
לא רלוונטי, בשלב זה המימון עבור הקרקע בלבד			תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]
ל.ר			ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח
לא			האם מסוג non-recourse

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד 31.12.2018 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	כל הסכומים שיגיעו לבנק מאת קחם מרכזים מסחריים בע"מ
		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 קחם 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 קחם 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 2018	שנת 2017	שנת 2016
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)				29,000	25,500	24,000
זהות מעריך השווי				לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן
האם המעריך בלתי תלוי?				כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?				כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)				31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
מודל הערכת השווי (חילוף/ עלות שחלוף / אחר)				השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)						
אם ההערכה בגישת החילוף (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	1/1/2020	01/06/2021	01/06/2019	1/1/2020
		סך כל ההשקעה הוגנית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)	46,380	86,840	46,380	46,380
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום	5%	6%	5%	5%
		הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	-	-	-	-
		שיעור מרווח יזמי (%)	22.5%	20%	22.5%	22.5%
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוף רווח יזמי (אלפי ש"ח)	84,780	84,780	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	13,700	7,536	7,536
		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	92.5%	95%	100%
		דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	87	78	91.8	87
		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול (אלפי ש"ח)	7,888	12,827	7,888	7,888
		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)	-	-	-	-
		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	8%	8%	8%	8%
		זמן עד מימוש רעיוני	3 שנים	2.5	2.5	3 שנים
		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary)	-	-	-	-

נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%							שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016	
			(Rate							
			משתנים מרכזיים				-	-	-	
			אחרים				-	-	-	
					אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)					
שינוי בשווי (אלפי ש"ח)				ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):						
25,777				עלייה של 5%		מרווח יזמי				
20,513				ירידה של 5%						
25,151				עלייה של 5%		עלויות				
26,293				ירידה של 5%		הקמה				
19,372				עלייה של 5%		דמי שכירות				
18,778				ירידה של 5%		ממוצעים למטר רבוע				
27,425				עלייה של 0.25%		שיעור				
25,777				ירידה של 0.25%		היוון/תשואה				

#### 8.10.1.9 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(7)(ב) לדוח הדירקטוריון.

פירוט ליום 31.12.2018	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)
2021	תאריך התחלת עבודות הקמה
בעלות	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]
בעלות	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 בנייה נוספות. באם התכנית תאושר החברה תגדיל את שטחי המסחר והמשרדים ביחס לזכויות המקורות.	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



שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
21,376	22,903	23,981	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
1,527	988	646	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
22,903	23,981	24,627	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
26,463	27,500	29,500	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
26,463	27,500	29,500	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
3,560	3,609	4,873	רווחי או הפסדי שערך מצטברים (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
רבעון 2 2019	רבעון 2 2020	רבעון 2 2023	מועד השלמה <u>צפוי</u> (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)
52,097	47,549	46,903	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
30%	37%	37%	שיעור השלמה תקציבי (%)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	שער חליפין

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

## 8.10.2.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלב ביניים במגרש 421.

## 8.10.2.4 פעילות שיווק

למועד הדוח אין לחברה פעילות שיווק במגרש 421.

## 8.10.2.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במגרש 421.

מימון מסוים חלק התאגיד בנכס - 100%			הלוואה א':
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
	(אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
	(אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
שווי הוגן ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)			29,500
תאריך נטילת הלוואה מקורי			דצמבר 2013
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)			18,800
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2018 (%)			-
מועדי פירעון קרן וריבית			-
תניות פיננסיות מרכזיות			ל.ר.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]			ל.ר.
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח			ל.ר.
האם מסוג non-recourse [כן/לא] [לעניין זה, "non recourse" - מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה]			ל.ר.

## 8.10.2.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

נכון ליום 31.12.2018 ההלוואה נפרעה במלואה ולא קיימים שעבודים ו/או מגבלות משפטיות מהותיות.

## 8.10.2.8 פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%				שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)				29,500	27,500	25,900
זהות מעריך השווי				לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן
האם המעריך בלתי תלוי?				כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?				כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)				31/12/18	31/12/17	30/06/2016
מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)				השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)						
אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	30/06/23	30/06/2019	31/12/2019	
		סך כל ההשקעה הוגנית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)	48,670	49,248	49,248	
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום הקמת הנכס (אם שונה)	6%	5%	5%	
		משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
		שיעור מרווח יזמי (%)	20%	22.5%	22.5%	
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוץ רווח יזמי (אלפי ש"ח)	75,505	75,243	75,243	
		שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח	8,000	8,000	8,000	
		אם שווי לאחר הקמה נאמד				

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%						
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
			בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)			
100%	95%	92.5%	בחישוב (מטרים רבעים) שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)			
87	87	95.4	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)			
8,369	8,369	9,165	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול(אלפי ש"ח)			
לא נקבע, שכן לא נלקחו בחישוב דמי ניהול בתזרים המייצג	ל.ר.	ל.ר.	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)			
8%	8%	8%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנקח לצורך הערכת השווי (%)			
לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	זמן עד מימוש רעיוני			
לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)			
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים			
-	-	-				אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)
שינוי בשווי (אלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			
(2,856)	24,100	27,000	עלייה של 5%	מרווח יזמי		
3,297	31,250	33,000	ירידה של 5%			
(2,368)	25,330	28,000	עלייה של 5%	עלויות הקמה		
2,557	29,670	32,000	ירידה של 5%			
3,857	32,480	34,000	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע		
(3,667)	22,660	27,000	ירידה של 5%			
(4,313)	23,340	26,000	עלייה של 0.25%	שיעור היוון/תשואה		
(5,088)	32,220	35,000	ירידה של 0.25%			

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

לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה סעיף 9(7)(ב) לדוח הדירקטוריון.

<b>פירוט ליום 31.12.2018</b>		<b>נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%</b>
מגרש 433		שם הנכס
חריש, ישראל		מיקום הנכס
11,595 מ"ר		שטח הקרקע
שלב א' עיקרי – 7,960 מ"ר שירות – 3,908 מ"ר חניות – 4,450 מ"ר	שלב ב' עיקרי – 4,067 מ"ר שירות – 518 מ"ר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
זכויות החברה לפי הסכם ה-B.O.T הינן מכח הסכם המחאה בין חברה פרטית בבעלות בעלי השליטה בחברה ("הזכנין"), לבין חברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ ("קחס" ו-"הסכם המחאה"), לפיו הועברו הזכויות בפרויקט לקחס שהינה חברה נכדה בבעלות מלאה של החברה.		מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה 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 עמם בהסכם 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 ההמחאה 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.		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. (2) זכויות השכירות של קחס נרשמו בלשכת רישום המקרקעין. (3) על המקרקעין רשומות 4 הערות אזהרה מיום 29.10.2018 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 ההמחאה ולהסכם ה-B.O.T. ראה דיווח החברה מיום 26 ביולי 2016 (אסמכתא מספר 01-2016-090715), המובא כאן על דרך ההפניה.		נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
הנכס מוצג כנדל"ן להשקעה וההתחייבות לשלם לבעלי הקרקע מוצגת כזכאים.		שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
עבודות השלד של הפרויקט בוצעו באמצעות התקשרות עם קבלן שלד ים סוף השקעות, ועבודות הגמר בוצעו באמצעות התקשרות עם ים סוף השקעות וקיסר הנדסה.		זהות קבלן מבצע
בחלקה פאושלית ובחלקה על-פי מדידות.		שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר		פרטים על מכירת הנכס

שנת 2017	שנת 2018	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
6,255	48,749	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
42,494	31,745	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
48,749	80,494	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
54,470	101,404	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
54,470	101,404	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
5,721	20,910	רווחי או הפסדי שערך מצטברים (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
רבעון 2 2019	רבעון 2 2019	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
80,000	80,000	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)*
31,251	31,251	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
-	-	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ש"ח	ש"ח	שער חליפין

\* עלות הכוללת הצפויה בשנת 2018 כוללת התחייבות בגין הסכם חכירה בסך של כ-11 מיליון ש"ח שמהווה נכס ועל כן פער מול עלות ההשקעה כולל צפויה.

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

### 8.10.3.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלבי ביניים במגרש 433.

### 8.10.3.4 פעילות שיווק

שנת 2018					שנת 2017		נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
כל השנה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2017	שנת 2016	
23%	7%	9%	7%	0	42%	-	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)
64%	64%	58%	49%	42%	42%	-	שיעור מהשטח מוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
108	89	123	111	0	136	-	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (טווח) (במטבע המסחרי)
5,539	559	1,064	759	0	3,158	-	סך כל הכנסה שנתית צפויה (לאחר השלמת הבנייה) מחוזי שכירות חתומים (במטבע המסחרי) (באלפי ש"ח).
=====							
				1%			שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדוח (במצטבר) (%)

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 המשויך לשוכר (%), ביום 31 בדצמבר 2018
מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוטרה (בשנים)					
-	-	כן	11	8/8	מרס 2019	קמעונאות מזון ומוצרי צריכה	כן	כן	40%
-	-	כן	7	5/5	מרס 2019	מוצרי פארם	לא	לא	6%
-	-	כן	10	5/5	מרס 2019	מזון מהיר	לא	לא	3%
-	-	כן	5	5/5	מרס 2019	צעצועים	לא	לא	6%

הקמת הפרויקט ממומנת מכספי תמורת הנפקת אג"ח (סדרה ז') של החברה. לפרטים ראה סעיף 9(7)(ג) לדוח הדירקטוריון.

לטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז') של הפרויקט שועבדו זכויות מסוימות בפרויקט. לפרטים ראה סעיף 9(7)(ג) לדוח הדירקטוריון.

שנת 2017	שנת 2018	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%	
113,000	128,000	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	
לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	זהות מעריך השווי	
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
30/06/2017	30/6/18	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
היוון הכנסות	היוון הכנסות וחילוף	מודל הערכת השווי (חילוף/ עלות שחלוף / אחר)	
נישום כבנוי	נישום כבנוי	ההקמה (Construction)	אם ההערכה בגישת החילוף (Residual Approach)
70,000	53,000		
ל.ר.	ל.ר.		
ל.ר.	ל.ר.		

<sup>16</sup> 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 2018	שנת 2017
		ששימש אחרי סיום ההקמה)		ל.ר	ל.ר
		שיעור מרווח יזמי (%)		ל.ר	ל.ר
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוץ רווח יזמי] (אלפי 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	13,528	13,528
		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	95%	95%	95%
		דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	86	93	86
		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול(אלפי ש"ח)	14,012	16,104	14,012
		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)	-	-	-
		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7.5	8	7.5
		זמן עד מימוש רעיוני	נישום כבנוי	נישום כבנוי	נישום כבנוי
		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	ל.ר	ל.ר	ל.ר
		משתנים מרכזיים אחרים	ל.ר	ל.ר	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%		נישום כבנוי	נישום כבנוי	נישום כבנוי
	ירידה של 5%		נישום כבנוי	נישום כבנוי	נישום כבנוי
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע	עלייה של 5%		135,000	119,798	106,036
	ירידה של 5%		120,000	123,000	109,795
שיעור היוון/תשואה	עלייה של 0.25%		132,000	116,040	
	ירידה של 0.25%				

פרטים שיש לתת בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') של החברה שבמחזור 8.10.3.9

לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 9(7)(ג) לדוח הדירקטוריון.

פירוט ליום 31.12.2018	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)
2019	תאריך התחלת עבודות הקמה
2021	מועד צפוי להשלמת עבודות ההקמה
לחברה חוזה פיתוח אשר יומר לחוזי חכירה פרטניים על שמות הרוכשים	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
זכויות הפיתוח נרשמו על שם חברת הבת	מצב רישום זכויות משפטיות
הנכס נמצא בקומת הקרקע של פרויקט המגורים אריאל (שלב ג')	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא, הנכס מוצג כנדל"ן להשקעה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
טרם נקבע	זהות קבלן מבצע
טרם נקבע	שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר	פרטים על מכירת הנכס

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.



שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
1,094	3,321	3,491	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
172,227	170	10	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
3,321	3,491	3,501	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
4,400	4,650	5,050	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
4,400	4,650	5,050	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
1,079	1,159	1,354	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
רבעון 1, 2019	רבעון 1, 2020	2021	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
8,793	8,793	8,793	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
7,394	7,224	7,214	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
16%	18%	18%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ש"ח	ש"ח	ש"ח	שער חליפין

## 8.10.4.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

נכון למועד הדוח אין לחברה הכנסות בפרויקט.

## 8.10.4.4 פעילות שיווק

שנת 2018					שנת		נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
כל השנה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2017	שנת 2016	
-	-	-	-	-	-	-	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)
-	-	-	-	-	-	-	שיעור מהשטח מוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
-	-	-	-	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטרה רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (טווח) (במטבע המסחרי)
-	-	-	-	-	-	-	סך כל הכנסה שנתית צפויה (לאחר השלמת הבנייה) מחוזי שכירות חתומים (במטבע המסחרי) (באלפי ש"ח).
=====							
-				-			שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדוח (במצטבר) (%)

## 8.10.4.5 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.

## 8.10.4.6 מימון מסוים לנכס

מימון להקמת השטח המסחרי בפרויקט אריאל ג' נכלל במסגרת המימון שהועמד לפרויקט אריאל ג' בכללותו. ראה סעיף 7.4.3.4 [ז] לחלק זה.

## 8.10.4.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

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

נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%		שנת 2018	שנת 2017
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)		4,150	3,750
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)		31/12/2018	31/12/2017
מודל הערכת השווי (חילוף/ עלות שחלוף / אחר)		היוון הכנסות, גישת ההשוואה וחילוף	חילוף
אם ההערכה בגישת החילוף (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	31/12/2020
		סך כל ההשקעה הוגנית 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 בחילוף 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 השכרה 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
			ל.ר
			ל.ר

שנת 2017	שנת 2018	נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%	
			בנכס בהקמה (Cost Approach)
			ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה) :
3,467	4,000	עלייה של 5%	עלויות הקמה
4,018	4,600	ירידה של 5%	
ל.ר.	ל.ר.		דמי שכירות
ל.ר.	ל.ר.		ממוצעים למטר רבוע
ל.ר.	ל.ר.		שיעור
ל.ר.	ל.ר.		היוון/תשואה

8.10.4.9 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(7)(ב) לדוח הדירקטוריון.

פירוט ליום 31.12.2018	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מרכז מסחרי חריש Street	שם הנכס
חריש, ישראל	מיקום הנכס
5381 מ"ר	שטח הקרקע
1,360 מ"ר להשכרה	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
הפרויקט מוחזק על-ידי קחס, חברה בת בבעלות מלאה של החברה	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
אין	ציון שמות השותפים לנכס
מרס 2013	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
15.2.2015	תאריך התחלת עבודות הקמה
שנת 2018	מועד צפוי להשלמת עבודות ההקמה
זכויות חכירה רשומות ל-98 שנה.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
השטח המחסרי נבנה ומומן ביחד עם הפרויקט הייזמי ולכן, לפרטים בנוגע למימון ראה סעיף 7.4.3.2 לחלק זה.	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס
זכויות חכירה רשומות ל-98 שנה.	מצב רישום זכויות משפטיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
בתחילת הפרויקט אוסאמה הנדסה ולאחר מכן קבלנים שונים.	זהות קבלן מבצע
בעבר – פאושלי, ולאחר מכן על-פי מדידות.	שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
-	פרטים על מכירת הנכס

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס
-	2,474	2,474	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
2,474	0	2,265	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
2,474	2,474	4,739	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
9,600	9,600	15,383	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
9,600	9,600	15,383	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
7,126	7,126	10,644	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
2017	2017	במהלך שנת 2017-2018	מועד השלמה <u>צפוי</u> (כפי שדווח בסוף כל שנה)
2,474	2,474	4,739	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
-	-	-	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ש"ח	ש"ח	ש"ח	שער חליפין

חלק מהמידע הכלול 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.

## 8.10.5.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

בשנת הדוח החברה הכירה הכנסות בסכום של כ-703 אלפי ש"ח.

## 8.10.5.4 פעילות שיווק

שנת 2018					שנת		נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
כל השנה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2017	שנת 2016	
12%	3%	-	5%	4%	46%	-	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)
54%	54%	51%	51%	19%	46%	-	שיעור מהשטח מוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
79.6	80	0	110	115	93	-	דמי שכירות ממוצעים למטרה רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (טווח) (במטבע המסחרי)
147	42	0	36	68	704	-	סך כל הכנסה שנתית מחוזי שכירות חתומים (במטבע המסחרי) (באלפי ש"ח).
=====							
-				-			שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדוח (במצטבר) (%)

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 המשויך לשוכר (%), ביום 31 בדצמבר 2018
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)					
-	-	צמוד מדד	20 שנים	5 שנים ומתוכם נשארו 4 שנים ו 3 חודשים	אפריל 2017	שירותי רפואה	כן	כן	31%
-	-	צמוד מדד	3 שנים	40 חודשים ומתוכם נשארו 23 חודשים.	אוגוסט 2017	שירותי רפואה	כן	כן	15%

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

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 2018	שנת 2017	שנת 2016
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)		9,600	9,600	9,600
זהות מעריך השווי		לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)		31/12/18	31/12/17	31/12/16
מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)		היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות
אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	בנוי	בנוי
		סך כל ההשקעה הונית 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 בחילוץ רווח יזמי (אלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.
		אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת	543	543
		שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח	543	543

נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%							שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016
	היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)		בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)						
			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%			
			דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	102	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	ל.ר			
			שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7%	7%	7%			
			זמן עד מימוש רעיוני	בנוי	בנוי	בנוי			
			מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	ל.ר	ל.ר	ל.ר			
			משתנים מרכזיים אחרים	ל.ר	ל.ר	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	בנוי	בנוי					
	ירידה של 5%	בנוי	בנוי	בנוי					
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע	עלייה של 5%	1,006	1,006	1,006					
	ירידה של 5%	910	910	910					
שיעור היוון/תשואה	עלייה של 0.25%	-	912	912					
	ירידה של 0.25%	-	1,008	1,008					

(\*)

הנתונים בטבלה מתייחסים לנכס המושכר למרפאות בלבד, הללו מהווים חלק מתוך כלל הנכס המהווה נדל"ן להשקעה בספרים וששוויים ההוגן הכולל עומד על 15,383 אלפי ש"ח.

#### 8.10.5.9 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(7)(א) לדוח הדירקטוריון.

פירוט ליום 31.12.2018	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מודיעין ג' (מורשת - מתחם 29)	שם הנכס
מודיעין	מיקום הנכס
8,478 מ"ר	שטח הקרקע
1,920 מ"ר לשימוש מסחרי	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
מוחזק ב-100% באמצעות חברת "קחם 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 2017	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
2019	תאריך התחלת עבודות הקמה
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
-	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]
בעלות	מצב רישום זכויות משפטיות
-	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 התחשבויות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר	פרטים על מכירת הנכס



8.10.6.2 נתונים עיקריים

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
-	7,480	7,480	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
-	-	428	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
-	7,480	7,908	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
-	7,480	10,600	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	7,480	10,600	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	-	2,692	רווחי או הפסדי שערך מצטברים (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
-	2022	2022	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
-	21,961	21,961	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
-	14,481	14,053	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
-	34%	36%	שיעור השלמה תקציבי (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שער חליפין

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו כולל מידע שהינו 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 א' בדוח התקופתי.

8.10.6.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלב ביניים במודיעין ג'.

8.10.6.4 פעילות שיווק

למועד הדוח אין לחברה פעילות שיווק במודיעין ג'.

8.10.6.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במודיעין ג'.

8.10.6.6 מימון מסוים

המרכז המסחרי במודיעין יוקם במסגרת הפרויקט מודיעין ג', המימון ינתן לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4.3.7 [ח].

8.10.6.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

המרכז המסחרי במודיעין יוקם במסגרת הפרויקט מודיעין ג', המימון ינתן לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4.3.7 [ט].

נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%						שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)						10,600	7,480	-
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)						31/12/18	30/6/17	-
מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)						השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות	-
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)								
אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)		30/06/21	31/06/2023	-		
		סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)		10,818	10,029	-		
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום		לא נקבע	לא נקבע	-		
		הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)		ל.ר.	ל.ר.	-		
		שיעור מרווח יזמי (%)		17.5%	17.5%	-		
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוץ רווח יזמי] (אלפי ש"ח)		ל.ר.	ל.ר.	-		
		שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)		1,920	1,920	-		
		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)		108	95	-		
		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול(אלפי ש"ח)		ל.ר.	ל.ר.	-		
		הוצאות		ל.ר.	ל.ר.	-		

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%			
			תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)			
-	7.6%	7.2%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)			
-	לא נקבע	לא נקבע	זמן עד מימוש רעיוני			
-	לא נקבע	לא נקבע	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)			
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים			
-	-	-			אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)	
שינוי בשווי (אלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה) :			
-	6,740	9,600	עלייה של 5%	מרווח יזמי		
-	8,300	11,800	ירידה של 5%			
-	6,940	9,900	עלייה של 5%	עלויות הקמה		
-	8,020	11,400	ירידה של 5%			
-	8,250	11,900	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע		
-	6,720	9,400	ירידה של 5%			
-	ל.ר.	ל.ר.	עלייה של 0.25%	שיעור היוון/תשואה		
-	ל.ר.	ל.ר.	ירידה של 0.25%			

#### 8.10.6.9 פרטים שיש לתת בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') של החברה שבמחזור

לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, ראה סעיף 9(7)(ד) לדוח הדירקטוריון.

במסגרת פרויקט גארברי בעיר פוזנן בפולין החברה (באמצעות MHM<sup>18</sup>) מפעילה מלון תחת המותג Radison Park Inn ("המלון"). המלון החל לפעול בחודש נובמבר 2018, ונכון למועד הדוח הוא מצוי בשלבי הרצה. המלון מכיל 166 חדרים, מסעדה, חדרי ישיבות, חדר כושר ועוד.

המלון מופעל עבור החברה על-ידי חברת רזידור מלונות ("רזידור") על-פי הסכם ניהול שחתמה MHM עם רזידור בחודש מרס 2018 ("הסכם הניהול"). על-פי הסכם הניהול רזידור תכנן ותפקח על ניהול המלון תוך שהיא מעמידה לרשות המלון את הידע, הניסיון והפיתרונות הטכנולוגיים שברשותה (כאשר המלון יישא בעלותם של פיתרונות טכנולוגיים אלו). נושאים מהותיים (כגון התקשרות המלון בהסכמים לתקופה של מעל שנה או בהיקף שנתי של מעל 20 אלף אירו) יהיו כפופים לאישור החברה מראש. MHM (ולא רזידור) נושאת בהוצאות ניהול המלון וחבה בהתחייבויות הקשורות בניהולו.

תמורה העמדת השירותים לפי הסכם הניהול תהייה רזידור זכאית לדמי ניהול בסיסיים אשר ייקבעו על-פי מדרגות בטווח שבין 1.5% ל-8.5% מתקבולי המלון. כן תהייה זכאית רזידור לדמי ניהול נוספים על-בסיס עמידה ביעדי רווח תפעולי (כהגדרתו בהסכם) שיחושבו כאחוז מתוך הרווח התפעולי כאמור בטווח שבין 2% ל-10%.

יצוין כי לרזידור קיימת אפשרות לקבל 75% דמי ניהול בגין הצלחה אף אם בשנה מסוימת לא עמדה ביעד הרווח התפעולי, אם במהלך שלוש השנים שלאחר מכן תעמוד ביעדי רווח תפעולי מוגדלים.

בשנת 2018 לא שולמו לחברת הניהול דמי ניהול.

בחודש יולי 2017 הועמדה ל-MOMO, מסגרת אשראי בסך 47.6 מיליון זלוטי (כ-44.8 מיליון ש"ח, נכון למועד חתימת ההסכם). מתוך מסגרת אשראי זו, סך של כ-11 מיליון זלוטי (כ-10.3 מיליון ש"ח) שימשו להחזר הלוואת בעלים לחברת הבת בישראל.

במהלך תקופת הדוח התקשרה MOMO עם קבלן מבצע לסיום עבודות הבניה במלון (אשר הסתיימו נכון למועד הדוח) בסך כולל של כ-26 מיליון זלוטי (כ-25.6 מיליון ש"ח).

יצוין, כי המלון מוחזק בבעלות מלאה על-ידי חברת MOMO, המוחזקת ב-100% על-ידי חברת חנן מור פיתוח בינלאומי.

#### להלן נתונים בדבר פעילות המלון בשנת 2018\*

הכנסות מצרפיות באלפי ש"ח	EBITDA מצרפי באלפי ש"ח	ADR <sup>19</sup> בש"ח	שיעור תפוסה ממוצע (%)	EBITDAR	CapEx באלפי ש"ח	CapEx צפוי מהותי בשנת 2019
1,299	19.2	236.49	39.55%	19.2	-	-

\* המלון נפתח ב 1 בנובמבר 2018 ומצוי בתקופה הרצה.

יצוין כי פעילות המלון כאמור אשר אינה משתייכת לשאר תחומי פעילותיה של החברה, אינן מגיעה לכדי מגזר בר דיווח.

<sup>18</sup> Momo Hotel Management Sp Z.O.O, חברה פרטית המאוגדת ומוחזקת ב-100% (בעקיפין) על-ידי החברה.

<sup>19</sup> "ADR" – הינו הכנסה ממוצעת לחדר – היחס בין סך ההכנסות מחדרים לבין החדרים שנמכרו.

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)
הכנסות תחום אחרים (מאוחד)	1,299	-	-
רווחי תחום אחרים (מאוחד)	(2,080)	-	-
רווחי תחום אחרים (חלק התאגיד)	-	-	-
סך נכסי תחום אחרים במאזן (מאוחד)	73,720	48,799	32,615

## פרק ד' - עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה

### תחרות

10.

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 בפרויקטים בעלי עירוב שימושים. 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.

### רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

11.

ראה ביאורים 9 עד 11 לדוחות הכספיים.

11.1

### הון אנושי

12.

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'.

12.1

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

12.2

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.

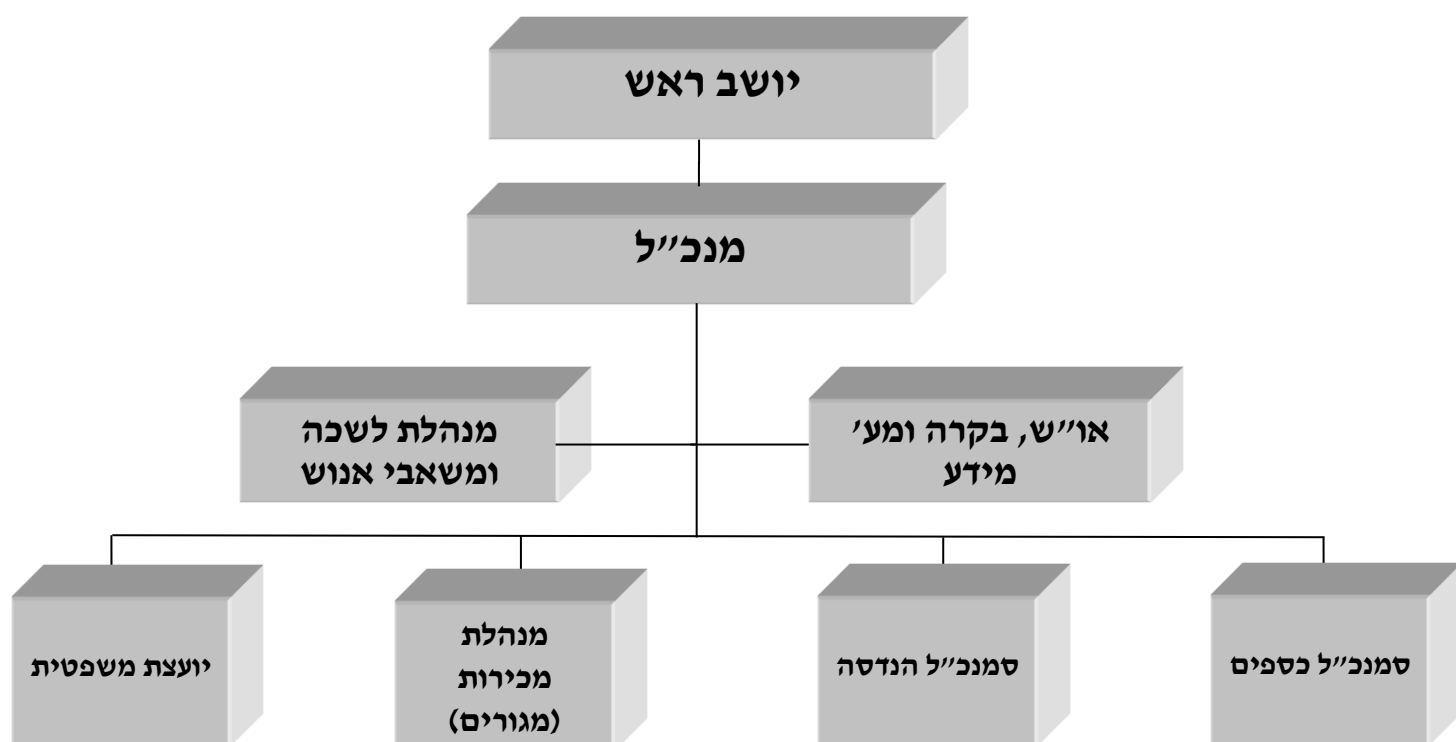
12.3

בחודשים מרס ואוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 104 אלף כתבי אופציה לנושאי משרה ועובדי החברה.

12.4

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 6 במאי 2018, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 6 במאי 2018 (אסמכתא מספר : 044971-01-2018), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

12.5



נכון ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2018 ו-2017 העסיקה החברה 44 ו-30 עובדים, בהתאמה. להלן פרטים אודות התפלגות העובדים בקבוצה לפי מחלקות:

מחלקה	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2017
הנהלה	5	5
כספים	13	10
שיווק ומכירות	6	3
בניה והקמה	16	9
מנהלה	4	3
<b>סך הכל</b>	<b>44</b>	<b>30</b>

### 13. הון חוזר

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	התאמות לתקופה של שניים עשר חודשים	סך הכל
נכסים שוטפים	570,385	379,789
התחייבויות שוטפות	(616,094)	(103,011)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	(45,709)	276,778

### 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 2016, 2017 ו-2018 בכ-325,000 אלפי ש"ח, 560,109 אלפי ש"ח ו-482,861 אלפי ש"ח, בהתאמה. מתוך המסגרות כאמור, ניצלו החברות הבנות, נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ובסמוך למועד הדוח כ-403,348 וכ-381,225 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	31.12.2018	שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית ממוצע באחוזים	31.12.2018	
-	-	-	-	-	-	מקורות בנקאיים ואחרים*
-	-	-	4.25	4.25	25,000	מדד פריים + ללא הצמדה
-	-	-	-	-	-	מדד
-	-	-	-	-	-	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 31.12.2018	טווח הריבית ליום 31.12.2017	טווח הריבית ליום 31.12.2016	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2018	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2017	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2016	יתרת האשראי ליום 31.12.2018	יתרת האשראי ליום 31.12.2017	יתרת האשראי ליום 31.12.2016	יתרת האשראי נכון למועד הדוח
פריים	1.75%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	403,343	311,184	161,823	381,225

להלן אשראי בר דיווח של החברה והחברות הבנות של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2018:

הפריקט	היקף המימון וניצול ליום 31.12.18 (אלפי ש"ח)	הגוף המממן	תנאים עקרוניים	שיטת המימון	תקופת המימון	בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	בטוחות וערבויות	מגבלות החלות על התאגיד	אמות מידה פיננסיות
פרויקט 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 31/05/2019	מרווח מהפריים	2.6%	2.6%		לפרטים ראה סעיף 7.4.3.4 לחלק זה	אין
פרויקט חריש ג' (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 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 נדל"ן	עד ליום 30/9/2019	מרווח מהפריים	2.7%	2.7%		לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4.3.3 לחלק זה	אין
מגרש 420 (8.10.1)	לפרטים ראה סעיף 8.10.1 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 8.10.1 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 10/07/2019	מרווח מהפריים	2.8%	2.8%		לפרטים ראה סעיף 8.10.1 לחלק זה	אין
מגרש 421 (8.10.2)	האשראי נפרע המלואו	-	לפרטים ראה סעיף 8.10.2 לחלק זה	-	-	-	-	-		לפרטים נוספים ראה סעיף 8.10.2 לחלק זה	אין

הפרויקט	היקף המימון וניצול ליום 31.12.18 (אלפי ש"ח)	הגוף המממן	תנאים עקרוניים	שיטת המימון	תקופת המימון	בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	בטוחות וערבויות	מגבלות על החלות על התאגיד	אמות מידה פיננסיות
מרכז מסחרי באריאל (שלב ג')	לפרטים, ראה פרויקט אריאל שלב ג' בטבלה זו לעיל	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מודיעין מורשת (ב ו-ג) 7.4.3.6 ו-7.4.3.7	לפרטים ראה סעיפים 7.4.3.6 ו-7.4.3.7 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיפים 7.4.3.7 ו-7.4.3.8 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 10/07/2019	מרווח מהפריים	2.7%	2.7%		לפרטים ראה סעיפים 7.4.3.6 ו-7.4.3.7 לחלק זה	אין
ראשון לציון נרקיסים (מגרש 1508-503) 7.4.3.8 ו-7.4.3.9	לפרטים ראה סעיפים 7.4.3.8 ו-7.4.3.9 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיפים 7.4.3.8 ו-7.4.3.9 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 10/07/2019	מרווח מהפריים	2.7%	2.7%		לפרטים ראה סעיפים 7.4.3.8 ו-7.4.3.9 לחלק זה	אין
מרכז מסחרי במודיעין מורשת (ב ו-ג) 7.4.4.7 ו-7.4.4.6	לפרטים ראה פרויקט מודיעין מורשת (ב ו-ג)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מרכז מסחרי בראשון לציון נרקיסים (מגרש 1508-503)	לפרטים ראה פרויקט ראשון לציון נרקיסים (מגרש 1508-503)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
אור-ים מתחם א' (7.4.3.10)	-	מוסד פיננסי	ראה דוח מיידי מיום 29 בינואר 2019 (אסמכתא מספר - 01-2019-010737)	הסכם ללווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 10/03/2020	מרווח מהפריים	2.7%	2.7%		לפרטים ראה סעיף 7.4.3.10 לחלק זה	אין
אור ים מתחם ב' (7.4.3.11)	-	מוסד בנקאי	ראה דוח מיידי מיום 24 בינואר 2019 (- 01-2019-009621)	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 10/03/2020	מרווח מהפריים	2.7%	2.7%		לפרטים ראה סעיף 7.4.3.11 לחלק זה	אין
פרויקט גארברי (פולין)	נכון למועד הדוח נחתם הסכם לקבלת אשראי בסך 47.6 מיליון זלוטי (כ-44.8)	Alior Bank	ראה דוח מיידי מיום 5 בפברואר 2017 (אסמכתא מספר : 01-2017-012654)	הסכם להשלמת בנית מלון ומימון	7 שנים שלאחריהן יהיה על החברה לפרוע את ההלוואה או לבצע מימון מחדש. החזרי	עיקר הכספים ישאו ריבית Wibor	5.2%	5.2%	שעבוד כל זכויות החברה בפרויקט, לרבות	ראה דוח מיידי מיום 5 בפברואר 2017 (אסמכתא)	ראה דוח מיידי מיום 5 בפברואר 2017

הפרויקט	היקף המימון וניצול ליום 31.12.18 (אלפי ש"ח)	הגוף המממן	תנאים עקרוניים	שיטת המימון	תקופת המימון	בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	בטוחות וערבויות	מגבלות על החלות על התאגיד	אמות מידה פיננסיות
	מיליון ש"ח נכון למועד חתימת ההסכם)			מחדש בגין רכישת רכישת הקרקע חלף הלוואות בעלים	ההלוואה בתקופה זו יחושבו לפי לוח סילוקין של 20 שנה	לשלושה חודשים בתוספת 3.5%			המקרקעין ומניות החברות הלוות	מספר : 2017-01-012654	(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, בסיס 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 17.ב. (2) לדוחות הכספיים.	אין	

לא נתקבלו סכומי אשראי לאחר תאריך הדוח.

\*\*\* בחודש בפברואר 2019 המיר Alior Bank הלוואת מימון בניה שניתנה בקשר לפרויקט המלון Park Inn Radison, להלוואת זמן ארוך ללא שינוי בתנאי ההלוואה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 17 בפברואר 2019 המובא בזאת על דרך ההפניה (אסמכתא מספר : 2019-01-013852)

- 14.5 ערבויות שהעמידו החברה וחברות הבנות שלה
- 14.5.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2018, במסגרת הסכמי הליווי ערבה החברה לטובת החברות הבנות שלה ללא הגבלה בסכום. כמו-כן, העמידה החברה והחברות הבנות של החברה ערבויות למשרד הבינוי והשיכון וערבויות כתנאי לקבלת מענק של חברה הבונה בבנייה ירוקה. לפרטים ראה גם סעיפים 7.4.3.1 עד 7.4.3.11 לחלק זה וביאור 24.א 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 2018, 2017 ו-2016 בסך של כ- 568,998 אלפי ש"ח, כ-491,421 אלפי ש"ח וכ-352,529 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 7.4.3.11 לחלק זה וביאור 24.ג לדוחות הכספיים. לפרטים בקשר עם שעבודים שהעמידה החברה לטובת מחזיקי אגרות חוב ראו סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.
- 14.7 הלוואת בעלים לחברה בת של החברה
- מור פיתוח העמידה ל-MOMO, הלוואה אשר נכון למועד הדוח, כולל הריבית שנצברה, הינה בסך של 37,696 אלפי ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של 5%. לפרטים בדבר הלוואת בעלים שהעמידה החברה לקחם מרכזים מסחריים לשם הקמת פרויקט חריש 433 מתוך תקבולי אג"ח ז', ראה סעיף 9(7)ג) לדוח הדירקטוריון.
- 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 30 במאי 2018 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 31 במאי 2018 ובמסגרתו תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין.** להלן פרטים אודות הקצאות ניירות הערך של החברה בשנת 2018 ועד מועד הדוח :

נייר הערך	מועד ההקצאה	ערך נקוב (בש"ח)	תמורה כוללת ברוטו (בש"ח)
הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') מכח דוח הצעת מדף	13 בנובמבר 2018	43,100,000	41,591,500

15. מיסוי
- לפרטים ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים.

## **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

16.

### **סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה**

16.1

ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים שלהם השפעה מהותית על החברה. עם זאת, על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרוקטים וכן במהלך הקמתם של הפרויקטים מחויבת החברה לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לניהול סביבתי של אתרי הבניה, לפינוי העפר ופסולת הבניה. החברה מצויה בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה והרשויות העירונית והינה מחויבת לשמירת איכות הסביבה ולעבודה לפי תקני איכות הסביבה ודרישות החקיקה וחוק העזר של המשרד לאיכות הסביבה ואיגודי הערים הרלוונטים. בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך היערכות הולמת לבעיות אפשריות.

### **מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים**

16.2

ככלל, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים אשר להם השפעה מהותית.

במסגרת תהליכי התכנון והרישוי של הפרויקטים של החברה, החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, ולעמידה בדרישות החוקיות בנושא זה.

## **הליכים משפטיים**

17.

לפרטים בדבר הליכים משפטיים כנגד החברה וחברות הבת של החברה - ראה ביאור 24.ד לדוחות הכספים. למעט האמור לעיל למועד הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

### **צפי להתפתחות לשנה הקרובה, יעדים ואסטרטגיה עסקית**

18.

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

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

המידע המפורט לעיל בדבר תוכניות החברה ויעדיה וכן תחזית המכירות לשנת 2019 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.

### **מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים**

19.

מגזרים הגיאוגרפיים שבהם פועלת החברה בתחום יזום הנדל"ן הינם ישראל ומזרח אירופה. לפרטים נוספים בדבר מגזרים גיאוגרפיים – ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים.

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 25.ב ו-25.ה 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 ובהתייקרות עלות עבודות הבניה.
- [ד] שינויים פוליטיים – חוסר ודאות שנובעת משנת בחירות ותוצאות בחירות בישראל והרכב הממשלה עשויים לגרום לשינויים בענף הנדל"ן למגורים. שינויים כאמור עשויים לגרום להאטה בביקושים וכן לירידת המחירים בענף.
- [ה] מדיניות הממשלה – ענף הבנייה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, המשפיעים על ההיצע וזמינות הקרקעות, על הביקושים לדירות מגורים, מחירי הדירות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. בשנים האחרונות הכריזה הממשלה על פעולות להגדלת היצע הקרקעות לבניית דירות מגורים, כגון תוכניות לשיווק קרקעות לדירות במסלולי "מחיר מטר" או "מחיר למשתכן". בנוסף, נוקטים הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל ובנק ישראל בצעדים רגולטוריים שיש בהם כדי להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן ככלל. למועד הדוח, אין בידי החברה להעריך את ההשפעות של פעולות כאמור על התוצאות הכספיות של החברה.
- [ו] שינויים בשערי הריבית לזמן קצר ולזמן ארוך בשווקים בינלאומיים – לפרטים, ראה ביאור 25.ו 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.
- [ז] פעילות באירופה – פעילות בחו"ל עלולה לחשוף את החברה לסיכונים המדינות שבהן פועלת החברה. חשיפה זו יכול שתנבע, בין השאר, מהשינויים הפוליטיים והמדיניים העולמיים להשפיע על המצב הכלכלי במדינות אלו.
- [ח] אבטחת מידע וסייבר – במסגרת פעילותו העסקית קיימים אצל התאגיד מאגרי מידע שונים, בין היתר, נתוני שוכרים, במסגרת פעילות התאגיד, מסתייע התאגיד במערכות טכנולוגיות שונות, וזאת בין היתר לצורך תיעוד במאגרי מידע שונים (ספקים, לקוחות וכיו"ב), תשלומים (גבייה ותשלום), שיווק וכיו"ב. התאגיד פועל בסיוע יועצים מקצועיים הן להגנת המערכות מפני מתקפת סייבר הן לקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה, וכן מעדכן באופן שוטף את האמצעים השונים בהתאם להתפתחות הטכנולוגית הרלבנטית.

- [א] כוח עבודה – מדיניות הממשלה להפחתת כמות העובדים הזרים בארץ, לצד חוסר בעובדים מיומנים בענף, עלולה לגרום לעלויות מחירים בביצוע הבניה.
- [ב] 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.
- [ג] 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 הפשרת קרקעות לבניה, המשפיעה על היצע הקרקעות הפנויות במדינה.
- [ד] שינוי במדד תשומות הבניה, במדד המחירים לצרכן וחשיפה לשינוי במטבע חוץ – לפרטים ראה ביאורים ג.25 ו-ד.25 לדוחות הכספיים.
- [ה] 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.
- [ו] 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.
- [ז] 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.
- [ח] דיני המס – פעילות החברה כפופה לדיני המס השונים. בין היתר, עסקאות מכירת שטחים על-ידי החברה חייבות במע"מ. עליה בשיעור המע"מ, עלולה להשפיע לרעה על ביקוש ליחידות דיור. בנוסף חייבת החברה בהיטלים ותשלומי חובה שונים, מכוח דיני התכנון והבניה ודיני מיסוי מקרקעין אשר שינוי בתחולתם או בשיעורם עלול להשפיע לרעה על תוצאות החברה.
- [ט] 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.
- [י] 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.

[יא] 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 פוטנציאליים, וכן על מחירי השכירות שניתן לגבות באותו מרכז מסחרי.

[יב] 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.

[יג] 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, עודפי מסחר, בעיות קימעונאים ועל תזרימי המזומנים שלה.

[יד] פגמים באיכות הבניה - החברה מבצעת את עבודות הבנייה שלה באמצעות קבלני משנה. לפיכך זמינות ואיכות בניית הדירות שהיא מוכרת או מבצעת תלויה בטיב הבנייה המסופק על-ידי קבלנים אלו ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה בהתאם להורות החוק, כאשר "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי.

#### גורמי סיכון ייחודיים לחברה

[א] 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.

[ב] מינוף פיננסי - המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר עד כמה נשענת החברה בפעילותה על הון עצמי ועד כמה על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה. בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, לחברה יחס הון - למאזן בשיעור של כ- 19.3%.



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

תחום הפעילות	גורם הסיכון	הערכת ההשפעה על עסקי החברה
<b>סיכונים מקרו</b>		
<b>תחום הנדל"ן בישראל ובחו"ל</b>	הרעה או האטה במצב הכלכלה עולמית והמשק בישראל	בינונית
	זמינות ועלות אשראי	גבוהה
	מצב ביטחוני בישראל	נמוכה
	שינויים פוליטיים	נמוכה
	שינויים בשערי הריבית לזמן קצר ולזמן ארוך בשווקים בינלאומיים	בינונית
	פעילות באירופה	נמוכה
	מדיניות הממשלה	נמוכה
	סיכון סייבר	נמוכה
<b>סיכונים ענפיים</b>		
<b>תחום הנדל"ן בישראל ובחו"ל</b>	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
	פגמים באיכות הבניה	נמוכה
<b>סיכונים מיוחדים לחברה</b>		
<b>משותף לכלל פעילות החברה</b>	תלות במנהלי החברה	<u>נמוכה</u>
	מינוף פיננסי	<u>נמוכה</u>

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018**

**ת ו כ ן**

**עמוד**

2	תיאור תמציתי של התאגיד
4	אירועים לאחר התאריך על הדוח הכספי
4	מצבת הפרויקטים
6	מצב כספי
8	תוצאות הפעילות
11	נזילות השקעות
11	מקורות מימון
11	גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי
12	אומדנים חשבונאים משמעותיים
12	היבטי ממשל תאגידי
16	פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושנמצאות בידי הציבור
36	מצבת התחייבות
37	הערכות שווי

## **דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה** **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (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 2,275 יחידות דיור וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר למכירה.

**בתחום הנדל"ן להשקעה**, החברה באמצעות חברות בנות, פועלת לייזום הקמה וניהול מרכזים מסחריים שכונתיים וכן לבניית שטחי מסחר מלווה רחוב בפרויקטים בעירוב שימושים של מגורים ומסחר.

נכון למועד הדוח יוזמת החברה 9 מרכזים מסחריים אשר היקף שטחם הכולל הינו כ-43.7 אלף מ"ר להשכרה.

**בשנת 2017 החברה החלה בפעילות של ייזום קרקעות**, במסגרתה פועלת החברה להתקשרות חוזית עם בעלי קרקעות ו/או חברות המאגדות מתחמי מקרקעין שייעודם 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 כולל של כ-513 דונם אשר בכוונת החברה להשביחן, כך שניתן יהיה לבנות עליהן אלפי יחידות דיור ושטחי מסחר ותעסוקה.

החברה, באמצעות חברה בת, מפעילה מלון בעיר פוזנן בפולין. בניית המלון הסתיימה במהלך המחצית השנייה של שנת 2018, והוא החל לפעול בחודש נובמבר 2018. המלון מופעל ומנוהל עבור החברה על-ידי רשת רדיסון.

לתיאור נרחב יותר של פעילויות התאגיד ושל הסביבה העסקית בה פועל התאגיד, ראה חלק א' בדוח התקופתי.

#### **1.1.1 רוחניות במהלך תקופת הדוח**

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.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
<b>אלפי ש"ח</b>		
הכנסות	247,805	258,250
עלות ההכנסות	197,307	207,180
רווח גולמי	50,498	51,070

#### מכירות במהלך תקופת הדוח

1.1.2

במהלך שנת 2018 מכרה החברה 60 יחידות דיור וקרקעות בישראל בהיקף כספי של כ- 76.7 מיליון ש"ח, זאת לעומת 100 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ-127.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בטבלה להלן. יצוין כי החברה נערכת לגל מכירות שלהערכת החברה צפוי להאיץ בשנת 2019 בעקבות כניסה לפרויקטים חדשים, בעיקר בפרויקטים "מחיר למשתכן" בראשון לציון, מודיעין ואור ים.

הערכת החברה בדבר האצת המכירות הצפויה בשנת 2019 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 לחלק א' לדוח.

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

פרויקט	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	
	יחידות דיור וקרקעות	אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	אלפי ש"ח
ארגמן – נס ציונה	-	-	1	3,162
צור יצחק	-	-	2	3,496
נתניה עיר ימים	5	14,610	9	19,809
חריש ב'	15	15,367	22	22,446
כפר תבור	9	9,079	19	17,401
מודיעין א'	1	3,107	22	37,083
חריש ג' (המגף)	11	11,304	25	24,490
חריש ד' (המגף)	5	5,002	-	-
אריאל ג'	14	18,191	-	-
<b>סה"כ</b>	<b>60</b>	<b>76,660</b>	<b>100</b>	<b>127,887</b>

## 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 2018 המסווגים כמלאי

### בדוחות הכספיים:

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר למכירה	יח"ד	סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 31/12/18	מ"ר מסחר מכור עד 31/12/18	שיעור מכירות יח"ד מסך הפרויקט עד 31/12/18	שיעור השלמה (ביצוע) 31/12/18	יח"ד שנמכרו מיום 31/12/18 ועד לסמוך לדוח
1. נתניה עיר ימים	-	130	הסתיים	122	-	94%	100%	-
2. חריש א'- מגורים ומסחר	1,282	149	הסתיים	147	1,282	99%	100%	-
3. חריש ב'- מגורים ומסחר	899	129	ביצוע	126	899	98%	98%	1
4. כפר תבור	-	101	ביצוע	65	-	64%	93%	4
5. מודיעין א'	(1)	92	ביצוע	90	-	98%	74%	-
6. חריש ג'- מגורים ומסחר	839	180	ביצוע	157	839	87%	85%	3
7. אריאל ג' (2)	(1)	50	ביצוע	14	-	28%	-	2
8. חריש ד		109	ביצוע	5	-	5%	11%	-
9. חריש ה', ו'	-	156	תכנון	-	-	-	-	-
10. מודיעין ב' (מורשת) (3)	(1)	242	תכנון	-	-	-	-	-
11. ראשון לציון (נרקיסים) (3)	(1)	254	תכנון	-	-	-	-	-
12. אור עקיבא (אור ים) (3)	(1)	683	תכנון	-	-	-	-	-
<b>סה"כ בישראל</b>	<b>3,020</b>	<b>2,275</b>		<b>726</b>	<b>3,020</b>	-	-	<b>10</b>

(1) החברה ייעדה את החלק המתייחס לשטחי המסחר בפרויקט זה כנדל"ן להשקעה.

(2) תחילת ביצוע ברבעון הראשון לשנת 2019.

(3) פרויקטים של תכנית הדיור "מחיר למשתכן".

פרויקט במודיעין 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. לפרטים נוספים אודות פרויקט זה ראו סעיפים 7.4.3.7 ו-7.4.3.8 לחלק א' לדוח.

פרויקט בראשון 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. לפרטים נוספים אודות פרויקט זה ראו סעיפים 7.4.3.9 ו-7.4.3.10 לחלק א' לדוח.

פרויקט באור ים-אור עקיבא כולל שני מתחמים בהם זכתה החברה במהלך ספטמבר 2018. מתחם א' - 355 יחידות דיור וכ-1,200 מ"ר מסחר, מתחם ב' - 328 יחידות דיור (בכפוף להגדלת מס' יחידות הדיור ב-10% בהתאם להקלת "שבס", ככל שתינתן). לפרטים נוספים אודות פרויקט זה ראו סעיפים 7.4.3.11 ו-7.4.3.12 לחלק א' לדוח.

מרכזים מסחריים בהקמה :

#	מיקום + שם	שטח להשכרה צפוי	סטטוס	שטח מושכר (מ"ר)
1	חריש MORE SHOP (1) (2) (3)	8,850 (4)	בביצוע	5,459 (4) (5)
2	חריש MORE STREET	3,200	בביצוע	997
3	מודיעין MORE STREET	1,917	בביצוע	745 (6)
4	אריאל MORE STREET	1,325	תכנון	-
5	חריש (420) MORE LIFE (3)	13,664	תכנון	-
6	חריש (421) MORE LIFE2	8,160	תכנון	-
7	מודיעין- מורשת	3,250	תכנון	-
8	ראשון לציון- נרקיסים	2,100	תכנון	-
9	אור עקיבא- אור ים	1,200	תכנון	-
	סה"כ	43,666		7,201

(1) השטח המיועד להשכרה המוצג בטבלה הינו עבור קומת מסחר תת קרקעית וקומת מסחר אחת. בבקשה להיתר שהגישה החברה שנה קומת מסחר נוספת, כך שהשטח להשכרה צפוי לגדול בעוד כ-4,650 מ"ר וזאת בהתאם לביקושים לשטחי מסחר הצפויים באזור הפעילות.

(2) בחודש במאי 2018 חתמה החברה (באמצעות חברה נכדה בשליטה מלאה) על חתימת מזכר הבנות להתקשרות בהסכם שכירות ביחס לשטח של כ-1,100 מ"ר ב-MORE SHOP להקמה מרמת מעטפת והפעלה של תחנת דלק וחנות נוחות עם חברת דור אלון. תקופת הסכם השכירות, כולל תקופות אופציה, הינה 20 שנה ממועד סיום הקמת תחנת הדלק, וסך ההכנסה המינימאלית הצפויה מדמי השכירות והתפעול בגין תחנת הדלק וחנות הנוחות בתקופת ההסכם עומדת על כ-21 מיליון ש"ח, לא כולל תוספות שינבעו מהיקף מכירות הדלק ומכירות חנות הנוחות.

(3) בחודש בנובמבר 2018 נתנה הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה חריש אישור למתן תוקף לתכנית במסגרתה אושרה הגדלת זכויות הבניה בפרויקט המסחר ותעסוקה של החברה חריש 420 מ-10,393 מ"ר ל-23,128 מ"ר, המהווים תוספת של 6,164 מ"ר עיקרי ושירות למסחר ומשרדים ו-6,571 מ"ר שטחי שירות לאחסנה וחניה מתחת לפני הקרקע.

(4) לא כולל שטח תחנת הדלק וחנות הנוחות.

(5) נכון למועד פרסום הדוח חתמה החברה על הסכמי שכירות ומזכרי הבנות להתקשרות בהסכמי שכירות על שטחים נוספים בסך של 973 מ"ר.

(6) נכון למועד פרסום הדוח חתמה החברה על הסכמי שכירות ומזכרי הבנות להתקשרות בהסכמי שכירות על שטחים נוספים בסך של 973 מ"ר.

## 2. מצב כספי

### 2.1 הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018:

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	אלפי ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים	42,918	37,186	השינוי במזומנים נובע, בין היתר, מפעילות מימון הנפקת אגרות חוב ומנגד תשלום הוצאות שוטפות ופירעון חלקי של אגרות חוב.
מזומנים ופקדונות משועבדים	27,856	55,391	מדובר בעיקר ביתרות בחשבוניות בליווי בנקאי סגור וכן בפקדונות בחשבוניות בנק המשועבדים לבעלי אגרות חוב. השינוי נובע בעיקר משחרור על חשבון עודפים ותקבולים מדיירים, ומנגד תשלום עבור ביצוע בפרויקטים.
לקוחות והכנסות לקבל	128,594	100,043	יתרות לקבל מדיירים בגין מכירת דירות בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 15.
חייבים ויתרות חובה	6,378	11,404	מהווה יתרות לקבל ממוסדות, הוצאות נדחות בגין עמלות שיווק והוצאות מראש.
מלאי מלונאי-מזון ומשקאות	37	-	יתרות מלאי שוטף של המלון בפולין
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	364,602	378,106	שינוי בסעיף זה נובע מעלויות בניה לאור ההתקדמות הפרויקטים בקבוצה ומנגד קיטון בשל ההכרה בעלות המכר בתקופת הדוח.
סה"כ נכסים שוטפים	570,385	582,130	
מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	17,706	14,583	היתרה כוללת את העלות בגין חלק המסחר בפרויקטים חריש א', ב', ג' אשר סווגו תחילה כמלאי מבנים בהקמה, ולאחר מכן החליטה החברה לשנות את ייעודם לנדל"ן להשקעה. השינוי במהלך התקופה נובע מעלויות ביצוע נוספות שהושקעו במהלך תקופת הדוח ומנגד קיטון בגין מיון נכסים שהושכרו לנדל"ן להשקעה.
יתרות חובה לזמן ארוך	2,402	2,503	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	15,731	15,198	קרקעות במזרח אירופה. השינוי במהלך תקופת הדוח נובע בעיקר מהפרשי שער.
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	271,456	173,309	עיקר הגידול נובע משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ-57 מיליון ש"ח וכן מגידול בסך של כ-39 מיליון ש"ח הנובע מעלויות בנייה נוספות שהתהוו במהלך תקופת הדוח, בעיקר בנכס MORE SHOP.
רכוש קבוע, נטו	77,676	53,156	עיקר היתרה בסעיף זה מהווה את המלון שהחל פעילותו בנובמבר 2018 בפולין. נכון ליום המאזן עלות המלון בספרי החברה כ-73.7 מיליון ש"ח.
מסים נדחים	1,858	5,490	
סה"כ נכסים לא שוטפים	386,829	264,239	
סה"כ נכסים	957,214	846,369	

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	אלפי ש"ח		
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	403,348	311,184	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מהתקדמות בפרויקטים בביצוע ומנגד קיזוז חלקי בשל פירעון אשראי באמצעות תקבולים מדיירים.
אגרות חוב	153,612	127,486	השינוי נובע ממיון חלות שוטפת של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר, הרחבת אגרת חוב סדרה ח' וכן מפירעון חלקי של אג"ח סדרה ה' ואג"ח סדרה ז'.
ספקים ונותני שירותים	12,239	18,555	עיקר השינוי נובע מהמחאות לפירעון אשר נפרעו לאחר תאריך המאזן.
זכאים ויתרות זכות	32,637	27,451	עיקר היתרה מורכבת מהוצאות לשלם בגין התקדמויות בבניה, ומהתחייבות להיטל השבחה בגין נכס MORE SHOP (ראה סעיף נדל"ן להשקעה לעיל).
מקדמות מרוכשי דירות	14,258	60,334	מקדמות מדיירים אשר הגבייה בגין אותן דירות עולה על ההכנסה שהוכרה בהתאם לתקן IFRS15. עיקר השינוי נובע מפרויקטים מודיעין וחריש ג'.
סה"כ התחייבויות שוטפות	616,094	545,010	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	6,163	6,210	עיקר היתרה הינה בגין פרויקט המגורים של החברה בפולין.
התחייבות בגין חכירה	10,991	10,222	היתרה מהווה את היוון דמי החכירה המינימליים בנכס MORE SHOP אשר צפויים להיות משולמים בהתאם להסכם החכירה.
התחייבויות אחרות	400	-	
מסים נדחים	19,438	10,842	הגידול נובע בעיקר מיצירת נכס מס בגין הפרשי עיתוי בגין שערור נכסי נדל"ן להשקעה.
אגרות חוב	118,979	141,440	השינוי נובע מהרחבת אגרת חוב סדרה ח' ומנגד מיון חלות שוטפת של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר.
הטבות לעובדים, נטו	224	182	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	156,195	168,896	
סה"כ הון	184,925	132,463	הגידול נובע מרווח בתקופת הדוח בסך של כ-57 מיליון ש"ח. מנגד, חולק דיבידנד בסך של כ-4 מיליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות והון	957,214	846,369	

(\*) סווג מחדש.



### 3. תוצאות הפעילות

3.1. להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2018 על בסיס רבעוני (אלפי ש"ח):

סעיף	רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	סה"כ 2018
הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר	79,603	67,215	51,111	41,195	239,124
הכנסות ממכירת קרקעות	3,581	946	878	871	6,276
הכנסות מהפעלת בית מלון	-	-	-	1,299	1,299
הכנסות מדמי שכירות	269	260	333	244	1,106
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>83,453</b>	<b>68,421</b>	<b>52,322</b>	<b>43,609</b>	<b>247,805</b>
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר	63,932	53,063	42,192	31,450	190,637
עלות קרקעות שנמכרו	1,897	465	457	472	3,291 <sup>(1)</sup>
עלות הפעלת בית מלון	-	-	-	3,379	3,379
<b>סה"כ עלות ההכנסות</b>	<b>65,829</b>	<b>53,528</b>	<b>42,649</b>	<b>35,301</b>	<b>197,307</b>
<b>רווח גולמי</b>	<b>17,624</b>	<b>14,893</b>	<b>9,673</b>	<b>8,308</b>	<b>50,498</b>
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה	-	17,538	24,355	15,282	57,175
הכנסות אחרות	-	1,563	-	265	1,828
הוצאות אחרות	-	-	-	(880)	(880)
הוצאות מכירה ושיווק	(1,559)	(1,211)	(1,515)	(1,499)	(5,784)
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,785)	(4,055)	(4,444)	(2,649)	(14,933)
<b>רווח מפעולות רגילות</b>	<b>12,280</b>	<b>28,728</b>	<b>28,069</b>	<b>-</b>	<b>43</b>
הכנסות מימון	910	(874)	7	(14)	29
הוצאות מימון	(2,607)	(3,205)	(3,702)	(2,828)	(12,342)
רווח לפני מסים על ההכנסה	10,583	24,649	24,374	15,999	75,605
מסים על הכנסה	(2,953)	(5,050)	(6,001)	(4,634)	(18,638)
<b>רווח נקי</b>	<b>7,630</b>	<b>19,599</b>	<b>18,373</b>	<b>11,365</b>	<b>56,967</b>

(1) כולל הוצאות חד פעמיות בגין עלויות טרום הפעלת המלון בסך של כ 1.7 מיליון ש"ח

**3.2. 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	52,497	48,892	76,080	241,212
הכנסות ממכירת קרקעות	3,436	4,276	3,659	4,582	15,953
הכנסות מדמי שכירות	154	332	368	230	1,085
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>67,332</b>	<b>57,107</b>	<b>52,919</b>	<b>80,892</b>	<b>258,250</b>
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
<b>סה"כ עלות ההכנסות</b>	<b>56,433</b>	<b>44,919</b>	<b>40,765</b>	<b>65,063</b>	<b>207,180</b>
<b>רווח גולמי</b>	<b>10,899</b>	<b>12,188</b>	<b>12,154</b>	<b>15,829</b>	<b>51,070</b>
שערך נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה	-	5,721	-	3,155	8,876
הוצאות אחרות	-	-	-	(533)	(533)
הוצאות מכירה ושיווק	(1,893)	(1,014)	(659)	(2,369)	(5,935)
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,577)	(2,150)	(3,734)	(3,996)	(13,457)
<b>רווח מפעולות רגילות</b>	<b>5,429</b>	<b>14,745</b>	<b>7,761</b>	<b>12,086</b>	<b>40,021</b>
הכנסות מימון	-	718	851	581	2,150
הוצאות מימון	(2,270)	(2,281)	(4,007)	(1,377)	(9,935)
רווח לפני מסים על ההכנסה	3,159	13,182	4,605	11,290	32,236
מסים על הכנסה	(576)	(3,870)	(1,135)	(4,112)	(9,693)
<b>רווח נקי</b>	<b>2,583</b>	<b>9,312</b>	<b>3,470</b>	<b>7,178</b>	<b>22,543</b>

**3.3. 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
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>41,579</b>	<b>45,015</b>	<b>39,929</b>	<b>52,621</b>	<b>179,144</b>
עלות מכירת דירות	35,321	37,622	31,254	43,753	147,950
עלות קרקעות שנמכרו	-	-	-	1,879	1,879
<b>סה"כ עלות ההכנסות</b>	<b>35,321</b>	<b>37,622</b>	<b>31,254</b>	<b>45,632</b>	<b>149,829</b>
<b>רווח גולמי</b>	<b>6,258</b>	<b>7,393</b>	<b>8,675</b>	<b>6,989</b>	<b>29,315</b>
שערך 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 ושיווק	(2,206)	(1,581)	(2,264)	(2,498)	(8,549)
הוצאות הנהלה וכלליות	3,800	(2,639)	(2,972)	(3,472)	(12,883)
<b>רווח מפעולות רגילות</b>	<b>9,639</b>	<b>6,733</b>	<b>3,439</b>	<b>20,780</b>	<b>40,591</b>
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)
<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>	<b>7,338</b>	<b>3,310</b>	<b>1,783</b>	<b>16,419</b>	<b>28,850</b>
מסים על הכנסה	99	(1,309)	2,637	(4,734)	(3,307)
<b>רווח נקי</b>	<b>7,437</b>	<b>2,001</b>	<b>4,420</b>	<b>11,685</b>	<b>25,543</b>

### 3.4. הכנסות ורווח גולמי

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסה בסך של 247,805 אלפי ש"ח, לעומת הכנסה בסך של 258,250 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הינו 50,498 אלפי ש"ח המהווה שיעור רווח של כ-20.4% לעומת רווח גולמי של 51,070 אלפי ש"ח המהווה שיעור רווח של כ-19.7% 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 5,784 אלפי ש"ח לעומת 5,935 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 3.6. הוצאות הנהלה וכלליות

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של 14,933 אלפי ש"ח לעומת 13,457 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע, בין היתר, מגידול במצבת העובדים לאור הרחבת פעילות החברה בתחום המסחר והערכות לגידול הצפוי בפעילות העסקית בשנת 2019.

### 3.7. הוצאות והכנסות מימון

בתקופת הדוח נוצרו לחברה הוצאות מימון נטו בסך 12,299 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך 7,785 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מקיטון בהכנסה מהפרשי שער וגידול ביתרות האשראי והאג"ח של החברה שאינם מהווים לפרויקט.

### 3.8. מסים על ההכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 18,638 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מסים בסך של 9,693 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרשי עיתויי שמימושם צפוי עם ההכרה ברווחים בגין הפרויקטים בביצוע של החברה.

#### 4. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך של כ-42,918 אלפי ש"ח.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	אלפי ש"ח		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(46,940)	(117,420)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובעים בעיקר מהשקעה נטו במלאי מקרקעין ומבנים בסך של כ-8 מיליון ש"ח. עיקר ההשקעות במלאי מיוחסות לתשלום ראשון עבור רכישת קרקע בפרויקט אור ים בסך של כ-16 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(37,736)	(58,398)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-39 מיליון ש"ח ומתוספות לרכוש הקבוע בסך 26 מיליון ש"ח. מנגד קיימת ירידה של כ-27.5 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	90,389	196,640	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נובעים בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-92 מיליון ש"ח וכן הנפקת אגרות חוב בסך של כ-41 מיליון ש"ח. מנגד נפרעו אגרות חוב בסך של 37.7 מיליון ש"ח וחולק דיבידנד בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

#### 5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. בתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ-185 מיליון ש"ח. לחברה קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ-272 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ-403 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 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתאריך הדוח וכן במידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9' לתקנות ("דוח סולוי"), קיים לחברה גרעון בהון החוזר. בנוסף, בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מתקיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, אך בדוח הסולו של החברה לא מתקיים תזרים מזומנים שלילי כאמור.

לאור האמור, בחן דירקטוריון החברה האם אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, זאת באמצעות בחינה ודיון בתזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות ובשים לב להתחייבויות מהותיות אשר מועד קיומן הצפוי הינו לאחר חלוף השנתיים הקרובות. לאור תזרים המזומנים שהוצג בפני דירקטוריון החברה כאמור, אשר הראה כי לחברה קיימים מקורות המזומנים הנדרשים לה לשם המשך פעילותה ועמידה בהתחייבויותיה הצפויות בהגיע מועדן קיומן, סבור הדירקטוריון כי אין

בקיומם של סימני האזהרה כמפורט לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, ואין צורך בצירוף תזרים מזומנים חזוי.

## 7. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים.

## 8. היבטי ממשל תאגידי

א. 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-126 אלפי ש"ח.

ב. 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 אצלאן (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).

ג. המבקר הפנימי בחברה

### פרטי המבקר הפנימי

המבקר הפנימי של החברה הוא מר רונן ארצי, אשר הינו בעל תואר M.A בביקורת פנימית וחינוכית, וכן הינו חבר לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

להערכת החברה, הכישורים המכשירים את מר רונן 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 רונן ארצי עומד בראש מחלקה זו.

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

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

#### דרך המינוי

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

#### תוכנית הביקורת

תוכנית הביקורת 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 הנ"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 בוצע סקר סיכונים שיסייע בקביעת תוכנית ביקורת רב שנתית לשנים הקרובות. הסקר והתוכנית הרב שנתית הוגשו ונדונו בישיבת הביקורת במרס 2019.

#### 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:

היקף שעות בביקורת	שירותי ביקורת פנים אלפי ש"ח	שנה
370	83,250	2018

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 בסיס המלצת המבקר הפנימי ולאחר שאחרון נועץ בהנהלת החברה, הוחלט בשנת 2018 להתמקד בביקורות הבאות:

1. ביצוע פרויקט – הרחבה (פרוייקט חריש);

2. אבטחת מידע;

3. סקר סיכונים;

4. הכנת תוכנית ביקורת רב שנתית.

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:

מועד הדיון בוועדת הביקורת	המועד בו הוגש הדוח לגורמים המפורטים לעיל	נושא הדוח
25.11.2018	12.6.2018	ניהול פרויקט חריש - המשך
4.3.2019	18.2.2019	סקר סיכונים ות"ע
25.11.2018	17.10.2018	מערכות מידע

#### 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.

#### ד. 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 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
2018	368	2,876	26	170

#### ה. תוכנית אכיפה מנהלית

החברה אימצה תוכנית אכיפה פנימית, אשר אושרה על-ידי דירקטוריון, בחודש מרס 2013, במסגרתה הוכנו נהלים שונים, בהתאם לחוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א-2011. בתקופת הדוח החברה יישמה את תוכנית האכיפה הפנימית האמורה ופעלה לפיה ועדכנה אותה בהתאם לשינויי חקיקה שונים ועמדות רשות ניירות ערך. ביום 10 במרס 2019 אישר דירקטוריון החברה תוכנית אכיפה פנימית מעודכנת, וזאת לאחר בחינה ועדכון (לפי צורך) של נהלי תוכנית האכיפה הפנימית שהיו בתוקף עד אותו מועד.

#### ו. תוכנית רכישה עצמית

ביום 27 במרס 2017 אישר דירקטוריון החברה תוכנית 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). ביום 28 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה עדכון לתוכנית הרכישה העצמית של מניות החברה, לפיה הנהלת החברה תהא רשאית, מעת לעת, לבצע רכישה עצמית של מניות החברה במחיר, במועדים ובהיקף, כפי שייקבע על-ידי הנהלת החברה. במסגרת תנאי התוכנית נקבע כי סכום הרכישה הכולל והמצטבר ביום מסחר יוגבל עד לסך של 100 אלפי ש"ח, כל רכישה תהא בסכום שלא יעלה על מעל ל-10% ממחיר השוק של המניה במועד הרכישה ולא יותר מ-21 ש"ח למניה, בתוספת עמלות סבירות שישולמו בפועל. תוכנית הרכישה המעודכנת הינה בתוקף עד יום 26 במרס 2020.

בתקופת הדוח רכשה החברה 84,614 ממניותיה בהיקף כספי של כ-1,395 אלפי ש"ח.

ביום 27 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה תוכנית 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 תוכנית זו תיעשנה בסכום שלא יעלה על 5% ממחיר השוק במועד הרכישה בתוספת עמלות מקובלות. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 27 באוגוסט 2017. בתקופת הדוח בוצעו רכישות של אגרות חוב (סדרה ח') בסך של כ-43 אלפי ש"ח.

ביום 28 בנובמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית (באמצעות חברה בת) לאגרות חוב (סדרות ה', ו', ז' ו-ח') של החברה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח במצטבר, לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019 (עם סיומה של תוכנית הרכישה העצמית לאגרות חוב של החברה המפורטת לעיל) וסיומה ביום 1 בינואר 2021. רכישות על-פי תוכנית זו תיעשנה בסכום שלא יעלה על 5% ממחיר השוק במועד הרכישה בתוספת עמלות מקובלות.



**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 מיידי לאף אחת מהסדרות הבאות.

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב (באלפי ש"ח)			סכום הריבית שנצברה ליום 31/12/18 (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	15,101	15,101	575	15,412	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	1,969	91,215	6.6%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ז	ספטמבר 2016 ; פברואר 2017	75,000	67,500	67,500	950	64,800	4.8%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ח	מאי 2017 ; יולי 2017 ; נובמבר 2018	103,100	103,049	103,049	763	92,661	4.5%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
סה"כ	-	343,603	275,650	275,649	4,257	264,088	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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 בוצע פירעון של 40% מהקרן, ביום 1 ביולי 2019 בוצע 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%. היוון אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם בפועל ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם.

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 מליון 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 מהוונת 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. ביום 15 בספטמבר 2018 בוצע פירעון של 10% מהקרן. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ז') נושאת ריבית שנתי בשיעור 4.8%, אשר תשולם (או שולמה לפי העניין) פעמיים בשנה, בימים 15 במרץ 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 תשלום 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 מליון 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 שנתי 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 מליון 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 נובמבר 2018 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 43,100 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה כוללת (ברוטו) של 41,591 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 15 בנובמבר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-104449).

#### 6. פרטי הנאמנים לסדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור

<b>סדרה ה'</b>	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ שם האחראי על הסדרה: שמעון אבנעים דרכי התקשרות: טלפון - 03-6884343 טלפון - 03-6884285 דוא"ל - <a href="mailto:shimon@astax.co.il">shimon@astax.co.il</a> כתובת למשלוח דואר - נירים 1 תל אביב 67060, תל אביב
<b>סדרה ו'</b>	שטראוס לזר חברה לנאמנויות (1992) בע"מ שם האחראי על הסדרה: רו"ח ועו"ד אורי לזר. דרכי התקשרות: טלפון - 03-6237777 טלפון - 03-5613824 דוא"ל - <a href="mailto:Ori@slcpa.co.il">Ori@slcpa.co.il</a> כתובת למשלוח דואר - יצחק שדה 17, תל אביב-יפו
<b>סדרה ז'</b>	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ שם האחראי על הסדרה: מיכל אבטליון-ראשוני

דרכי התקשרות :  
 טלפון - 03-6389200  
 פקס - 03-6389222  
 דוא"ל - [Trust@rpn.co.il](mailto:Trust@rpn.co.il)  
 כתובת למשלוח דואר - יד חרוצים 14, תל אביב-יפו  
 ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ  
 שם האחראי על הסדרה : שמעון אבנעים  
 דרכי התקשרות :  
 טלפון - 03-6884343  
 פקס - 03-6884285  
 דוא"ל - [shimon@astax.co.il](mailto:shimon@astax.co.il)  
 כתובת למשלוח דואר - נירים 1 תל אביב

## 7. פרטים נוספים :

### (א) אגרות חוב (סדרה ה) :

א. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ה') מובטחות בביטחונית כדלקמן : (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד ושוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שתפתח החברה על שמה במוסד בנקאי בישראל (בס"ק (ב) זה : "חשבון העודפים"); (2) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום והמחאת זכות על דרך השעבוד, יחיד ראשון בדרגה שיירשמו לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ה'), על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'))<sup>1</sup> 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 שיווצר 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 (המהווה יחד עם יתרת חשבון העודפים טרם ההפקדה כאמור סך של כ-16,436 אלפי ש"ח, אשר הינם כ-21.2% מהערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ה')). כמו-כן ועל-פי סעיף 5.2.18 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), הודיעה החברה לנאמן, כי בהתאם לדוחות ביצוע ליום 30

<sup>1</sup> 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.

בספטמבר 2015 ביחס לפרויקטים בחריש ובנתניה "עיר ימים" ("הפרויקטים"), שווי העודפים הצפויים מהפרויקטים המשועבדים עולה על יחס הביטחונות המרבי (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')), ולפיכך מחריגה החברה מכספי העודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')) את הכספים אשר ינבעו ממתחם 12 בגוש 8704 בפרויקט חריש לבניית 129 יח"ד וכ-2,000 מ"ר מסחר (בשטח כולל של 12,645 מ"ר), כך שאלו יועברו לחשבונה של החברה ולשימושה. לאחר ההחלטה 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 למנוע מהחברה לרשום בטוחות 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 בטוחות – במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') נקבע מנגנון הנוגע לשחרור בטוחות בהתאם לסכום אשר ייפרע ו/או יופקד לחשבון העודפים וכתלות בעמידה ביחס בטוחות 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 בטוחות, 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 בטוחות 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 בטוחות השווה ל-1.4 (140%)), יתאפשר שחרור של עודף הבטוחות מעל יחס הבטוחות הבסיסי (יחס בטוחות השווה ל-1.3 (130%)). להערכת החברה יחס הבטוחות ליום 31 בדצמבר 2018, הינו 227%.

ד. החלפת בטוחות – 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 בבטיחותנות 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 הנכס<sup>2</sup> לקבלת 100% מ"הכספים הפנויים"<sup>3</sup> (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי של החברה בחריש המצוי בגוש 8704 חלק מחלקות 5 ו-10 במגרש 421 ("**הנכס המסחרי**"), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי הנכס המסחרי. חברת הנכס תעביר לחשבון העודפים 100% מהכספים הפנויים כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור בכל עת; (3) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום של 40,000,000 ש"ח, שיירשמו על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), על כל זכויות קחם לקבלת 100% מ"העודפים"<sup>4</sup> (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), אשר ינבעו לקחם מפרויקט כפר תבור, ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי פרויקט כפר תבור. קחם תעביר לחשבון העודפים 100% מהעודפים כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך הנקוב של אגרות החוב

<sup>2</sup> קחם מרכזים מסחריים בע"מ ("**קחם מרכזים מסחריים**"), חברה נכדה של החברה בבעלות ובשליטה מלאות של קחם חברה להשקעות בע"מ ("**קחם**"), שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.

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

<sup>4</sup> "**העודפים**" - כספים אשר קחם תהא רשאית למשוך ואשר בנק דיסקונט לישראל בע"מ המלווה את פרויקט כפר תבור יתיר את משיכתם בפועל על-ידי קחם במהלך הקמת פרויקט כפר תבור ו/או בסיום הבניה והאכלוס שלו, הכוללים הון עצמי ו/או הלוואות בעלים (כפי שאלה נקבעו על-פי דוח אפס של פרויקט כפר תבור), אשר החברה ו/או חברה מוחזקת של החברה ו/או קחם העמידו ו/או יעמידו בעתיד לטובת בניית פרויקט כפר תבור וכן רווחים שינבעו לקחם מהמכירות בפרויקט כפר תבור, ובניכוי כספים המיועדים לתשלומי חובה לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה אשר יתנו לקחם שירותים ביחס לפרויקט כפר תבור, דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות פרויקט כפר תבור (דמי הניהול לא יעלו על שני מיליון שקלים) וכיו"ב. למען הסר ספק יצוין, כי "העודפים" יכללו גם את כל הכספים שינבעו במקרה של מכירת קרקעות בפרויקט כפר תבור ו/או מכירת פרויקט כפר תבור, כולו או חלקו.

(סדרה ו') שבמחזור בכל עת; (4) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום עד לסך של 25,000,000 ש"ח, שיירשמו על-שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על זכויות חברת הנכס לקבלת "הכספים הפנויים"<sup>5</sup>, אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי 420 על-פי תכנית מפורטת חריש/11א ("הנכס המסחרי 420"), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי הנכס המסחרי 420. יובהר, כי השעבוד יחול רק עד לסך של 25,000,000 ש"ח, באופן שככל שסכום "הכספים הפנויים" שינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי 420 יעלה על סך של 25,000,000 ש"ח, אזי כל הסכום העודף מעל 25,000,000 ש"ח יועמד לשימושה הבלעדי של החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לא תהיה כל זכות בסכום עודף זה; 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 קחם לקבלת הכספים הפנויים (כהגדרתם בתוספת לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') מחודש יוני 2016)<sup>6</sup> אשר ינבעו לקחם מהשטח המסחרי של החברה באריאל (שלב ג'), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי השטח המסחרי באריאל (שלב ג'); (6) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום עד לסך של 25,000,000 ש"ח, על זכויות קחם לקבלת "העודפים"<sup>7</sup> (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), אשר ינבעו לקחם מפרויקט אריאל (שלב ג'), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי פרויקט אריאל (שלב ג'). השעבודים האמורים בס"ק (5) ו-(6) יחולו רק עד לסך של 25,000,000 ש"ח, באופן שככל שסכום "הכספים הפנויים" ו-"העודפים" שינבעו לקחם מהשטח המסחרי באריאל (שלב ג') ומפרויקט אריאל (שלב ג'), בהתאמה, יעלו על סך של 25,000,000 ש"ח, אזי כל הסכום העודף מעל 25,000,000 יועמד לשימושה הבלעדי של החברה, לפי שיקול דעתה המוחלט, ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לא תהיה כל זכות בסכום עודף זה. לפרטים אודות הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיפים 7.4.3.3, 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.

ב. **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

<sup>5</sup> כספים אשר חברת הנכס תהא רשאית למשוך ואשר הגוף המממן את הקמת הנכס המסחרי 420 ו/או פעילותו השוטפת, יתיר את משיכתם בפועל, הכוללים הון עצמי ו/או החזר הלוואות בעלים (כפי שאלה נקבעו על-פי דוח אפס), אשר החברה ו/או חברה מוחזקת של החברה ו/או חברת הנכס העמידה ו/או תעמיד בעתיד לטובת בניית הנכס המסחרי 420, וכן הכנסות בניכוי הוצאות אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי 420, ובניכוי כספים המיועדים לתשלומי חובה לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה אשר יתנו לחברת הנכס שירותים ביחס לפרויקט המשועבד, דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות הקמת או ניהול הנכס המסחרי 420 (דמי הניהול לא יעלו על שני מיליון ש"ח). האמור לעיל יחול גם על "הכספים הפנויים" שינבעו לחברת הנכס במקרה של מימון מחדש (refinance) של הנכס המסחרי 420.

<sup>6</sup> כמפורט בהערת שוליים 9 לעיל, אך במקום "חברת הנכס" תבוא "קחם", במקום "הנכס המסחרי 420" יבוא השטח המסחרי באריאל (שלב ג').

<sup>7</sup> כמפורט בהערת שוליים 8 לעיל, אך במקום "בנק דיסקונט לישראל, יבוא "הבנק", ובמקום "כפר תבור" יבוא "אריאל (שלב ג').



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').

ג. 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 קחס 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 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'), 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 קחס ו/או חברת הנכס ו/או החברה לפעול בפרויקטים המשועבדים ובחשבונות הליווי המנוהלים בקשר אליהם.

ד. 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'))<sup>8</sup> ליום 31 בדצמבר 2018 עומד על כ-147%.

(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

<sup>8</sup> היחס שבין שווי העודפים הצפויים והכספים הפנויים הצפויים (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')).

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.

ה. 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 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 החשבונות השוטפים של החברה הקיימים אותה עת בבנק לבין חשבונות המימון או הליווי של פרויקט עתידי של החברה ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המממן בהסכם מימון; (2) נכסים או כספי עודפים או כספים פנויים או שעבוד נכסים בקשר עם נכסים בחו"ל ישמשו כבטוחה נוספת בתנאי שיתקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מראש; או (3) בפרויקטים המשועבדים ובחשבון העודפים. הרחבת סדרה תיעשה בכפוף לכך שישמר יחס הבטוחות הבסיסי.

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

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

#### (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 הנאמנות<sup>9</sup>); (2) שעבוד צף ראשון בדרגה ללא הגבלה

<sup>9</sup> "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

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 שייחתמו 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 הנאמנות;<sup>10</sup> "הלוואת הבעלים"); (4) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה סכום על מלוא זכויות קחס מרכזים מסחריים בחשבון הייעודי (כהגדרתו בשטר הנאמנות<sup>11</sup>) 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.

ב. **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').

ג. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), נקבע כי: (1) בכל עת החברה תהא רשאית לממן מחדש את הפרויקט המשועבד באופן שהכספים שיתקבלו ממימון מחדש כאמור ישמשו לפירעון אגרות החוב (סדרה ז') במלואן והשעבודים בקשר עם הנכס המשועבד יוסרו, מבלי שיידרש אישור כלשהו מאת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לא תיגרענה במקרה של מימון מחדש כאמור; (2) החברה ו/או קחס מרכזים מסחריים תהיינה רשאיות למכור את הנכסים המשועבדים, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן: (א) בהסכם המכר תכללנה הוראות בדבר תשלום תמורת המכירה עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') נכון למועד המכירה ישירות לידי הנאמן לצורך פירעון אגרות החוב (סדרה ז'); (ב) תמורת המכירה שתופקד בידי הנאמן כאמור בתוספת שווי הבטוחות הפיננסיות שהועמדו נכון למועד המכירה לצורך הבטחת אגרות החוב, ככל שהועמדו בטוחות פיננסיות כאמור, יהיה שווה ליתרת הערך ההתחייבותי נכון למועד המכירה; (ג) תמורת המכירה, עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') נכון למועד המכירה תופקד ישירות בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות). לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'). הוראות אלו יחולו, בשינויים המחויבים, גם במקרה של מכירת מלוא החזקות החברה בחברה המשעבדת; (3) קחס מרכזים מסחריים תהיה רשאית ליצור שעבודים נחותים לשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בקשר עם פרויקט 433

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 2016-01-090715) המובא על דרך ההפניה; "הסכם המחאה" - 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.

<sup>10</sup> הלוואה שהועמדה על-ידי החברה לקחס מרכזים מסחריים בסך כולל של 50 מיליון ש"ח מתוך כספי תמורת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ז'), ואשר החברה התחייבה לגביה, בין היתר, כי תשמש להקמת פרויקט 433 בחריש עד להשלמתו. לפרטים נוספים בקשר עם הלוואת הבעלים ראה סעיף 6(ד) להלן.

<sup>11</sup> חשבון בנק שנפתח על-ידי קחס מרכזים מסחריים על שמה אשר זכויות החתימה בו הינן של קחס מרכזים מסחריים בלבד ושאליו הועברה הלוואת הבעלים.

בחריש (למעט בקשר עם החשבון הייעודי) ("השעבוד הנחות") ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), זאת כפוף לתנאים מסוימים, ובכללם (א) השעבוד הנחות לא יפגע בזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מכוח השעבודים מדרגה ראשונה הרשומים לטובתם; (ב) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף לקבלת הסכמת הנאמן מראש; (ג) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבודים מדרגה ראשונה שלטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'); (ד) בעלי השעבוד הנחות לא יהיו רשאים להתנגד, למנוע או להגביל את מימוש השעבוד הראשון בדרגה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') והם לא יהיו רשאים להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד הראשון בדרגה האמור. לפרטים ראה סעיף 5.2.18 בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').

אין ולא יהיה בשעבודים האמורים, כדי להגביל את פעילותה של החברה ו/או קחס מרכזים מסחריים ו/או של חברות המוחזקות על-ידי איזו מהן בכל אופן שהוא, והן תהיינה עצמאיות בניהול עסקיהן על-פי שיקול דעתן הבלעדי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').

ד. 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)<sup>12</sup>, אחת או יותר ("הנכס המוחלף"), ובלבד שהחברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 10 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל וכן שהשווי של כלל הבטוחות הפיננסיות שתועמדנה לאחר ההחלפה לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') כפי שיהא במועד ההחלפה, וכן כי החברה אישרה לנאמן במועד ההחלפה כי לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות; (ii) השווי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלו) יהא שווה למלוא סכום המזומן או הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו בגינם או לגובה הערבויות הבנקאיות על-פי תנאיהן, לפי העניין; (iii) דין הנכס המוחלף יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המוחלף מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

ה. 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').

ו. פרטים נוספים בקשר עם הלוואת הבעלים והחשבון הייעודי: תנאי הלוואת הבעלים הינם כמפורט בהערה 3 בסעיף 9 בדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השלישי של שנת 2016 (פורסם ביום 30 בנובמבר 2016, מספר אסמכתא 135226-01-2016), ולא חל שינוי בתנאים אלו. במהלך תקופת הדוח לא נפרעו סכומים בגין הלוואת הבעלים ויתרת החוב בגין הלוואת הבעלים נכון למועד דוח זה עומדת על 50 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח נעשה שימוש ב-21 מיליון ש"ח מתוך הלוואת 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

<sup>12</sup> 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.

של פרויקט 433 בחריש) וכן לא ניתנו למאן דהוא זכויות בקשר עם החשבון הייעודי לרבות בדרך של הוספת בעלים לחשבון הייעודי.

ז. 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 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 חריש ג'. חברת הבת תעביר לחשבון העודפים 100% מהעודפים כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה במחזור וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי 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'. העודפים מפרויקט מודיעין ג'. לפרטים נוספים אודות פרויקט חריש ג' ראה סעיף 7.4.3.5. לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). לפרטים נוספים אודות פרויקט מודיעין ג' ראה סעיף 7.4.3.7. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), 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 ההתחייבתי 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 המשועבדים 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 בטוחה 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 הנוותרים, 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'))	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 ו'))	חריש ג' (אגרות החוב (סדרה ח'))	מודיעין מורשת (אגרות החוב (סדרה ח'))
16,929	34,900	26,463	25,171	24,000	38,600	77,543	49,379
העודפים הצפויים בהתאם לדוח אפס עדכני (באלפי ש"ח)							
מועד תחילת וסיום הפרויקט; סה"כ היחידות בפרויקט וכמות היחידות שנמכרו בשנת 2017 לפי רבעונים; עלויות והכנסות שהתהוו; עלויות והכנסות צפויות; שיעור רווחיות של הפרויקט; התנאים העיקריים של הסכם	ראה סעיף 7.4.3.1 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 7.4.3.2 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 7.4.3.3 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 8.7.2 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 8.7.1 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 8.7.4 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח)	ראה סעיף 8.7.3 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח)



מדיעין מורשת (אגרות החוב סדרה ח')	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')	
									המימון של הפרויקט
2021-2022	2021-2022	2021-2022	2019-2020	2020	2021	2018-2019	2018-2019	2018-2019	מועדים צפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים
ראה סעיף 9(4) לעיל.	ראה סעיף 9(4) לעיל.	ראה סעיף 9(3) לעיל.	ראה סעיף 9(2) לעיל.	ראה סעיף 9(2) לעיל.	ראה סעיף 9(2) לעיל.	ראה סעיף 9(2) לעיל.	ראה סעיף 9(1) לעיל.	ראה סעיף 9(1) לעיל.	מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב
ראה סעיף 9(9)(ד) לעיל.	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.	ראה הפירוט ביחס לעיר ימים.	החברה רשאית לעשות שימוש בכספי חשבון העודפים לביצוע הפעולות כדלקמן: (1) החזר כספים אשר שולמו למחזיקי אגרות החוב ממקורות החברה ולא מחשבון העודפים; (2) ביצוע פדיון מוקדם (מלא או חלקי או כפוי); (3) ביצוע רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ה'); (4) לבקשת החברה מראש ובכתב, יאפשר הנאמן לחברה ו/או לחברות בשליטת החברה או חברות בשליטתן להשתמש בכספים המופקדים בחשבון העודפים לצורך רכישה מצד שלישי בלתי קשור לחברה של זכויות מקרקעין או חכירתם בישראל כנגד קבלה בידי הנאמן של התחייבות החברה הרלוונטית וכתב ייפוי כוח בלתי חוזר ממנה, מאת המוכר ו/או מנהל מקרקעי ישראל לנאמן לרישום משכנתא לטובת הנאמן,	יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא המחזיקים

	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 (אגרות החוב סדרה ו'))	חריש 433 (אגרות החוב סדרה ז')	חריש ג' (אגרות החוב סדרה ח')	מודיעין מורשת (אגרות החוב סדרה ח')
	ראשונה בדרגה, עם הגבלה בפני יצירת משכנתא נוספת ללא קבלת אישור בכתב ומראש מאת הנאמן על המקרקעין או לרישום התחייבות 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.								
אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי התאגיד, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה	דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות הפרויקט אינם נכללים בחישוב העודפים.		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)(ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)(ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)(ב) לעיל.
זכויות הבנק המלווה לשחרר, לקזז או לעכב כספים מחשבון הליווי, חשבון העודפים ומתוך	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-4 מיליון ש"ח עד לסיומו של הפרויקט.	הבנק המלווה התחייב כלפי רשויות המס שכל עוד החברה לא תשלם את מיסי החובה בגין הפרויקט,	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות (סדרה ו') תהיינה לבנק במחזור, לא תהא זכות קיזוז בין	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות (סדרה ו') תהיינה לבנק במחזור, לא תהא זכות קיזוז בין	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות (סדרה ו') תהיינה לבנק במחזור, לא תהא זכות קיזוז בין	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות (סדרה ו') תהיינה לבנק במחזור, לא תהא זכות קיזוז בין	-	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות (סדרה ח') תהיינה במחזור,	הבנק המלווה המציא מכתב לחברה לפיו כל עוד אגרות (סדרה ח') תהיינה במחזור,

	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')	מודיעין מורשת (אגרות החוב סדרה ח')
חשבוניות אחרים		הבנק לא יאפשר לחברה למשוך את יתרת העודפים הסופית בפרויקט ולשמור עודף בסכום של עד-כ 6.7 מיליון ש"ח עד לסיומו של הפרויקט.	לבנק המלווה לא תהא זכות קיצוז בין חשבוניות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבוניות הליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או לתקשר החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.	חשבוניות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבוניות ליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או לתקשר החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.	חשבוניות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבוניות ליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או לתקשר החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.			לבנק המלווה לא תהא זכות קיצוז בין חשבוניות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבוניות הליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או לתקשר החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.	לבנק המלווה לא תהא זכות קיצוז בין חשבוניות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לבין חשבוניות הליווי של פרויקטים קיימים ו/או עתידיים ביחס אליהם התקשרה ו/או לתקשר החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי בנקאי.
		הבנק המלווה התחייב כלפי רשויות המס שכל עוד החברה לא תשלם את מיסי החובה בגין הפרויקט, לא הבנק							

מודיעין מורשת (אגרות החוב סדרה ח')	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'))	
						יאפשר לחברה למשוך את יתרת העודפים הסופית בפרויקט ולשמור עודף בסכום של עד כ-3 מיליון ש"ח עד לסיומו של הפרויקט.			
1,373		390	7,022				391		יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים ליום 31/12/18 (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.

1. 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 מגרש 420, מגרש 421, המרכז המסחרי חריש א', נרקיסים-503, נרקיסים-508, להערכת שווי של מגרש 433 ביישוב חריש ראה הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2018 (שפורסם ביום 14 באוגוסט 2018, אסמכתא מספר 2018-01-076674) ("הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2018"), המובאת בזאת בדרך של הפניה. להערכת שווי של מגרש מודיעין א' הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 (שפורסם ביום 29 בנובמבר 2018, אסמכתא מספר 2018-01-115902) ("הדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2018"), המובאת בזאת בדרך של הפניה.

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

(א) מגרש 420 – סעיף 8.10.1.8;

(ב) מגרש 421 – סעיף 8.10.2.8;

(ג) מגרש 433 – סעיף 8.10.3.8;

(ד) השטח המסחרי בפרויקט אריאל (שלב ג') – סעיף 8.10.4.8;

(ה) המרכז המסחרי בחריש א' – סעיף 8.10.5.8;

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' בדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2018, המובאים בזאת על-דרך ההפניה. לפרטים בדבר הערכת שווי של מודיעין א' ראה נספח א' בדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2018, 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: 10 במרס, 2019

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

מגרש 420	זיהוי נושא ההערכה:
31/12/2018	עיתוי ההערכה:
29,000	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
29,000	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:
31/12/2018	עיתוי ההערכה:
29,500	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
29,500	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:
31/12/2018	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:

המרכז המסחרי באריאל	זיהוי נושא ההערכה:
31/12/2018	עיתוי ההערכה:
4,150	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
4,150	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:
חילוץ	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
סטנדרטים שמאים מקובלים.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:

נרקיסים – מגרש 503	זיהוי נושא ההערכה:
31/12/2018	עיתוי ההערכה:
14,400	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
14,400	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:

נרקיסים – מגרש 508	זיהוי נושא ההערכה:
31/12/2018	עיתוי ההערכה:
6,370	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
6,370	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:	מודיעין ב'
עיתוי ההערכה:	31/12/2018
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:	6,600
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):	6,600
שם המעריך והשכלתו:	לוי אברהם ויונתן
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים 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.

זיהוי נושא ההערכה:	מודיעין ג'
עיתוי ההערכה:	31/12/2018
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:	10,600
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):	10,600
שם המעריך והשכלתו:	לוי אברהם ויונתן
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים 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 2018**

## **קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**  
**ליום 31 בדצמבר 2018**

### **ת ו כ ן**

#### **עמוד**

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
4	הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מיום 31 במאי 2018
	<b>דוחות כספיים</b>
5-6	מאזנים מאוחדים
7	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
8	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-95	ביאורים לדוחות הכספיים

---

---

פאהן קנה ושות'  
Grant Thornton Israel

משרד ראשי:  
בית פאהן קנה  
רחוב המסגר 32  
תל אביב, 6721118  
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

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

מספר : 2412  
תאריך : ג' באדר ב' תשע"ט  
10 במרס 2019

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

### בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 99 (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 2018. 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 2018.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו, מיום 10 במרס 2019, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון

פאהן קנה ושות'  
Grant Thornton Israel

משרד ראשי:  
בית פאהן קנה  
רחוב המסגר 32  
תל אביב, 6721118  
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

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

מספר : 2412  
תאריך : ג' באדר ב' תשע"ט  
10 במרס 2019

## 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 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. 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-10.9% וכ-9.82% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0.5% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. 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 כ-352 אלפי ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון 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 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 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 2018, והדוח שלנו מיום 10 במרס 2019 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון

**פאהן קנה ושות'**  
**Grant Thornton Israel**

משרד ראשי:  
בית פאהן קנה  
רחוב המסגר 32  
תל אביב, 6721118  
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

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

לכבוד  
הדירקטוריון של  
קבוצת חנן מור – אחזקות בע"מ

מספר: 2412  
תאריך: ג' באדר ב' תשע"ט  
10 במרס 2019

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת חנן מור – אחזקות בע"מ (להלן – "החברה")  
מיום 31 במאי 2018**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף המדף שבנדון:

- א.** דוח רואה החשבון המבקר מיום 10 במרס 2019 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.
- ב.** דוח רואה החשבון המבקר מיום 10 במרס 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.
- ג.** דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 10 במרס 2019 על מידע כספי נפרד של החברה לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

**פאהן קנה ושות'**  
**רואי חשבון**

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### מאזנים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר			ביאור	
2017	2018			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
<b>נכסים שוטפים</b>				
37,186	42,918	5	מזומנים ושווי מזומנים	
55,391	27,856	6	מזומנים ופקדונות משועבדים	
100,043	128,594	7א'	לקוחות והכנסות לקבל	
11,404	6,378	7ב'	חייבים ויתרות חובה	
-	37		מלאי מלונאי - מזון ומשקאות	
(*) 378,837	364,602	8	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	
582,861	570,385			
<b>נכסים בלתי שוטפים</b>				
14,583	17,706	8	מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	
2,503	2,402		יתרות חובה לזמן ארוך	
15,198	15,731	9	קרקעות	
173,309	271,456	10	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	
(*) 52,425	77,676	11	רכוש קבוע, נטו	
5,490	1,858	22	מסים נדחים	
263,508	386,829			
846,369	957,214			<b>סה"כ נכסים</b>

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור 2 לב' (1) להלן.

# קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

## מאזנים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
311,184	403,348	12א'	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
127,486	153,612	13	אגרות חוב
18,555	12,239	14	ספקים ונותני שירותים
27,451	32,637	15	זכאים ויתרות זכות
60,334	14,258	7א'	מקדמות מרוכשי דירות
545,010	616,094		
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>			
6,210	6,163	12ב'	הלוואות מתאגידים בנקאיים
10,222	10,991	24ב'10	התחייבות בגין חכירה
-	400	24ב'10	התחייבויות אחרות
10,842	19,438	22	מסים נדחים
141,440	118,979	13	אגרות חוב
182	224	16	הטבות לעובדים, נטו
168,896	156,195		
<b>הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>			
4,865	5,098	17	הון מניות
36,364	36,621		פרמיה על מניות
354	354		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
270	119		קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
1,019	1,019		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(5,921)	(5,370)		הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
96,308	149,275		יתרת רווח
(796)	(2,191)		מניות באוצר
132,463	184,925		
846,369	957,214		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

אייל מוליאן  
סמנכ"ל כספים

אבי מאור  
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 10 במרס 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>הכנסות</b>			
176,736	241,212	239,124	הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר
2,408	15,953	6,276	הכנסות ממכירת קרקעות
-	-	1,299	הכנסות מהפעלת בית מלון
-	1,085	1,106	הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול
179,144	258,250	247,805	סה"כ הכנסות
<b>עלות ההכנסות</b>			
147,950	(*) 199,265	190,637	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
1,879	(*) 7,915	3,291	עלות קרקעות שנמכרו
-	-	3,379	עלות הפעלת בית מלון
149,829	207,180	197,307	סה"כ עלות ההכנסות
29,315	51,070	50,498	<b>רווח גולמי</b>
23,591	8,876	57,175	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(270)	(533)	(880)	הוצאות אחרות
9,387	-	1,828	הוצאות אחרות
(8,549)	(5,935)	(5,784)	הוצאות מכירה ושיווק
(12,883)	(13,457)	(14,933)	הוצאות הנהלה וכלליות
40,591	40,021	87,904	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
234	2,150	43	הכנסות מימון
(11,623)	(9,935)	(12,342)	הוצאות מימון
(352)	-	-	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
28,850	32,236	75,605	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(3,307)	(9,693)	(18,638)	מיסים על ההכנסה
25,543	22,543	56,967	<b>רווח נקי לשנה</b>
<b>מיוחס ל:</b>			
25,559	22,543	56,967	בעלי המניות של החברה
(16)	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
25,543	22,543	56,967	
2	1.77	4.42	<b>רווח בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</b>

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור 2 לב' (2) להלן.



## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,543	22,543	56,967	רווח נקי לשנה
מרכיבי רווח כולל אחר:			
פריטי רווח כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד:			
(1,500)	1,502	551	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
(1,068)	-	-	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד
<u>22,975</u>	<u>24,045</u>	<u>57,518</u>	סך הכל רווח כולל לשנה
סך הכל רווח כולל לשנה מיוחס ל:			
23,105	24,045	57,518	בעלי המניות של החברה
(130)	-	-	זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה
<u>22,975</u>	<u>24,045</u>	<u>57,518</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 אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	זכויות שאינן עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
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	22,543	24,045	-	24,045
-	-	-	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
-	-	-	-	-	-	-	56,967	56,967	-	56,967
-	-	-	-	-	-	551	-	551	-	551
-	-	-	-	-	-	551	56,967	57,518	-	57,518
-	-	-	-	-	-	-	(4,000)	(4,000)	-	(4,000)
-	(1,395)	-	-	-	-	-	-	(1,395)	-	(1,395)
-	-	-	-	106	-	-	-	106	-	106
233	-	257	-	(257)	-	-	-	233	-	233
5,098	(2,191)	36,621	354	119	1,019	(5,370)	149,275	184,925	-	184,925

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

#### שינויים בשנת 2018:

רווח נקי לשנה  
רווח כולל אחר  
סך הכל רווח כולל לשנה  
תשלום דיבידנד (\*\*)  
רכישת מניות באוצר (\*\*\*)  
תשלום מבוסס מניות  
מימוש אופציות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

(\*) ראה ביאור 15'ב24.

(\*\*) ראה ביאור 17'ב1.

(\*\*\*) ראה ביאור 17'ה1.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>			
25,543	22,543	56,967	רווח נקי לשנה
6,062	(139,963)	(103,907)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
31,605	(117,420)	(46,940)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>			
-	30	40	תמורה ממימוש השקעה
-	(24)	-	מימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר (נספח ג')
31	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,565)	(14,279)	(26,603)	רכישת ותוספות רכוש קבוע
(12,423)	(53,886)	(38,708)	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(381)	-	-	מתן הלוואות לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(11,312)	9,839	27,535	תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים
(252)	-	-	רכישת מניות נוספות בחברה מוחזקת
(130)	(78)	-	שאוחדה לראשונה
(26,032)	(58,398)	(37,736)	רכישת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>			
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>			
-	(3,000)	(4,000)	תשלום דיבידנד
(43,660)	(38,823)	(37,701)	פרעון אגרות חוב
81,043	83,148	40,997	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(306)	-	(1,395)	רכישת מניות באוצר
-	-	233	מימוש כתבי אופציה למניות
(51,673)	149,134	92,315	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	6,181	(60)	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
(14,596)	196,640	90,389	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
(6)	62	19	<b>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ</b>
(9,029)	20,884	5,732	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
25,331	16,302	37,186	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
16,302	37,186	42,918	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
<b>(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>			
<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>			
-	9	-	שערוך הלוואות
737	785	1,360	פחת
587	312	369	הפחתת ניכיון ופרמיה ושערוך
-	183	769	אגרות חוב
87	533	769	הוצאות מימון בגין חכירה
1,636	(2,309)	11	ירידת ערך קרקעות
			התאמות הנובעות מהלוואות לחברות
			מאוחדות המהוות פעילות חוץ
			ריבית והפרשי שער בגין הלוואות
(530)	-	-	לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,267	9,491	12,236	מסים נדחים, נטו
183	-	-	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
45	(207)	42	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
(23,591)	(8,876)	(57,175)	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
17	12	106	תשלום מבוסס מניות
(9,387)	-	-	רווח מהשגת שליטה בחברה מוחזקת
352	-	-	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(28,597)	(67)	(41,513)	חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
			ב'4
<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>			
(10,565)	(39,814)	(28,591)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
(733)	(409)	5,669	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
			ירידה (עליה) במלאי מבנים בהקמה, קרקעות, מלאי מבנים בהקמה מיועד להשכרה ומלאי מלונאי - מזון ומשקאות
59,633	(121,747)	7,456	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(460)	11,747	(6,377)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות
(10,908)	(12,886)	5,523	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
(2,308)	23,213	(46,074)	
34,659	(139,896)	(62,394)	
6,062	(139,963)	(103,907)	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(ב) חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (*)			
הון חוזר	1,257	-	-
מלאי דירות	(5,447)	-	-
נדל"ן להשקעה	(4,583)	-	-
רכוש קבוע	(34,532)	-	-
אשראי מתאגידים בנקאיים	21,686	-	-
השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	13,048	-	-
רווח ממדידה מחדש לשווי הוגן של הזכויות בחברה הנרכשת שהוחזקו	8,319	-	-
טרם השגת השליטה	(252)	-	-
(*) ראה ביאור 2'ב4 להלן.			
(ג) מימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר			
נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום המכירה :			
הון חוזר	-	(217)	-
חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת	-	(100)	-
רכוש קבוע	-	179	-
מסים נדחים	-	114	-
	-	(24)	-
(ד) פעילות מהותית שלא במזומן			
התחייבות בגין חכירה כנגד נדל"ן להשקעה בהקמה	-	10,039	-
עליה (ירידה) בהתחייבות בגין דמי היתר והיטל השבחה כנגד נדל"ן להשקעה בהקמה	900	8,020	(1,387)
(ה) מידע נוסף על תזרימי המזומנים			
מזומנים ששולמו במשך השנה עבור :	17,096	19,565	19,593
ריבית	3,107	8,310	1,336
מסים על ההכנסה			
מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור :	5	39	43
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. כמו כן, החל מחודש נובמבר 2018 מפעילה החברה פעילות בית מלון באמצעות חברה מאוחדת הפועלת בפולין (Momo).
- ב. ביום 1 בינואר 2017 הודיעה החברה שבהתאם לתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ("תקנות הדוחות") חדלה החברה להיחשב "תאגיד קטן", זאת בשל כך שבמועד הקובע (1 בינואר 2017) ערך תעודות ההתחייבות של החברה שבמחזור אינו נמוך מ-200 מיליון ש"ח. לפיכך, החל מהרבעון הרביעי של שנת 2017 החברה איננה עוד "תאגיד קטן".
- ג. ביום 6 במרס 2018 הודיעה החברה על מינויו של מר אייל מוליאן כסמנכ"ל כספים בחברה, אשר נכנס לתפקידו ביום 15 באפריל 2018.

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

##### א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

- הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט בגין פריטי 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 מההנהלה שימוש באומדנים חשבונאיים והערכות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור הקבוצה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.
- ראה ביאור 3 בדבר פירוט האומדנים ושיקולי הדעת אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

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

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים**

1. כל אחת מחברות הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע המדינה והסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת המהווה את המטבע ממנו בעיקר היא מושפעת (להלן - "מטבע הפעילות").
2. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח המהווה את מטבע הפעילות של החברה ומטבע ההצגה של הקבוצה.
3. בעת תרגום הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהוות פעילות חוץ (מטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה), יישמה הקבוצה את הנהלים הבאים:
  - א. נכסים והתחייבויות כספיים ולא כספיים, תורגמו על פי שער הסגירה שבתוקף לכל תאריך דיווח.
  - ב. פריטי הכנסות והוצאות לכל תקופה בגינה מוצג דוח רווח והפסד / על הרווח 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. במימוש ההשקעה בפעילות חוץ, המביא לאובדן שליטה או אובדן שליטה משותפת הסכום המצטבר שנוקף לרווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש.
  - 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, נזקפים 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)	
<b>ליום 31 בדצמבר:</b>						
2.192	0.999	0.921	4.291	3.748	223.333	2018
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
<b>שיעור השינוי</b>						
<b>לשנה שהסתיימה</b>						
<b>ביום 31 בדצמבר:</b>						
%	%	%	%	%	%	
2.79	0.23	2.99	3.36	8.1	0.8	2018
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



## **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. השקעה 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 24'2).

בהתאם לשיטת השווי המאזני, ההשקעה כאמור מוכרת במועד ההכרה הראשונית לפי עלות הכוללת עלויות עסקה ובתקופות עוקבות, בתוספת שינויים בחלק הקבוצה בנכסים 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.

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, היה לאחר מס.

המדיניות החשבונאית בדוחותיה הכספיים של העסקה המשותפת 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. מלאי מלונאי - מזון ומשקאות**

מלאי מלונאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת "נכנס ראשון יוצא ראשון" (FIFO), והיא כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. ערך מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה.

##### **יא. היוון עלויות אשראי**

עלויות אשראי ספציפיות ושאין 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 שאין 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)**

**יב. מכשירים פיננסיים**

**(א) נכסים פיננסיים**

**מדיניות חשבונאית עד ליום 31 בדצמבר 2017:**

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:

**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.

**מדיניות חשבונאית החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך:**

סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של החברה לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. נכסים פיננסיים מסווגים בעת ההכרה לראשונה באחת מקטגוריות הסיווג המפורטות להלן. נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש אלא אם, ורק כאשר חל שינוי במודל העסקי של החברה. סיווג מחדש מיושם מכאן ולהבא.

**השקעות במכשירי חוב:**

**השקעות במכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת**

נכסי חוב אשר מקיימים במצטבר שני התנאים הבאים: המודל העסקי של החברה הינו להחזיק בנכס הפיננסי לצורך גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו וכן, מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה, נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן בתוספת עלויות עסקה. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים כאמור נמדדים בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפסדים מהפסדי אשראי.

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(ב) ירידת ערך נכסים פיננסיים

#### מדיניות חשבונאית החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך:

החברה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי צפויים (expected credit loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד תוך אבחנה בין שני המצבים להלן:

(1) מכשירים פיננסיים אשר לא חלה עליהם משמעותית בסיכון האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה שתוכר תיקח בחשבון הפסדי אשראי צפויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח; או

(2) מכשירים פיננסיים אשר חלה עליהם משמעותית בסיכון האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך - ההפרשה שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי הצפויים לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לצורך יישום העיקרון לעיל הקבוצה מעריכה בכל תאריך דיווח האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה ובמסגרת זאת נעשה שימוש במידע סביר וניתן לביסוס, הניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. במסגרת בחינה זו, כאשר נקבע כי סיכון האשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי לא חלה עליהם משמעותית בסיכון האשראי של הפריט הנבחן.

לגבי לקוחות ונכסי חוזה שאינם כוללים רכיב מימון משמעותי, הקבוצה מיישמת את הגישה המקלה לפיה ההפרשה להפסדי האשראי החזויים נמדדת לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

סכום הפסדי האשראי החזויים מוכר ברווח או הפסד.

(ג) 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.

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

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יב. מכשירים פיננסיים (המשך)**

**(ד) גריעת מכשירים פיננסיים -**

**נכסים פיננסיים**

נכס פיננסי נגרע כאשר:

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

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

**התחייבויות פיננסיות**

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

**(ה) רכישה חזרה ופרעון מוקדם של אגרות חוב -**

אגרות חוב אשר הונפקו על ידי החברה ונרכשו על ידי החברה או על ידי חברה 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.

**(ו) 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.

**יג. 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.

**2. 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.

**3. 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.

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

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יד. 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.

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 בכוונה ההנהלה לשימוש בנכס כשלעצמו אינו מספיק בכדי להוות ראיה 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.

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

##### טו. 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 ההוגן 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 ממימוש. רווח או הפסד הנובעים מגריעת רכוש קבוע נזקפים לרווח או הפסד.

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

שיעורי הפחת השנתיים הם:

%	בעיקר %	
0-2.5	2.5	קרקע ומבנה בית מלון
10-30	20	ריהוט וציוד בית מלון
15		כלי רכב
7-33	15	ציוד, ריהוט משרדי ומחשבים
10		מבנה משרדים
	10	שיפורים במושכר
	10	לאורך תקופת השכירות או אורך החיים, לפי הקצר שבהם

##### טז. 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.



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

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יז. 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.

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

החברה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנד מחברות מוחזקות מסוימות. תוספת מס זו לא נכללה בחשבוניות לאור מדיניות החברה שלא 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 ולאותה רשות מס.

## **קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

#### **יח. 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.

#### **יט. תקופת המחזור התפעולי**

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו כשלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה (תחום הנדל"ן להשקעה ותפעול בית מלון בבעלות) 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)**

**כ. הכרה בהכנסה**

**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 החליף 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)**

**כ. 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)**

#### **כ. 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)**

**כ. 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 מקובלות 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 מבצע 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)**

**כ. 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 מיוחסות באופן ספציפי לחוזה הרלוונטי (כגון, בגין שדרוגים והתאמות לצרכי הלקוח). עלויות עקיפות הניתנות לזיהוי מוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר המבוסס בעיקרו על שווי הדירה ביחס לשווי הכולל של סך הדירות בפרויקט. כמו כן, ככל שרלוונטי, עלויות שאינן ניתנות לזיהוי עם חוזה ספציפי מוקצות בדרך כלל בהתאם למפתח העמסה מבוסס מ"ר (בהתאם לשטח הדירות).

**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.

**הכנסות ממתן שירותים**

הכנסות ממתן שירותי אירוח מוכרות לאורך זמן על פני תקופת מתן השירותים.

**כא. הוצאות פרסום**

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

**כב. 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. ראה ביאור 7ב' (ג) להלן.

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

##### כג. 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 מממושם של מכשירים פיננסיים המירים (כתבי אופציה בגין תשלום מבוסס מניות), אשר יש בגינם השפעה מדללת.

לצורך חישוב הרווח למניה בנתוני החברה לשנת 2016, חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת חושב על בסיס מכפלת הרווח למניה של החברה המוחזקת במספר המניות אשר הוחזק בידי החברה.

##### כד. הפרשות

###### תביעות משפטיות

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

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

###### הפרשה לבדק ואחריות

ראה סעיף 22 לעיל.

##### כה. 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.

##### כו. דיבידנד

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

##### כז. 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)**

#### **כח. 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 איכוס 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.

#### **כט. מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת**

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

#### **ל. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש שנכנס לתוקף במהלך התקופה ואשר הינו רלוונטי לפעילות הקבוצה**

##### **IFRS 9, מכשירים פיננסיים**

החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 (IFRS 9 (2014)) (להלן - **IFRS 9** או "**התקן**"). 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.

##### **נכסי חוב:**

נכסי חוב מטופלים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים במצטבר שני התנאים הבאים: המודל העסקי של החברה הינו להחזיק בנכס הפיננסי לצורך גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו וכן, מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה.

נכסי חוב המוחזקים במודל עסקי שמטרתו היא הן גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו והן מכירה וכן, מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה יימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

כל יתר נכסי החוב אשר לא משתייכים למודל עסקי כאמור לעיל או אשר יועדו על ידי ההנהלה כאשר ייעוד כאמור אפשרי כמפורט בתקן, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ל. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש שנכנס לתוקף במהלך התקופה ואשר הינו רלוונטי לפעילות הקבוצה (המשך)

IFRS 9, מכשירים פיננסיים (המשך)

נכסים פיננסיים (המשך):

נכסי הון:

נכסי הון מטופלים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. עם זאת, 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.

נגזרים המשובצים בחוזה מארח שהינו נכס פיננסי בתחולת התקן אינם מופרדים אלא, החוזה המעורב בכללותו יימדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתבסס על הקריטריונים לסיווג נכסים פיננסיים כאמור לעיל.

התחייבויות פיננסיות:

התקן אימץ 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 אימץ את הדרישות הקיימות ב- IAS 39 לעניין גריעה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות.

חשבונאות גידור - כללי:

פרק חשבונאות הגידור בתקן מחיל שינוי מהותי באשר לתפיסה של חשבונאות גידור במטרה לספק למשתמשי הדוחות הכספיים מידע באיכות טובה יותר להבנת ניהול הסיכונים של חברות ולשקף פעילויות אלה באופן טוב יותר ואת השפעתן על הדיווח הכספי תוך הרחבת מכלול המכשירים המגדרים והפריטים המגודרים הכשירים לצורך יישום חשבונאות גידור וכן החלה של גישת מבוססת עקרונות לבחינת אפקטיביות של יחסי הגידור בדרך של מתן משקל לבחינה איכותנית.

ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

התקן כולל מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי צפויים ('expected credit loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. התקן מבחין בין שני מצבים של הכרה בהפרשה לירידת ערך: (1) מכשירים פיננסיים אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה שתוכר תיקח בחשבון הפסדי אשראי צפויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או; (2) מכשירים פיננסיים אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך - ההפרשה שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי הצפויים לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

ליישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרים המזומנים של הקבוצה.

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

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**לא. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטיים לפעילות הקבוצה**

**1. 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 קובע מודל חשבונאי אחיד בהתייחס לעסקאות חכירה, ללא הבחנה בין חכירה מימונית לחכירה תפעולית ומחייב לראשונה חוכרים להציג על פני הדוחות על המצב הכספי/המאזנים 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 (חכירות לתקופה קצרה מ-12 חודשים) 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 לאחריו. יישום מוקדם אפשרי בהתייחס לישויות אשר מיישמות את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) בד בבד עם יישום התקן או קודם ליישום.

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 2019) 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.

בכוונת ההנהלה לאמץ את התקן במועד כניסתו לתוקף, באמצעות גישת ההשפעה המצטברת תוך התאמת יתרת העודפים למועד המעבר (1 בינואר 2019) וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות קודמות.

אף שהליך הבחינה טרם נשלם, להערכת ההנהלה, ההשפעה העיקרית של התקן הינה בהתייחס לעסקת חכירה בה החברה מהווה חוכרת (הסכם שכירות של מבנה הנהלת החברה) והמטופלת בהתאם לתקינה הנוכחית כחכירה תפעולית, הסתכם במועד היישום לראשונה בהכרה בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ- 1,232 אלפי ש"ח המחושבת לפי הערך הנוכחי של יתרת תשלומי החכירה העתידיים מהוונים לפי שיעור הריבית התוספתי של החוכר למועד זה ובמקביל תכיר בסכום הזהה להתחייבות בנכס זכות שימוש בחכירה. בחישוב ההתחייבות בגין חכירה כאמור יובאו בחשבון תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד. כתוצאה מכך, ליישום התקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על יתרת העודפים למועד היישום לראשונה. בתקופות דיווח עוקבות, יוכרו הוצאות פחת בגין נכס זכות שימוש וכן ייבחן הצורך ברישום ירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 36 (IAS 36). בנוסף, יוכרו הוצאות מימון בגין ההתחייבות שהתהוותה. כמו כן, בכוונת החברה לאמץ את ההקלה בקשר לחכירות שבהן נכס הבסיס הוא בעל ערך כספי נמוך.

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

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

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

**2. פרויקט השיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2015-2017 (IMPROVEMENTS TO IFRS):**

בחודש דצמבר 2017 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) במסגרת פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2015-2017 (Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle), תיקונים לארבעה תקני חשבונאות ותקני דיווח כספי בינלאומיים. להלן התיקון העיקרי שנכלל במסגרת הפרסום העשוי להיות רלוונטי לקבוצה:

**תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23)**

תקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23) קובע הנחיות בהקשר לעלויות אשראי הכשירות להיוון כדלקמן:

- במידה וישות לווה כספים במיוחד לצורך השגת נכס כשיר (להלן - "אשראי ספציפי"), הישות תקבע את הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון לפי עלויות האשראי בפועל אשר התהוו לה בגין אשראי זה.
- במידה וישות לווה כספים באופן כללי ומשתמשת בהם להשגת נכס כשיר (להלן - "אשראי כללי"), הישות תקבע את הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון על ידי ייחוס שיעור היוון המבוסס על ממוצע משוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי הקיים בישות (Outstanding) לתקופה המתאימה, למעט אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר כאמור לעיל.

התיקון מבהיר כי כאשר חברה מפסיקה להוון עלויות אשראי ספציפי אשר נלקחו בעבר במיוחד לצורך השגת נכס כשיר כיוון שנשלמו באופן מהותי (Substantially all) כל הפעילויות הדרושות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו, החל מאותו מועד, אשראי זה יובא בחשבון במסגרת חישוב שיעור היוון המשוקלל של עלויות אשראי שהישות לוותה באופן כללי.

התיקון יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. אימוץ מוקדם של התיקון אפשרי בכפוף למתן גילוי. יישום התיקון יתבצע בהתייחס לעלויות אשראי שהתהוו במועד תחילת תקופת הדיווח השנתית בה יתבצע היישום לראשונה של התיקון או לאחריו. ליישום לראשונה של התיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרים המזומנים של הקבוצה.

**לב. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה**

(1) במהלך תקופת הדיווח סיווגה החברה סך של כ- 731 אלפי ש"ח מסעיף רכוש קבוע, נטו לסעיף מלאי מבנים בהקמה וקרקעות.

(2) כמו כן, במהלך תקופת הדוח סיווגה החברה סך של כ- 1.9 מליון ש"ח בדוח רווח והפסד במסגרת התנועה בגין עלות קרקעות שנמכרו לתנועה בגין עלות מכירת דירות ושטחי מסחר.

לסיווגי הסכומים כאמור אין כל השפעה על סך הרווח ו/או על ההון ו/או על תזרימי המזומנים.

## 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 ומדידת 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 מדידת השווי ההוגן וזאת תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

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

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

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

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן ראה גם ביאור 10 - נדל"ן להשקעה 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, מועד האכלוס, 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 2018 של השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של החברה לשינויים אפשריים באופן סביר בשיעורי החיון של תזרימי המזומנים הצפויים:

עלייה בשווי ההוגן כתוצאה מירידה בשיעור החיון / משינוי בערכי שווי מכירה		שווי הוגן של נדל"ן להשקעה		ירידה בשווי ההוגן כתוצאה מעלייה בשיעור החיון / משינוי בערכי שווי מכירה	
1,500 ש"ח למ"ר / 750 ש"ח למ"ר / (0.25%)	1,500 ש"ח למ"ר / (0.5%)	אלפי ש"ח		(750) ש"ח למ"ר / 0.25%	(1,500) ש"ח למ"ר / 0.5%
292,858	282,048	271,456		261,457	252,055

##### 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 בחשבונותיה, 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 (לרבות קרקעות לזמן ארוך) ומלאי מבנים בהקמה מיועד להשכרה -

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 בעיקר בישראל. 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.

## 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 2018			ליום 31 בדצמבר 2017		
		מניות	שקעים	סכומים	מניות	שקעים	סכומים
		המקנות	החברה	באמצעות	המקנות	החברה	באמצעות
		בעלות	הלוואות	הלוואות	בעלות	הלוואות	הלוואות
		וזכויות	וזכויות	וזכויות	וזכויות	וזכויות	וזכויות
		לרווחים	לרווחים	לרווחים	לרווחים	לרווחים	לרווחים
		%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>חברות מאוחדות:</b>							
רום ארד הנדסה בע"מ (1)	ישראל	100	-	5,829	100	-	6,134
קחם חברה להשקעות בע"מ (2)	ישראל	100	-	75,316	100	-	59,864
חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ (3)	ישראל	100	333,374	336,565	100	300,830	277,482
קרן פז חברה לבניין בע"מ (4)	ישראל	100	-	26,990	100	-	22,636
קחם מרכזים מסחריים (**) (5)	ישראל	100	-	19,376	100	-	6,489
Momo Development Sp. z.o.o (****) (6)	פולין	100	-	3,843	100	-	7,818

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

(\*\*) שטרי ההון, בסך של 94,312 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, 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 2018 ההלוואות מסתכמות לסך של 239,062 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמות לסך של 206,518 אלפי ש"ח). טרם נקבע מועד פרעון של ההלוואות.

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

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

(1) להלן – "רום ארד".

(2) להלן – "קחם".

(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 31 בדצמבר			
2016 (*)	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
158	-	-	הכנסות
73	-	-	רווח גולמי
61	-	-	רווח תפעולי
(927)	-	-	הוצאות ריבית
162	-	-	מסים על ההכנסה
(704)	-	-	הפסד מפעולות רגילות
(704)	-	-	הפסד המיוחס לבעלי המניות (100%)
-	-	-	תיאומים
(704)	-	-	סה"כ הפסד המיוחס לבעלי המניות לאחר תיאומים
			חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (50%)
(352)	-	-	

(\*) 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'2 להלן.

##### 2. פעילות בפולין

החל מחודש ינואר 2007 ועד לתום חודש מרס 2016 פיתוח בינלאומי החזיקה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של 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 2018), קומת משרדים המשמשת כנכס מניב ויתרת המבנה ברמת מעטפת ואשר ייעודה שונה בשנת 2015 על ידי בעלי המניות ב-Momo למלון נכון לאותו מועד, אך הקמתו התעכבה בזמנו 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)

במהלך שנת 2015 חתמה פיתוח בינלאומי על הסכם לרכישת מניות השותפים בשיעור של 50% מההון המונפק והנפרע של Momo. במסגרת הרכישה נקבע כי יוסבו מלוא הלוואות הבעלים בסך של כ-10 מליון ש"ח, שהעמידו השותפים בעבר ל-Momo, על שמה של פיתוח בינלאומי. השלמת העסקה הייתה כפופה למספר תנאים מתלים לרבות אישור הרשויות בפולין ובעיקר אישור הבנק המלווה את הפרויקט אותו מקימה Momo (לו הייתה חבה Momo הלוואה מסוג Non-Recourse).

התנאים המתלים ובכללם הסכמת הבנק המלווה התקיימו בסמוך לתום הרבעון הראשון של שנת 2016 ובהתאם, באותו מועד החברה השיגה לראשונה שליטה בחברת Momo. לאור האמור הוחל באיחודה של Momo החל מיום 31 במרס 2016. תמורת הרכישה הסתכמה בסך כולל של כ-252 אלפי ש"ח. סכום זה שולם במהלך הרבעון השני של שנת 2016.

ביום 1 במאי 2016 התקשרה Momo בהסכם עם בנק בפולין לרכישת מלוא החוב של Momo כלפי הבנק האמור. עם תשלום התמורה, נקבע כי זו 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.

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.

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.

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).

ראה גם ביאור 14'ב24.

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

#### ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

##### א. ההרכב:

31 בדצמבר 2017	2018	אלפי ש"ח	
33,372	41,465		<b>במטבע ישראלי:</b>
-	80		מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
33,372	41,545		פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
3,814	1,373		<b>במטבע חוץ:</b>
37,186	42,918		מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים

##### ב. פרטים נוספים

- (1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית משתנה בשיעור של כ- 0.04% בשנים 2018 ו-2017.
- (2) שעבודים - ראה ביאור ג' 24 להלן.
- (3) ראה גם ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

#### ביאור 6 - מזומנים ופקדונות משועבדים

##### א. ההרכב:

31 בדצמבר 2017	2018	אלפי ש"ח	
55,391	27,856		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- 16.1 מיליון ש"ח המשועבדים לטובת אגרות חוב סדרות ה', ו', ז' ו- ח' של החברה (כ- 391 אלפי ש"ח, כ- 7 מיליון ש"ח, כ- 7.3 מיליון ש"ח וכ- 1.4 מיליון ש"ח, בהתאמה) (בשנת 2017 - סך של כ- 30.2 מיליון ש"ח). ראה גם ביאור ג' 24 בדבר שעבודים.

- 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 2017	2018	
אלפי ש"ח		
-	302	נכסים שוטפים
100,043	128,292	לקוחות
100,043	128,594	הכנסות לקבל
60,334	14,258	התחייבויות שוטפות
		מקדמות מרוכשי דירות

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

#### ביאור 7ב' - חייבים ויתרות חובה

##### א. ההרכב:

31 בדצמבר 2017	2018	
אלפי ש"ח		
3,810	1,901	מוסדות
5,198	2,902	הוצאות מראש וחייבים אחרים
2,116	1,275	עמלות סוכנים (ג)
280	300	שיפוי בגין אחריות לתיקוני שנת הבדק
11,404	6,378	

##### ב. פרטים נוספים

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

##### ג. עלויות חוזה שהוכרו כנכס

עלויות להשגת קיום חוזים עם לקוחות אלפי ש"ח	
2,555	יתרה ליום 1 בינואר 2017
1,106	עלויות נוספות שהוכרו כנכס
(1,545)	הפחתה לדוח רווח והפסד
2,116	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
794	עלויות נוספות שהוכרו כנכס
(1,635)	הפחתה לדוח רווח והפסד
1,275	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

עלויות ישירות בגין חוזה שהוכרו כנכס כוללות עמלות ששולמו לסוכני מכירות בעבור השגת חוזים למכירת דירות ושטחי מסחר. עלויות אלה הינן ברות השבה ובהתאם הוכרו כנכס במאזן לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017.

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 8 - מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ודירות

ליום 31 בדצמבר 2018 החברה (באמצעות חברות מאוחדות) מעורבת ביזום והקמה של 12 פרויקטים בישראל, להלן נתונים רלוונטים בגין הפרוייקטים השונים:

ביאור	הערות	אחוז ביצוע	חוזים חתומים	שטח בניה מ"ר	סה"כ יחידות דיור חנויות / חנויות	סה"כ בניינים / חנויות	סוג	הפרויקט
2'ב'24	נמצא בשלבי תכנון ושיווק.	0%	14	4,800	50	2	מגורים	1. אריאל ג'
3.1'ב'24	הבנייה בפרויקט הסתיימה. במלאי נותרו 2 יח"ד למכירה.	100%	147	15,015	149	6	מגורים	2. חריש א'
			34	1,282	(1)34	(1)34	מסחר	
3.2'ב'24	נמצא בשלבי בניה ושיווק.	98%	126	12,975	129	5	מגורים	3. חריש ב'
			22	899	(2)22	(2)22	מסחר	
4'ב'24	נמצא בשלב בנייה ושיווק.	85%	157	18,126	180	5	מגורים	4. חריש המגף (שלב א')
	נמצא בשלב תכנון ושיווק.		28	839	(3)28	(3)28	מסחר	
4'ב'24	נמצא בשלב בנייה, תכנון ושיווק. 52 יח"ד בביצוע ועוד 57 יח"ד בתכנון.	11%	5	14,210	109	4	מגורים	5. חריש המגף (שלב ב')
4'ב'24	נמצא בשלב תכנון ושיווק.	0%	-	15,709	156	4	מגורים	6. חריש המגף (שלב ג'+ד')
	הבנייה בפרויקט הסתיימה. במלאי נותרו 8 יח"ד למכירה.	100%	122	24,694	130	2	מגורים	7. נתניה
5'ב'24	נמצא בשלבי בניה ושיווק <sup>(5)</sup> .	93% <sup>(4)</sup>	65	37,793	101	-	מגורים	8. כפר תבור
6'ב'24	נמצא בשלבי בניה ושיווק.	74%	90	15,698	92	5	מגורים	9. מודיעין
7'ב'24	נמצא בשלבי תכנון ושיווק.	0%	-	26,470	(6)242	-	מגורים	10. מודיעין מורשת
8'ב'24	נמצא בשלבי תכנון ושיווק.	0%	-	29,040	(7)254	-	מגורים	11. ראשון לציון
13'ב'24	נמצא בשלבי תכנון ושיווק.	0%	-	76,737	(8)683	22	מגורים	12. אור ים - אור עקיבא

(1) סה"כ 52 חנויות בפרויקט, מתוכן 10 חנויות סווגו כנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 3.1'ב'24) ו- 8 חנויות יועדו כמלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה.

(2) סה"כ 41 חנויות בפרויקט, מתוכן 2 חנויות סווגו כנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 3.2'ב'24) ו- 17 חנויות יועדו כמלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה.

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

(4) שיעור ממוצע.

(5) 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. ליום 31 בדצמבר 2018 נמכרו 29 קרקעות מתוך 65 חוזים שנחתמו.

(6) פרויקט של תוכנית הדיור "מחיר למשתכן" מעורב "שוק חופשי" - 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.

(7) פרויקט של תוכנית הדיור "מחיר למשתכן" מעורב "שוק חופשי" - 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.

(8) פרויקט של תוכנית הדיור "מחיר למשתכן" מעורב "שוק חופשי" - כולל שני מתחמים (א ו- ב, במקור הזכייה היתה ל- 620 יח"ד) - כולל תוספת שבס 10%, שבו נרשמו להגרלה 2,306 זכאים (בשני המתחמים יש 451 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 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
1.	אריאל ג'	מגורים	2	50	4,800	-	0%	נמצא בשלבי תכנון ושיווק.
2.	חריש א'	מגורים	6	149	15,015	148	96%	נמצא בשלבי בניה ושיווק.
	מסחר	(1)34	(1)34	34	1,282	34		
3.	חריש ב'	מגורים	5	129	12,975	113	72%	נמצא בשלבי בניה ושיווק.
	מסחר	22	22	22	899	22		
4.	חריש המגף	מגורים	5	180	18,126	146	29%	נמצא בשלב בנייה, תכנון ושיווק. 180 יח"ד בביצוע ועוד 265 יח"ד בתכנון.
	מסחר	(2)28	(2)28	28	839	28		נמצא בשלב תכנון ושיווק.
5.	ארגמן	מגורים	6	140	21,109	140	100%	בניינים 1-6 הושלמו ונמסרו.
6.	נתניה	מגורים	2	130	24,694	117	99%	הבנייה בפרויקט הסתיימה. במלאי נותרו 13 יח"ד למכירה.
7.	כפר תבור	מגורים	-	101	37,793	57	(3)83%	נמצא בשלבי בניה ושיווק(4).
8.	מודיעין	מגורים	5	92	15,698	89	28%	נמצא בשלבי בניה ושיווק.
9.	מודיעין מורשת	מגורים	-	(5)242	26,470	-	0%	נמצא בשלבי תכנון ושיווק.
10.	ראשון לציון	מגורים	-	(6)254	29,040	-	0%	נמצא בשלבי תכנון ושיווק.

(1) סה"כ 52 חנויות בפרויקט, מתוכן 5 חנויות סווגו כנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 3.1ב' 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. ליום 31 בדצמבר 2018 נמכרו 21 קרקעות מתוך 57 חוזים שנחתמו.

(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)

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

- במהלך תקופת הדיווח נקשרו 52 חוזי מכירה ליחידות דיור בסכום כולל של כ- 69.3 מיליוני ש"ח. סכום חוזי המכירה ליחידות דיור שנקשרו במצטבר בפרויקטים ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם לסך של כ- 852.4 מיליוני ש"ח.
- סכום חוזי המכירה לשטחי המסחר שנקשרו במצטבר ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם בסך של כ- 56.4 מיליוני ש"ח.
- במהלך תקופת הדוח נקשרו 8 חוזי מכירה לקרקעות בסכום כולל של כ- 7.3 מיליוני ש"ח. סכום חוזי המכירה לקרקעות שנקשרו במצטבר ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם לסך של כ- 25.9 מיליוני ש"ח.

הפרויקטים שתוארו לעיל מוצגים בדוחות הכספיים כדלקמן:

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

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
333,314 (**)	307,865	קרקע ופיתוח
32,982 (**)	46,899	קבלני משנה ואחרות
27,124	27,544	עלויות אשראי שהוונו
<u>393,420</u>	<u>382,308</u>	
		מוצג במאזן (במסגרת נכסים שוטפים):
<u>378,837</u>	<u>364,602</u>	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
		מוצג במאזן במסגרת נכסים בלתי שוטפים:
<u>14,583</u>	<u>17,706</u>	מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה (*)
<u>274,465</u>	<u>244,764</u>	מלאי אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים

(1) שעבודים - ראה ביאור 24ג'.

(\*) נכון לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 מסווגים יתרת שטחי המסחר בפרויקט חריש א' + ב' ובחריש המגף כמיועדים להשכרה וזאת על מנת להפיק מהם הכנסות מדמי שכירות. בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 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 24ב' ו-4).

(\*\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור 2 לב' (1) לעיל.

## 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		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
(**)	272,071	393,420
	328,173	168,170
	(49)	(880)
	-	(2,265)
	(207,180)	(193,928)
	405	85
	(**)	393,420
		364,602

(\*) יתרה ליום 31 בדצמבר

(\*\*) באשר לעלויות מימון שהוונו ראה ביאור 21 להלן.

(\*\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור 2 לב'1) לעיל.

#### ביאור 9 - קרקעות

##### א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
	14,573	14,974
	625	757
	15,198	15,731

(\*) קרקע בבולגריה (ראה ביאור 16'24) (\*)

(\*\*) קרקע ברומניה (ראה ביאור 15'24) (\*\*)

(\*) קרקעות בבעלות חברות מוחזקות.  
 (\*\*) אומדן שווי המימוש נטו של הקרקע ליום 31 בדצמבר 2017 היה נמוך מעלותה בספרים, ולפיכך הוכרה לאותו מועד הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 484 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 ירידת ערך בסך של כ- 87 אלפי ש"ח). ביום 31 בדצמבר 2018 הוכרה עליית ערך (ביטול הפסד מירידת ערך) בסך של כ- 111 אלפי ש"ח. ראה ביאור 15.3'24.

##### 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	נדל"ן להשקעה
אלפי ש"ח		
173,309	(3) 158,648	(2),(1) 14,661
38,709	38,709	-
57,175	54,459	2,716
2,265	-	2,265
(2)	-	(2)
271,456	251,816	19,640
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2018</b>		
עלויות והוצאות שהוונו בשנת החשבון (*)		
עלייה בשווי הוגן בשנת החשבון שינוי ייעוד ממלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לנדל"ן להשקעה (1)		
הפרשי תרגום		
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</b>		
סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה
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	(3) 158,648	(2),(1) 14,661
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>		

(\*) בשנת 2018 כולל סך של כ- 6.1 מיליון ש"ח בגין עלויות מימון שהוונו (בשנת 2017 כ- 4.8 מיליון ש"ח).

#### פרטים נוספים בגין הנדל"ן להשקעה (מבנים להשכרה) ונדל"ן להשקעה בהקמה:

- (1) ראה ביאור 24ב'3 וכן בסעיף ב'1(1) להלן (נכסי נדל"ן מסחרי של החברה בפרויקט חריש א').
- (2) לרבות נדל"ן להשקעה בחו"ל. באשר לנכס בפולין המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo), ראה ביאור 4ב'.
- (3) כלל נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה הינם 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 פברואר 2019 (שלוש הערכות שווי שבוצעו בחודשים יולי עד אוגוסט 2018 ואחת נוספת בוצעה בחודש נובמבר 2018) על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, אשר הינם בעלי נסיון מקצועי מוכר ונסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מהסוג כאמור. נכסי נדל"ן להשקעה שנמדדו בשווי הוגן הינם ברמה 3 בהתאם למדרג השווי ההוגן.

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

שם הפרויקט	שווי הוגן ליום		נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה		מיקום הנכס
	ביאור	31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח	מדידות שווי הוגן מידע נוסף בדבר טכניקות הערכה:	שיעור ההיוון העיקרי	
			דמי שכירות חודשיים ממוצעים בש"ח למ"ר/חניה		
מודיעין	6'ב24	48,892	3	7.75%	מסחר - 180
אריאל ג'	2'ב24	5,050	3	8.1%	מסחר - 85
חריש א' (1) (*)	3.1'ב24	9,600	3, 1	7%	מרכזים רפואיים - 92
חריש א' (1) (*)	3'ב24	3,853	3, 1	7.5%	מסחר - 112
חריש ב' (1) (*)	3'ב24	1,930	3, 1	7%	מסחר - 95
חריש 420 (חריש מסחרי)	9'ב24	29,000	3	8%	מסחר - 108
				8.5%	משרדים - 50
חריש 421 (חריש מסחרי)	9'ב24	29,500	3	8%	מסחר - 100
				8.5%	משרדים - 50
חריש B.O.T	10'ב24	101,404	3, 2	7.5%-9%	מסחר - 92
			4	7.5%	תחנת דלק - 70
מודיעין מורשת	7'ב24	17,200	4	ל.ר	מסחר - ל.ר
ראשון לציון	8'ב24	20,770	4	ל.ר	מסחר - ל.ר
נכס מקרקעין בפולין (*)	ב'4	4,257	5	7.821%	משרדים - 101 זלוטי (כ- 101 ש"ח)
סה"כ		<u>271,456</u>			

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

(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 המיועד להשכרה לנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן.

(2) השווי ההוגן של הנכס ליום 30 ביוני 2018 (ולרבות בהתחשב ברכיב ההתחייבות בגין החכירה ובהיטל ההשבחה ראה ביאור 40'ב24) הסתכם בכ- 83.6 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 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 ומועד האכלוס. יתרת הנכס כוללת עלויות בניה ואחרות שהתווספו במחצית השניה של שנת 2018.

## 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)

(3) השווי ההוגן נקבע באמצעות שילוב של שתי 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 ומועד האכלוס. (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 ומועד האכלוס.

(4) 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  $N$ , בהתאם לתב"ע ומועד האכלוס.

(5) 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

הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים להלן:

לצורך קביעת שוויי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים, מבצעת החברה הערכות שווי. הערכות השווי מבוצעות באופן עקבי לפחות אחת לשנה או לעיתים תכופות יותר, כאשר מתרחשים אירועים או שינויים בנסיבות המצביעות על שינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, כגון שינוי בשיעור הראוי להיוון, ציפיה לשינוי בתזרים המזומנים, שינוי באומדן מקדם הדחייה לאכלוס, בחינת עסקאות דומות וכיוצ"ב. 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.

## **קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

#### **ג. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד**

בהתאם לתקנה 8' לתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומיידיים (התש"ל-1970), לאור העובדה שהערכות שווי שבוצעו ליום 31 בדצמבר 2018 הינן בגין נכסי נדל"ן להשקעה המשועבדים להבטחת פרעון אג"ח סדרות ה', ו' ו- ח' של החברה, צורפו הערכות שווי אלה לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2018.

כמו כן, במהלך תקופות דיווח ביניים של שנת 2018 בוצעו כאמור הערכות שווי לשני נכסים ושטחי מסחר בפרויקט חריש א' ואלה צורפו לדוחות התקופתיים בהתאם לתקנה 49 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים (התש"ל-1970):

א. הערכת שווי שבוצעה בהתייחס לנכס חריש B.O.T, שהינה מהותית מאוד וכן הינה לגבי נכס משועבד להבטחת פרעון אג"ח סדרה ז' במחזור - צורפה לדוח התקופתי ליום 30 ביוני 2018.

ב. הערכת השווי שבוצעה בהתייחס לשטחי המסחר שהושכרו במהלך תקופת הדוח בפרויקט חריש א' אשר משועבד להבטחת פירעון אג"ח סדרה ה' במחזור - צורפה לדוח התקופתי ליום 30 ביוני 2018.

ג. הערכת שווי שבוצעה בהתייחס לנכס במודיעין, שהינה מהותית מאוד - צורפה לדוח התקופתי ליום 30 בספטמבר 2018.

ד. שעבודים - ראה ביאור 24'ג'.

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 11 - רכוש קבוע, נטו

#### ההרכב:

סה"כ	קרקע ומבנה (1)	ריהוט וציוד בית מלון	מבנה משרדים (*)	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב	
57,963	48,068 (**)	-	4,452	967	1,222	1,454	1,800	עלות:
26,603	19,933	6,180	-	-	99	13	378	יתרה ליום 1 בינואר 2018
17	(49)	66	-	-	-	-	-	רכישות בשנת החשבון
84,583	67,952	6,246	4,452	967	1,321	1,467	2,178	הפרשי תרגום
								יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
5,538	-	-	2,290	713	1,147	889	499	פחת שנצבר:
1,360	266	204	418	55	45	90	282	יתרה ליום 1 בינואר 2018
9	2	7	-	-	-	-	-	תוספות בשנת החשבון
6,907	268	211	2,708	768	1,192	979	781	הפרשי תרגום
								יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
77,676	67,684	6,035	1,744	199	129	488	1,397	עלות מופחתת:
								ליום 31 בדצמבר 2018

סה"כ	מלון בהקמה (1)	מבנה משרדים (*)	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב	
(**)40,817	(**)31,884	4,542	965	1,159	1,569	698	עלות:
14,279	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 11'ב24)
(**)57,963	(**)48,068	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 11'ב24)
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
(**)52,425	(**)48,068	2,162	254	75	565	1,301	עלות מופחתת:
							ליום 31 בדצמבר 2017

(\*) מבנה יביל המוצב באתר מכירות הקבוצה.  
 (\*\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור 2'לב' (1) לעיל.

(1) קרקע ומבנה מלון, ההרכב:

להלן פירוט העלויות שהתהוו בגין בית מלון המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo) אשר הקמתו הסתיימה בתום חודש אוקטובר 2018 והפעלתו החלה ביום 1 בנובמבר 2018 (מאותו מועד מופחת מבנה המלון באופן שיטתי, ראה ביאור 2'טו' לעיל):

31 בדצמבר 2017	2018	אלפי ש"ח	
31,884	48,068		יתרת פתיחה
10,243	10,913		חומרים
2,015	7,428		שכר עבודה, מתכננים, אדריכלים
784	1,592		עלויות אשראי
-	(266)		פחת שנצבר
3,142	(51)		הפרשי תרגום
48,068	67,684		

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

#### ביאור 12א' - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

##### א. ההרכב:

31 בדצמבר 2017	2018	אלפי ש"ח	
1	4,067		משיכת יתר
60	60		חלות שוטפת של הלוואות לזמן ארוך
(*) 15,301	39,300		אשראי בנקאי בהצמדה לזלוטי (1)
(*) 295,822	339,921		אשראי בנקאי לא צמוד בש"ח (2)(3)
-	20,000		אשראי מאחרים (4)
311,184	403,348		

(\*) סווג מחדש.

(1) אשראי נושא ריבית שנתית  $WIBOR + 3.75\%$  אשר נלקח על ידי Momo מאת הבנק הפולני במסגרת ליווי לפרויקט גארברי בפולין, ראה גם ביאור 24ב'14.

(2) האשראי נכלל במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים, אינו צמוד ונושא ריבית משוקללת בגובה הפריים בתוספת שיעור ממוצע של כ-  $1.03\%$ . ריבית הפריים לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 הינה  $1.75\%$  ו-  $1.6\%$  בהתאמה.

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

(4) אשראי לתקופה של שנה נושא ריבית שנתית פריים  $+ 2.5\%$ .

##### ב. שעבודים - ראה ביאור 24ג'.

##### ג. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים - ראה ביאור 25.

#### ביאור 12ב' - הלוואות מתאגידים בנקאיים

##### א. ההרכב:

31 בדצמבר 2017	2018	שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2018 %	
אלפי ש"ח			
5,984	5,996	5.15	בהצמדה לזלוטי (*)
286	227	0.45 + ריבית	ללא הצמדה (**) (60)
(60)	(60)	פריים	בניכוי - חלויות שוטפות
6,210	6,163		

(\*) 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:

2018 אלפי ש"ח	
60	2019
6,056	2020
60	2021
47	2022
6,223	

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 2018:

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
15,073	(28)	-	-	-	-	-	-	15,073	15,073
90,272	272	-	22,500	22,500	27,000	-	22,505	67,767	90,272
66,936	(564)	12,500	12,500	12,500	12,500	-	24,896	42,040	66,936
100,310	(2,739)	41,219	30,915	30,915	-	-	71,578	28,732	100,310
272,591	(3,059)	53,719	65,915	65,915	39,500	-	118,979	153,612	272,591

סה"כ

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)	-	-	-	-	-	-	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	-	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	-	141,440	127,486	268,926

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 ה') אלפי ש"ח	אג"ח (סדרה ו') אלפי ש"ח	אג"ח (סדרה ז') אלפי ש"ח	אג"ח (סדרה ח') אלפי ש"ח	
15,101	90,000	67,500	103,049	<b>יתרת ע.ג. ליום 31 בדצמבר 2018</b>
7,901	45,000	54,588	56,388	<b>יתרת ע.ג. שהונפק</b>
4,800	15,227	12,912	3,561	<b>יתרת ע.ג. שהונפק – הרחבת סדרה 1</b>
2,400	20,744	-	43,100	<b>יתרת ע.ג. שהונפק – הרחבת סדרה 2</b>
-	9,029	-	-	<b>יתרת ע.ג. שהונפק – הרחבת סדרה 3</b>
7.6%	6.6%	4.8%	4.5%	<b>תנאי ריבית</b>
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%- 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%- 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%, 16.67%, 23.33%, 16.67% 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%, 40%- בהתאמה.	<b>מועדי תשלום הקרן</b>
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 במרס וביום 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.	<b>מועדי תשלום ריבית</b>
לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	<b>בסיס הצמדה</b>
15,412	91,215	64,800	92,661	<b>שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018</b>

(\*) ראה גם ביאורים 17ב' ו- 25ט' להלן.



## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

#### ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

ג. (1) ביום 1 ביולי 2018 פרעה החברה בפירעון חלקי אג"ח סדרה ה' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ-31,927 אלפי ש"ח. כמו כן, ביום 15 בספטמבר 2018 פרעה החברה בפירעון חלקי אג"ח סדרה ז' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ-9,304 אלפי ש"ח.

(2) ביום 18 בנובמבר 2018 הנפיקה החברה 43,100 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') במסגרת של הרחבת סדרה תמורת סך של כ-41,592 אלפי ש"ח (לפני הוצאות הנפקה), לפי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 13 בנובמבר 2018 שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 30 במאי 2018 (הנושא תאריך 31 במאי 2018). עם הרחבת אגרות החוב (סדרה ח') כאמור, שעבדה החברה להבטחת התחייבויותיה על-פי אגרות החוב (סדרה ח') את העודפים מפרויקט מודיעין ג' של החברה, זאת בנוסף לשעבודים הקיימים שניתנו להבטחת ההתחייבויות על-פי אגרות החוב (סדרה ח') על עודפי פרויקט חריש ג'.

(3) 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 בוצעו רכישות של אגרות חוב (סדרה ח') בסך של כ-43 אלפי ש"ח.

ביום 28 בנובמבר 2018 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 שתחילתה ביום 1 בינואר 2019 וסיומה ביום 1 בינואר 2021. רכישות על-פי תכנית זו תיעשנה בסכום שלא יעלה על 5% ממחיר השוק במועד הרכישה בתוספת עמלות מקובלות. ראה גם ביאור 28ב'.

(4) שעבודים - ראה ביאור 24ג' להלן.

#### ביאור 14 - ספקים ונותני שירותים

##### א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
12,372	5,337
6,183	6,902
<u>18,555</u>	<u>12,239</u>

חובות פתוחים  
המחאות לפרעון

##### ב. פרטים נוספים

(1) ההתחייבויות לספקים אינן נושאות ריבית.

(2) תקופת האשראי הינה 60 ימים בממוצע.

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

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

#### ביאור 15 - זכאים ויתרות זכות

##### ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
536	1,087	עובדים והתחייבויות בשל שכר ומשכורת
689	4,542	מוסדות
875	975	בעלי עניין (1)
1,533	-	זכאים בגין רכישת קרקעות (2)
18,644	19,399	הוצאות לשלם
1,590	2,015	הפרשה לאחריות לרוכשי דירות בגין שנת בדק
2,054	2,758	מקדמות משוכרים
1,448	1,448	התחייבויות בגין קרקע (ראה גם ביאור 24ב'4 להלן)
82	413	אחרים
<u>27,451</u>	<u>32,637</u>	

(1) היתרה אינה צמודה ואינה נושאת ריבית. ראה ביאור 23(ב)(2).

(2) ראה ביאור 16'24.

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

#### ביאור 16 - הטבות לעובדים, נטו

##### א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
182	224	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 2018 החברה מעסיקה 41 עובדים אשר הוותק הממוצע שלהם הוא כשנתיים.

ד. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים בגינם חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ההפקדות השוטפות של הקבוצה בקופות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרת אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים. החברה מטפלת בהפקדות כאמור בהתאם לעקרונות IAS 19 המתוקן (2011), הטבות עובד, המתייחסות לתוכנית להפקדה מוגדרת. הסכומים ששולמו כאמור אינם כלולים במאזני הקבוצה. ההתחייבות הכלולה במאזן מבטאת את מלוא יתרת ההתחייבות שאינה מכוסה על ידי ההפקדות כאמור לעיל.

ה. בהתאם להסכמות עם בעלי השליטה ונותני שירותי ניהול וייעוץ אחרים, דמי הניהול כוללים את כל ההוצאות הסוציאליות וההתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, ולפיכך לחברה אין התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד לנותני שירותים אלה. ראה ביאור 23ג' להלן.

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - הון וקרנות

א. הון מניות

הרכב:

#### מספר מניות

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2018	
מונפק ונפרע(*)	מונפק ונפרע(*)	מונפק ונפרע(*)	מונפק ונפרע(*)	
12,750,990	20,000,000	12,899,930	20,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

מניות רגילות של החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המניות מקנות למחזיק בהן זכות השתתפות והצבעה באסיפת בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנד כפי שיוכרז, זכות השתתפות בחלוקת מניות הטבה וזכות השתתפות בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

(\*) ההון המונפק והנפרע הינו בניכוי מניות אשר נרכשו במסגרת תוכנית הרכישה (ראה גם ביאור 17ה').  
בהתייחס לשינויים בכמות המניות לאחר תקופת הדיווח, ראה ביאור 28ג'.

#### 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 בשנים 2018 ו- 2017:

הדיבידנדים הבאים הוכרזו וחולקו על ידי החברה:

תאריך חלוקת הדיבידנד	ש"ח למניה	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	תאריך החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד
<b>בשנת 2018:</b>			
29 במרס 2018	0.076	1,000	12 במרס 2018
20 ביוני 2018	0.076	1,000	28 במאי 2018
29 באוגוסט 2018	0.076	1,000	13 באוגוסט 2018
20 בדצמבר 2018	0.076	1,000	28 בנובמבר 2018
		<u>4,000</u>	
<b>בשנת 2017:</b>			
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':

החברה התחייבה כי עד למועד בו תפקיד בחשבון העודפים את מלוא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') שתהיינה במחזור באותה עת, תמנע 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, ותבצע חלוקה רק בתנאי שהונה העצמי של החברה (לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) 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 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-80 מיליון ש"ח (לאחר החלוקה), 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 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').

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). במהלך תקופת הדוח, מימשו נושאי המשרה לשעבר את כל כתבי האופציה לכמות של 233,554 ממניות החברה. תמורת הנפקת המניות התקבל סך של כ- 233 אלפי ש"ח. המניות שנבעו מהאופציות לכל עובד מהוות כ- 2% (ובדילול מלא כ- 2%) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.
2. בחודש אוגוסט 2017 אושרה הענקת של 29,221 כתבי אופציה לסמנכ"ל בחברה. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה 1 ש"ח ע.נ. של החברה, אשר שוויים ההוגן הכולל של כתבי האופציה סמוך לאותו המועד בהתבסס על מודל בלק אנד שולס הסתכם בכ- 100 אלפי ש"ח. 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. בתאריך 30 בספטמבר 2018, סיים הסמנכ"ל את תפקידו בחברה. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 נזקפה הכנסה בסך של כ- 31 אלפי ש"ח בגין כתבי האופציה שחולטו.

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - הון וקרנות (המשך)

#### ג. קרנות הון בגין תשלום מבוסס מניות (המשך)

3. 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 ההון 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 סחירים. כתבי האופציה הוקצו בפועל ביום 11 באפריל 2018.

#### - תקופת הבשלה

1. כ-20% מכתבי האופציה (20,000 כתבי אופציה) יהיו ניתנים למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה (מנת האופציות הראשונה).
  2. כ-20% מכתבי האופציה (20,000 כתבי אופציה) יהיו ניתנים למימוש לאחר חלוף 3 שנים ממועד ההקצאה (מנת האופציות השנייה).
  3. כ-60% מכתבי האופציה (60,000 כתבי אופציה) יהיו ניתנים למימוש לאחר חלוף 4 שנים ממועד ההקצאה (מנת האופציות השלישית).
- 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 (\*): 26.41% - 27.24%
  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

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

#### ביאור 17 - הון וקרנות (המשך)

##### ג. קרנות הון בגין תשלום מבוסס מניות (המשך)

4. ביום 13 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לעובדות בחברה, ללא תמורה, הענקה של 4,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל- 4,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("האופציות" ו"מניות המימוש", בהתאמה), זאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 27 באוגוסט 2017.

בהנחה של מימוש כל האופציות למניות ביחס של מניה לכל אופציה ממומשת תהווה מניות המימוש, בהתחשב בהון המונפק והנפרע של החברה (כפי שהוא כיום), כ-0.03% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה, ובהנחה של דילול מלא (קרי מימוש כל ניירות הערך ההמירים של החברה למניות) כ-0.03% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה.

5. ביום 28 בנובמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לעובדת בחברה, ללא תמורה, של 3,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל- 3,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("האופציות" ו"מניות המימוש", בהתאמה), זאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 27 באוגוסט 2017 וכפוף לתנאים מסויימים. בכוונת החברה לפעול להשלמת קיום התנאים האמורים והענקה בפועל של האופציות במהלך חודש אפריל 2019.

ד. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2018 היה 17.18 ש"ח (19.91 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).

##### ה. מניות באוצר

ביום 29 במרס 2017 הודיעה החברה על אישור תכנית רכישה עצמית 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 מליון ש"ח ובלבד שמחיר המניה לרכישה יהיה עד 18 ש"ח למניה. בתקופת הדוח לא בוצעו רכישות מתוקף תכנית זו.

ביום 28 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה עדכון לתכנית הרכישה העצמית של מניות החברה, לפיה הנהלת החברה תהא רשאית, מעת לעת, לבצע רכישה עצמית של מניות החברה במחיר, במועדים ובהיקף, כפי שייקבע על-ידי הנהלת החברה, ובלבד שלא יעלה על 1,500 אלפי ש"ח בסך הכל. במסגרת תנאי התכנית נקבע כי סכום הרכישה הכולל והמצטבר ביום מסחר יוגבל עד לסך של 100 אלפי ש"ח, כל רכישה תהא בסכום שלא יעלה על מעל ל-10% ממחיר השוק של המניה במועד הרכישה ולא יותר ממחיר של 21 ש"ח למניה, בתוספת עמלות סבירות שישולמו בפועל. תוכנית הרכישה המעודכנת הינה בתוקף עד יום 26 במרס 2020. במהלך תקופת הדוח, רכשה החברה 84,614 ממניותיה בהיקף כספי של כ-1,395 אלפי ש"ח. ראה גם ביאור 28ג'.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 נרכשו במצטבר 198,130 מניות בעלות כוללת של כ-2,191 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 נרכשו 113,516 מניות בעלות כוללת של כ-796 אלפי ש"ח).

ו. ביום 28 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה פרסום תשקיף מדף (להלן - "תשקיף המדף") שפורסם ביום 30 במאי 2018 ונושא תאריך 31 במאי 2018 (תשקיף זה החליף את תשקיף המדף הקודם שפורסם לחברה אשר תוקפו הוארך עד ליום 25 באוגוסט 2018). תשקיף המדף הינו בתוקף עד ליום 30 במאי 2020 עם אפשרות הארכה בשנה נוספת (כפוף להוראות הדין בעניין זה). החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי דין לפרסום תשקיף המדף.

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

#### ביאור 18 - עלות ההכנסות

א. עלות מכירת דירות, שטחי מסחר וקרקעות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
34,467	47,323	47,342	קרקע
85,982	121,958	117,837	עלויות בניה
29,380	37,899	28,749	אחרות
149,829	207,180	193,928	

ב. עלות הפעלת בית מלון (1):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
-	-	1,513	שכר עבודה והוצאות נלוות
-	-	83	מזון ומשקאות
-	-	113	פרסום, שיווק ויחסי ציבור
-	-	470	פחת
-	-	1,200	הוצאות כלליות ואחרות
-	-	3,379	

(1) כולל עלויות בגין פעילויות התחלתיות.

#### ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
3,940	4,622	5,975	שכר עבודה ונלוות
4,468	3,261	3,907	דמי ניהול (ראה ביאור 23 וביאור 23 ג'1 להלן)
3,698	3,051	1,998	שירותים מקצועיים
251	302	425	פחת
1,273	1,594	1,812	אחזקת משרד
2,249	2,480	2,607	אחרות
15,879	15,310	16,724	
(2,996)	(1,853)	(1,791)	בניכוי - עלויות שהועמסו לפרויקטים בבנייה
12,883	13,457	14,933	



## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

#### ביאור 20 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
-	2,150	-	הפרשי שער, נטו
-	-	43	ריבית מאחריים
			ריבית והפרשי שער בגין הלוואות
			לחברות המטופלות לפי שיטת השווי
234	-	-	המאזני
<u>234</u>	<u>2,150</u>	<u>43</u>	

#### ביאור 21 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
8,423	12,648	18,631	בגין הלוואות לזמן קצר, נטו
13,200	16,243	15,100	בגין אגרות חוב
2,611	-	30	הפרשי שער, נטו
2,841	2,514	2,451	הוצאות מימון לבנקים ואחריים
<u>27,075</u>	<u>31,405</u>	<u>36,212</u>	
			היוון הוצאות מימון למלאי מבנים
			בהקמה, מלאי מבנים מיועד
			להשכרה, נדל"ן להשקעה ונדל"ן
			להשקעה בהקמה ורכוש קבוע
(15,452)	(21,470)	(23,870)	
<u>11,623</u>	<u>9,935</u>	<u>12,342</u>	

## 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:

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 לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017, חושבו בהתאם לשיעורי המס שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

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".

##### (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 מחוצה לה. חברה שאינה תושבת פולין חייבת במס בגין ההכנסות אשר הופקו על ידה 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 2013. למרכזים מסחריים טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדה.

#### ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברות הקבוצה הפסדים לצורכי מס המסתכמים לסך של כ- 55.2 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 (31 בדצמבר 2017 - 51.8 מיליוני ש"ח). בגין יתרות אלה נרשמו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 12.6 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר 2017 - 11.9 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	
(1,220)	10,772	(5,299)	4,253	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(8,970)	1,140	(1,775)	(9,605)	<b>שינויים בשנת 2017</b>
(10,190)	11,912	(7,074)	(5,352)	סכומים שנוקפו לדוח רווח והפסד
(15)	678	(12,891)	(12,228)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
(10,205)	12,590	(19,965)	(17,580)	<b>שינויים בשנת 2018</b>
				סכומים שנוקפו לדוח רווח והפסד
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

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

2016	2017	2018	
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
			אלפי ש"ח
(951)	-	(6,410)	מסים שוטפים
(1,089)	(88)	-	מסים בגין שנים קודמות
(1,267)	(9,605)	(12,228)	מסים נדחים, ראה גם סעיף
(3,307)	(9,693)	(18,638)	ה'1 לעיל

## 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			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
28,850	32,236	75,605	רווח לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוחות רווח והפסד
25%	24%	23%	שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה
7,213	7,737	17,389	הוצאות המס התיאורטית תוספת במס בגין:
			השפעת המס בגין חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,259)	-	-	מסים בגין שנים קודמות גידול (קיטון) בהוצאות מס בגין השפעת שינוי בשיעור המס על יתרות מסים נדחים
1,089	88	-	מסים נדחים שנוצרו על פי שיעורי מס שונים
672	-	-	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
-	(501)	103	רווחים, הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
(3,126)	1,984	821	הפרשי שער בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(320)	159	214	
3,307	9,693	18,638	מסים על ההכנסה

## 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					
2016		2017		2018	
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
<b>אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בקבוצה:</b>					
5	8,104	5	6,915	5	6,187
2	17	3	12	2	90
<b>אנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים בקבוצה:</b>					
3	107	3	179	3	154

#### ב. 1. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

31 בדצמבר		2018		2017	
אלפי ש"ח					
<b>חברת האם:</b>					
דמי ניהול ומענק לשלם - במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות (ראה ביאור ג'23(1))					
875		975			
<b>חברות בנות</b>					
חייבים ויתרות חובה					
הלוואות שניתנו					
שטרי הון					
194		1,573			
206,518		239,062			
94,312		94,312			
באשר לתנאי הלוואות ושטרי הון שניתנו לחברה בת (פיתוח בינלאומי), ראה ביאור 4א'.					

באשר לתנאי הלוואות ושטרי הון שניתנו לחברה בת (פיתוח בינלאומי), ראה ביאור א'4.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
<b>עסקאות עם חברת האם:</b>			
דמי ניהול - במסגרת סעיף הנהלה וכלליות (ראה ביאור ג'23(1))			
2,949	3,035	3,031	(1)
הוצאות מענק לבעל שליטה - במסגרת סעיף הנהלה וכלליות (ראה ביאור ג'23(1))			
1,519	231	875	(1)
<b>עסקאות עם חברות בנות:</b>			
הכנסות מדמי ניהול, דמי ייזום, והחזר הוצאות (ראה ביאור ג'24(1))			
14,341	14,000	14,000	
10,126	10,910	12,300	
<b>עסקאות משותפות:</b>			
הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי שער			
(2,611)	-	-	
(1) כלולים במסגרת ההטבות עובדים לטווח קצר כאמור בסעיף א' לעיל.			

(1) כלולים במסגרת ההטבות עובדים לטווח קצר כאמור בסעיף א' לעיל.

## 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 תב"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. בתאריך 5 ביוני 2018 התכנית אשר מטרתה הינה לקבוע מהם השטחים המיועדים לבניה בתוך שטח גבעות הכורכר, אושרה להפקדה בדיון המועצה הארצית. ראה גם ביאור 28.

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 בגין ניתנו ערבויות כאמור ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 604,750 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 479,438 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) בהתאם לפרויקטים אותם יזמה החברה 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. ממועד זכאותה של החברה למענק כאמור ועד לתום תקופת הדוח 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. לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018 וביום 31 בדצמבר 2017 חייבה החברה את החברות הבנות שלה יחד בדמי ניהול והחזרי הוצאות בסכום שנתי כולל של 14 מיליוני ש"ח. ראה ביאור 23 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 ההכרה 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 קחם במכרז של רמ"י לבניית 235 יח"ד וכן 4,705 מ"ר שטחי מסחר להקמת מרכז מסחרי ביישוב חריש (להלן - "המכרז הראשון"). על פי תנאי המכרז הראשון רכשה קחם את זכויות החכירה למשך 49 שנים עם אופציה לחכירתם ל- 49 שנים נוספות. בעקבות בקשה שהוגשה על ידי קחם, אושרה הגדלה לבניית 278 יח"ד. במועד ההכרה במקרקעין לראשונה, הרכיב שיוחס לשטחי המסחר סווג כמלאי מבנים בהקמה. במהלך חודש אוקטובר 2013 ובעקבות זכיה נוספת במכרז אחר ביישוב חריש (ראה גם סעיף 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 שקחם תשלם דמי חכירה מהוונים בסך כולל של כ-12,381 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה למדד והוצאות פיתוח בסך של כ-17,872 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה למדד. 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 קחם בהסכם מימון עם בנק מלווה, על-פיו הועמד לקחם אשראי בסך של 40 מיליון ש"ח. על-פי הוראות ההסכם האמור, תעמיד קחם הון עצמי מינימאלי בסך של כ-19 מיליון ש"ח. בנוסף, רשמה קחם לטובת הבנק המלווה שעבודים שוטפים וקבועים על כל זכויותיה ורכושה 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 משני הסכמי שכירות אלו לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 הינה כ-708 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 (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, במהלך שנת 2018 התקשרה החברה עם מספר שוכרים נפרדים מההווים צדדי ג' בלתי קשורים בהסכמי שכירות נוספים. סך השטח המושכר כ-187 מ"ר וההכנסה השנתית (משוקללת למועד החתימה) כ-230 אלפי ש"ח. בהתאם סווגו מסעיף מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לנדל"ן להשקעה.

כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מכרה החברה 147 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 10 באוקטובר 2018 התקשרה קחס בהסכם משולש עם קיסר הנדסה ופיקוח בע"מ ורום ארד להשלמת העבודות בפרויקט חריש ב' בסכום של 6,528 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מכרה החברה 126 יח"ד וכ- 899 מ"ר שטחי מסחר.

בד בבד עם ההתקשרות בהסכמי שכירות ארוכי טווח בפרויקט חריש א' בשנת 2016 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 ביאורים 8 ו-10(1)(1) לעיל).

במרס 2018 התקשרה קחס בתוספת להסכם עם אחת מהשוכרות בתחום שירותי הבריאות, כאמור בסעיף 3.1 לעיל, להשכרת 111 מ"ר עם הכנסה שנתית של כ- 130 אלפי ש"ח. בהתאם סיווגה החברה את אותו חלק הנדליין המתייחס למלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לנדליין להשקעה.

במהלך תקופת הדוח סך של כ- 2,265 אלפי ש"ח סווגו מסעיף מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לסעיף נדליין להשקעה וזאת בגין חנויות בפרויקט חריש א' וחריש ב'.

#### 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, 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. נכון למועד הדוח הוארכה הערבות עד לחודש אפריל 2019.

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 2018 סך של כ- 88.2 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 חוזה שכירות מסווגים בדוחות הכספיים כמלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מכרה החברה 162 יח"ד וכ- 839 מ"ר שטחי מסחר.

ביום 17 באוקטובר 2018 התקשרה קרן פז במספר הסכמים משולשים עם רום ארד וקיסר הנדסה ופיקוח בע"מ, לביצוע עבודות קבלניות בתמורה לסך של 76,192 אלפי ש"ח.

#### 5. פרויקט כפר תבור

ביום 27 ביוני 2013 זכתה החברה באמצעות קחס במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לבניית 101 יחידות צמודות קרקע ביישוב כפר תבור. בתמורה לקרקע שילמה קחס סך של כ- 10.9 מיליוני ש"ח. בנוסף שילמה קחס סך של כ- 24 מיליוני ש"ח עבור הוצאות פיתוח ותשתית. למימון רכישת הזכויות במקרקעין התקשרה קחס בהסכם מימון עם בנק מלווה על פיו הועמד לקחס אשראי של כ- 27 מיליוני ש"ח. בכוונת החברה למכור חלק מיחידות הקרקע כיחידת דיור גמורה וחלק כקרקעות לבניה עצמית. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 נמכרו 37 בתים ו- 28 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 הראשונה, החברה ייעדה את החלק המתייחס לשטחי המסחר כנדל"ן להשקעה. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2018 הסתכם בכ- 48 מיליוני ש"ח. בעקבות האמור, הוכר רווח משערוך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 23.2 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. ראה ביאור 10. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מכרה החברה 90 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 (מסגרות האשראי כאמור נוצלו במלואן). 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.

במאי 2014 ובאפריל 2015 רכשה החברה בכל פעם מחצית ממגרש 420 ביישוב חריש בהיקף כולל של כ- 16 אלפי מ"ר שטחים מסחריים.

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.

בחודש נובמבר 2018 נתנה הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה חריש אישור למתן תוקף לתכנית במסגרתה אושרה הגדלת זכויות הבניה בפרויקט המסחר ותעסוקה של החברה בחריש במגרש 420 מ- 10,393 מ"ר ל- 23,128 מ"ר, המהווים תוספת של 6,164 מ"ר עיקרי ושירות למסחר ומשרדים ו- 6,571 מ"ר שטחי שירות לאחסנה וחניה מתחת לפני הקרקע. מטרת התוכנית הינה לקדם ולפתח את המתחם עבור האוכלוסייה הגדלה בעיר חריש, תוך הגדלת זכויות הבניה למסחר ותעסוקה.

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 ("הזכייין"), בהסכם לפיו המחזקה והעביר הזכייין את מלוא הזכויות וההתחייבויות מכח הסכם B.O.T (Build-Operate-Transfer) להקמת, שכירת והפעלת נכס מסחרי בעיר חריש, עד לחודש נובמבר 2038, כמפורט להלן. עסקת המחאה אושרה על-ידי אורגני החברה.

#### א. עיקרי הסכם ה-B.O.T

במסגרת הסכם ה-B.O.T ("ההסכם"), התקשר הזכייין בחודש ינואר 2014 עם קבוצת בעלי זכויות במקרקעין פרטיים בחריש ("הבעלים" ו-"המקרקעין"), להקמה, שכירת והפעלת נכס מסחרי בנוסף לתחנת דלק בעיר חריש ("הפרויקט"). הזכייין 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 לזכייין. הזכייין רשאי להחליט על מימוש זכויות בניה מעבר ל-7,000 מ"ר על-פי שיקול דעתו הבלעדי. כמו כן, הזכייין 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 הזכייין 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 הזכייין בכל תשלומי הארנונה והמסים השוטפים אשר יוטלו על המושכר או על השימוש בו ואילו הבעלים יישאו בכל המסים אשר מוטלים על בעלים של מקרקעין. התשלום האמור נדחה עקב סיבות שאינן קשורות לחברה. עם הסדרתן תשלם החברה את הסכום האמור רטרואקטיבית.

להבטחת זכויות הזכייין נרשמו לטובתו הערות אזהרה על זכויות הבעלים במקרקעין ("הערות האזהרה"). בנוסף, הבעלים נתנו את הסכמתם לשעבוד זכויותיהם במקרקעין לטובת גוף שיממן את הקמת הפרויקט, זאת כפוף לתנאים מסוימים. בנוסף, לשם הבטחת התחייבות הזכייין על-פי ההסכם, התחייב הזכייין להפקיד בידי הבעלים ערבויות בנקאיות, אשר טרם הופקדו נכון למועד זה. כן התחייב הזכייין 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 לזכייין 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 המחאה"), 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 התחייבויות הזכין לא תשלם החברה את יתרת התמורה במועדה, 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 התחייבות כאמור). כמו כן, בסמוך לאותו מועד הכירה מרכזים מסחריים בהתחייבות לתשלום היטל השבחה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח כנגד נכס 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)

#### ג. פרטים נוספים בקשר עם הפרויקט

ג.1. הזכין השלים את איחוד המגרשים עליהם מצוי הפרויקט, הפקדת תב"ע לתחנת הדלק וכן התקבל היתר בניה.

ג.2. ביום 6 באוגוסט 2017 דיווחה החברה כי התקשרה בהסכם שכירות ארוך טווח עם חברת שופרסל בקשר לנכס ה-MORE SHOP B.O.T. 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.

ג.3. בחודש מאי 2018 נחתם מזכר הבנות מחייב בקשר עם שכירות לתחנת דלק במרכז הקניות More Shop בחריש עם חברת דור אלון. בהתאם לתנאי מזכר ההבנות, דור אלון תקים מרמת מעטפת ותפעיל לאורך תקופת הסכם השכירות את תחנת הדלק וחנות הנוחות בשטח הרלוונטי. תקופת הסכם השכירות, כולל תקופות אופציה, הינה 20 שנה ממועד סיום הקמת תחנת הדלק, וסך ההכנסה המינימאלית הצפויה מדמי השכירות והתפעול בגין תחנת הדלק וחנות הנוחות בתקופת ההסכם עומדת על כ-21 מיליון ש"ח, לא כולל תוספות שינבעו מהיקף מכירות הדלק ומכירות חנות הנוחות. השווי ההוגן של הנכס כאמור נכון ליום 30 ביוני 2018 (ולרבות בהתחשב ברכיב ההתחייבות בגין החכירה ובהיטל השבחה אשר עודכן בשנת 2018 לסך של כ-6.6 מיליון ש"ח) ובתוספת סך של 400 אלפי ש"ח שהתקבל מדור אלון עד לתום תקופת הדיווח, הסתכם בכ-83.6 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי, המבוססת על תחזית תזרימי מזומנים עתידיים ונטרול העלויות הכרוכות בהשלמה (גישת ההכנסה). מדידת השווי ההוגן כמתואר לעיל סווגה ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-15.2 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. ראה גם ביאור 10ב' לעיל.

נכון למועד דוח זה הפרויקט בבניה. שטחי הפרויקט המיועדים להשכרה צפויים לעמוד על כ-13,500 אלפי מ"ר, כאשר בשנים הראשונות החברה מתכננת לבנות 2 קומות מסחר (כ-8,850 מ"ר להשכרה) ובהתאם לביקושים להוסיף קומת מסחר נוספת (כ-4,650 מ"ר להשכרה).

11. 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.

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

#### ב. התקשרויות (המשך)

##### התקשרויות בארץ (המשך)

12. 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. ראה גם ביאור 23ג'.  
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.

##### 13. פרויקט אור ים - אור עקיבא

ביום 17 בספטמבר 2018 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת הבת קחס חברה להשקעות בע"מ במכרז "מחיר למשתכן" מעורב "שוק חופשי" לבניית 620 יחידות דיור באור עקיבא. כמו כן, בהתאם למצב התכנוני החל על הקרקע בכוונת החברה לבנות על המגרש כ- 683 יחידות דיור (לאחר תוספת תקנות שב"ס-תוספת יחידות דיור מבלי להגדיל את השטח המותר על פי התב"ע) (מתוכם 451 יחידות דיור "מחיר למשתכן" ו- 232 יחידות דיור "שוק חופשי") וכ- 1,200 מ"ר שטחי מסחר המיועדים להשכרה בשכונת אור ים באור עקיבא, בשני מתחמים בחלוקה כדלקמן: מתחם א' - 355 יחידות דיור וכ- 1,200 מ"ר מסחר, מתחם ב' - 328 יחידות דיור ("הפרויקט").

במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור כ-70% מיחידות הדיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 7,775 ש"ח למ"ר (במתחם א') ו- 7,994 ש"ח למ"ר (במתחם ב'), בתוספת מע"מ. יצוין, כי בהתאם לתנאי המכרז החברה רשאית למכור את שטחי המסחר וכן יחידת דיור בפרויקט שאינם נכללים במסלול "מחיר למשתכן" בתנאי ומחירי שוק חופשי.

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 כולל של כ-159 מיליון ש"ח, בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ-45 מיליון ש"ח והוצאות מיסים המוערכות בסך של כ-11 מיליון ש"ח. ראה גם ביאור 28ד'.



## 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 4'2 לעיל, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016 השיגה החברה לראשונה שליטה בחברת Momo ונכסיה, ובכללם המלון (אשר סווג באותה העת בספרי החברה כרכוש קבוע בהקמה - ראה גם להלן), מאוחדים בדוחות הכספיים של החברה החל מאותו מועד.

ביום 5 בפברואר 2017 הודיעה החברה כי ביום 2 בפברואר 2017 נחתם הסכם מחייב עם בנק 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- 45.3 מיליון זלוטי (כ- 45.3 מיליון ש"ח) נוצלה עד ליום 31 בדצמבר 2018.

מסך מסגרת המימון הוחזרו כנגד הלוואת בעלים לחברת הבת בישראל סך של כ- 8 מיליון זלוטי (כ- 7.5 מיליון ש"ח) נכון למועד הדוח.

כמו כן, במהלך שנת 2017 התקשרה Momo עם קבלן מבצע לסיום עבודות הבניה במלון בסך כולל של כ- 22 מיליון זלוטי (כ- 21.9 מיליון ש"ח).

ביום 29 ביוני 2018 קיבלה Momo, את אישור הרשויות בעיר פוזנן לאכלוס המלון. המלון, אשר ינוהל ויופעל על ידי רשת רדיסון תחת המותג Radisson Park Inn, הועמד על ידי החברה לרשות רשת רדיסון ביום 30 ביוני 2018 לצורך התאמות והכנת המלון לשם הפעלתו. ביום 1 בנובמבר 2018 המלון היה זמין לשימוש והחל את פעילותו. נכון לתאריך הדוח המלון רשום בספרי החברה בעלות של כ- 73.7 מיליון ש"ח. כמו כן, רשומה בספרי החברה הלוואה שנלקחה לצורך מימון הקמת המלון בסך של כ- 45.3 מיליון ש"ח. ראה גם ביאור 28'.

## 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 בגין מועד פרעון. זכויות הבעלות בקרקעות הינן על שמה של HMG Project.

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

ביום 28 בפברואר 2017 חתמה Hmg Project על הסכם לרכישת יתרת הלוואות ומניות אשר הוחזקו ע"י השותף בחברת INVEST (שיעור של 10% כאמור 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 לעיל).

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.

## 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 (המשך)

15.3. ביום 4 בפברואר 2018 התקשרו HMG Project ו-Invest בהסכמים למכירת הקרקעות שבבעלותן. במסגרת ההסכמים נקבע כי תמורת הקרקעות ישולם לחברות ברומניה סך של 851 אלפי אירו. ההסכמים היו כפופים להערות ואישור נוטריון רומני.

לאור האינדיקציה שהתקבלה למחיר המכירה של הקרקעות בעסקה המתגבשת, 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 וסך של 49 אלפי ש"ח יוחס לסכומי קרקעות הכלולים במסגרת היתרה בגין מלאי מבנים בהקמה וקרקעות.

במהלך חודש פברואר 2019 ההסכמים בוטלו.

בהתאם להערכות שווי שבוצעו בקשר לשווי הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2018, נרשמה ירידת ערך נוספת בגין הקרקעות בסך של כ- 770 אלפי ש"ח בנטו.

סך של כ- 880 אלפי ש"ח יוחס לקרקע במסגרת ביאור מלאי מבנים בהקמה (ראה ביאור 8' לעיל) ועליית ערך (ביטול הפסד מירידת ערך) בסך של כ- 111 אלפי ש"ח יוחסה לקרקעות הכלולות במסגרת ביאור קרקעות (ראה ביאור 9 לעיל).

#### 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 לאותו מועד 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 בגינן 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, נותרה יתרה לתשלום בסך של כ- 370 אלפי יורו אשר בגינה נרשמה הפרשה בספרים. במהלך תקופת הדוח, בהתאם לכללים המשפטיים בבולגריה הפכו טענותיו של המוכר ללא תקפות מבחינה משפטית ובהתאם לכך בוטלה ההפרשה בספרים בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח.

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 בחשבוניות בנק ופיקדונות בתאגידים בנקאיים ועל חוזים ותקבולים מרוכשי דירות. יתרת ההתחייבויות המובטחות ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך של 385,444 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 317,394 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 בחשבוניות בנק מיועדים, וכן נרשמו שעבודים צפים קבועים ושוטפים על נכסי הקבוצה.

#### ד. הפרשות (לרבות בגין תביעות משפטיות)

1. כנגד חלק מחברות הקבוצה התקבלו מכתבי דרישה של דיירים בעיקר, כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה, אשר מטופלות על ידי יועציה המשפטית של החברה ומסתכמות ליום 31 בדצמבר 2018 לסך מצטבר של כ- 22 מיליון ש"ח. בהתבסס על הערכת יועציה המשפטית והנהלת החברה, החברה ביצעה הפרשה בספרים בסך של כ- 2 מיליון ש"ח בגין סכומים אלו.

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 המיסים החליטה לדחות את ההשגה על שומות מס עסקאות בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח שהושבו לחברה. החברה הגישה ערעור לבית המשפט המחוזי כנגד ההחלטה.

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.

ביום 25 באוקטובר 2018, נדחה ערעור החברה והיא חויבה בתשלום מע"מ עסקאות בגובה סך ההפרשה שיצרה החברה ובתוספת ריבית והפרשי הצמדה (סך של כ- 680 אלפי ש"ח).

## 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 2018 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 בתחום הנדל"ן היזמי נעשות למספר רב של לקוחות בישראל. המכירות נעשות לשוק הפרטי. אי לכך יתרות הלקוחות של הקבוצה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי ליום 31 בדצמבר 2018. לפיכך החברה אינה מכירה בהפרשה ספציפית להפסדי אשראי וכן אינה בוחנת את הצורך בהכרה בהפרשה בגין קבוצת לקוחות לאור הערכתה שלא צפויה בגינה השפעה מהותית על הדוחות.

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכונים אשראי:

31 בדצמבר		
2018	2017	
אלפי ש"ח		
42,918	37,186	מזומנים ושווי מזומנים
27,856	55,391	מזומנים ופיקדונות משועבדים
129,317	100,704	חייבים ויתרות חובה ולקוחות
<u>200,091</u>	<u>193,281</u>	

#### ג. חשיפה למדדים

שינויים במדד המחירים לצרכן – לחברה הייתה חשיפה בגין שינויים במדד בגין אגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו על ידי החברה והריבית הנקובה בהם הייתה 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. לפיכך, שינויים משמעותיים במדד המחירים לצרכן אמורים לבוא לידי ביטוי בתמורות המכירה. במצבים מסוימים החברה בוחנת 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 תשומות הבניה 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 חלק מהחברות 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

1) 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 2018 בסך של 483,088 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 560,109 אלפי ש"ח). מתוך המסגרות הללו ניצלה הקבוצה סך של 389,510 אלפי ש"ח (ביום 31 בדצמבר 2017 - 317,394 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 2018 (לא כולל אומדן תשלומי ריבית):

12 חודשים	2-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח			
אשראי והלוואות			
מתאגידים בנקאיים	403,348	6,163	-
ואחרים	49,760	222,831	-
אגרות חוב	880	3,794	6,317
התחייבות בגין חכירה	12,239	-	-
ספקים ונותני שירותים	23,090	-	-
זכאים ויתרות זכות	489,317	232,788	6,317
			728,422

להלן מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2017 (לא כולל אומדן תשלומי ריבית):

12 חודשים	2-6 שנים	מעל 6 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח			
אשראי והלוואות			
מתאגידים בנקאיים	311,184	6,210	-
אגרות חוב	37,701	231,225	-
התחייבות בגין חכירה	519	4,619	5,084
ספקים ונותני שירותים	18,555	-	-
זכאים ויתרות זכות	23,036	-	-
	390,995	242,054	5,084
			638,133

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכון נזילות (המשך)

(2) גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים שלאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כאמור, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להמשך כ- 3 שנים.

עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או ההתחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר מועד הדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
<b>נכסים</b>		
נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי		
287,608	295,980	
295,253	274,405	נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
582,861	570,385	סה"כ נכסים
<b>התחייבויות</b>		
התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי		
404,337	512,242	
140,673	103,852	התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
545,010	616,094	סה"כ התחייבויות

## 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:

ביאור	ליום 31 בדצמבר 2018						ליום 31 בדצמבר 2017					
	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח						אלפי ש"ח					
נכסים פיננסיים												
מזומנים ושווי מזומנים (*)	42,918	-	-	-	-	42,918	37,186	-	-	-	-	37,186
פקדונות משועבדים (**)	27,856	-	-	-	-	27,856	55,391	-	-	-	-	55,391
התחייבויות פיננסיות												
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:												
זמן קצר (**) (*)	(403,348)	(60)	(6,057)	(60)	(46)	(403,348)	(311,184)	(60)	(6,044)	(60)	(46)	(311,184)
זמן ארוך (**) (*)	(49,760)	(38,647)	(65,156)	(65,438)	(53,590)	(272,591)	(37,361)	(50,313)	(39,237)	(52,768)	(89,247)	(268,926)
אגרות חוב (*)	(880)	(837)	(796)	(757)	(7,721)	(10,991)	(519)	(795)	(827)	(787)	(7,294)	(10,222)
התחייבויות בגין חכירה (*)	10	24	10	24	10	24	10	24	10	24	10	24

(\*) 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 2017					31 בדצמבר 2018				
ס"ה כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	במטבע חוץ אחר	באירו או בהצמדה אליו	ס"ה כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	במטבע חוץ אחר	באירו או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח					אלפי ש"ח				
37,186	33,372	-	3,814	-	42,918	41,569	-	1,349	-
55,391	55,391	-	-	-	27,856	27,856	-	-	-
100,704	100,639	-	65	-	129,317	129,133	-	184	-
193,281	189,402	-	3,879	-	200,091	198,558	-	1,533	-
317,394	296,110	-	21,284	-	409,511	364,215	-	45,296	-
10,222	-	10,222	-	-	10,991	-	10,991	-	-
268,926	268,926	-	-	-	272,591	272,591	-	-	-
18,555	13,920	-	4,635	-	12,239	11,129	-	1,110	-
23,036	21,412	-	91	1,533	23,090	22,199	-	891	-
638,133	600,368	10,222	26,010	1,533	728,422	670,134	10,991	47,297	-

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ופקדונות משועבדים  
חייבים ויתרות חובה ולקוחות

התחייבויות  
אשראי מתאגידים בנקאיים  
ואחרים 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	2018	
אלפי ש"ח		
		נכסים פיננסיים:
		נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
37,186	42,918	מזומנים ושווי מזומנים
55,391	27,856	מזומנים ופקדונות משועבדים
100,043	128,594	לקוחות
661	723	חייבים אחרים
193,281	200,091	סה"כ
		התחייבויות פיננסיות:
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
		לזמן קצר
18,555	12,239	ספקים ונותני שירותים
311,184	403,348	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
23,036	23,090	זכאים ויתרות זכות
127,486	153,612	אגרות חוב
480,261	592,289	
		לזמן ארוך
6,210	6,163	הלוואות לזמן ארוך
141,440	118,979	אגרות חוב
10,222	10,991	התחייבות בגין חכירה
157,872	136,133	
638,133	728,422	סה"כ

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

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, חייבים ויתרות חובה, לקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, 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 רמה	ליום 31 בדצמבר				התחייבויות פיננסיות
	2017		2018		
	שווי הוגן (**)	ערך בספרים	שווי הוגן (**)	ערך בספרים	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1	286,413	274,130	264,088	276,845	אגרות חוב (ברביית קבועה) (*)
					(*) כולל ריבית לשלם (בגין סדרות ה', ו', ז' ו-ח') ובניכוי הוצאות הנפקה.
					(**) השווי ההוגן של אגרות חוב (סדרות 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 כנכלל בסעיף ז' 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, הייתה 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 2018					
יתרה בספרים	השפעה על רווח והפסד		השפעה על ההון		
	עליה בשיעור של	עליה בשיעור של	עליה בשיעור של	עליה בשיעור של	
	3%	6%	3%	6%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				
הלוואות לזמן קצר	403,348	24,201	12,100	24,201	12,100
הלוואות לזמן ארוך	6,163	370	185	370	185
ליום 31 בדצמבר 2017					
יתרה בספרים	השפעה על רווח והפסד		השפעה על ההון		
	עליה בשיעור של	עליה בשיעור של	עליה בשיעור של	עליה בשיעור של	
	3%	6%	3%	6%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				
הלוואות לזמן קצר	311,184	18,671	9,336	18,671	9,336
הלוואות לזמן ארוך	6,210	373	186	373	186

ירידה בשיעור הריבית בשיעורים דומים תחת ההנחה שכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי הייתה 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 ז' 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					
2016		2017		2018	
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
25,543	12,769,026	22,543	12,750,990	56,967	12,902,606

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 לנושאי משרה ועובדים בחברה במסגרת תשלום מבוסס מניות 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 (ראה ביאור 17ג') 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).

הנתון בדבר תוצאות המגזר בשנת 2016 מייצג את הרווח מפעולות רגילות של המגזרים ברי הדיווח, לרבות חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני, כפי שנתון זה נכלל בשעתו 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 22 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.

**קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 27 - מגזרי פעילות (המשך)**

**ב. מידע בדבר מגזרי פעילות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר									
2016			2017			2018			
נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	אחרים (***) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
160,426	-	160,426	235,740	-	235,740	230,923	-	-	230,923
17,958	-	17,958	21,425	-	21,425	14,477	-	-	14,477
-	-	-	704	704	-	1,106	-	1,106	-
760	483	277	381	381	-	1,299	1,299	-	-
179,144	483	178,661	258,250	1,085	257,165	247,805	1,299	1,106	245,400
<b>1. הכנסות:</b>									
<b>ישראל</b>									
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות									
הכנסות ממכירת שטחי מסחר									
הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול									
<b>מזרח אירופה (**)</b>									
סך כל ההכנסות בדוח רווח והפסד									
<b>2. תוצאות המגזר והתאמה לרווח נקי:</b>									
<b>ישראל</b>									
<b>מזרח אירופה (*)</b>									
רווח מפעולות רגילות (*)									
הכנסות מימון									
הוצאות מימון									
<b>רווח לפני מס</b>									
מסים על ההכנסה									
רווח נקי לשנה									

(\*) בנתוני שנת 2016, 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 גם סעיף ד' להלן.

(\*\*) הכנסות מדמי שכירות בגין חברה מאוחדת (Momo). ראה ביאור ב' לעיל.

(\*\*\*) תחום פעילות "אחרים" הינו בית מלון המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo) אשר הקמתו הסתיימה בתום חודש אוקטובר 2018 והפעלתו החלה ביום 1 בנובמבר 2018. ראה ביאור ב'24 לעיל.

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות (המשך)

3. נכסים המשמשים את המגזר:

31 בדצמבר 2017				31 בדצמבר 2018				
נדל"ן יזמי	נדרש להשקעה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי	נדרש להשקעה אלפי ש"ח	אחרים (*) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
558,034	292,965	-	850,999	24,566	4,257	75,534	104,357	ישראל
1,858	-	-	1,858	5,490	-	-	5,490	מזרח אירופה
584,458	297,222	75,534	957,214	5,490	-	-	5,490	נכסים לא
584,458	297,222	75,534	957,214	5,490	-	-	5,490	מיוחסים
584,458	297,222	75,534	957,214	5,490	-	-	5,490	סה"כ

4. התחייבויות המגזר:

31 בדצמבר 2017				31 בדצמבר 2018				
נדל"ן יזמי	נדרש להשקעה אלפי ש"ח	אחרים (*) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי	נדרש להשקעה אלפי ש"ח	אחרים (*) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
524,656	179,877	-	704,533	706	-	47,612	48,318	ישראל
19,438	-	-	19,438	10,842	-	-	10,842	מזרח אירופה
544,800	179,877	47,612	772,289	10,842	-	-	10,842	התחייבויות לא
544,800	179,877	47,612	772,289	10,842	-	-	10,842	מיוחסות
544,800	179,877	47,612	772,289	10,842	-	-	10,842	סה"כ

(\*) תחום פעילות "אחרים" כולל בית מלון המוחזק בידי החברה מאוחדת (Momo) אשר הקמתו הסתיימה בתום חודש אוקטובר 2018 והפעלתו החלה ביום 1 בנובמבר 2018. ראה ביאור 14'ב24 לעיל.

(\*\*) סווג מחדש.

ג. פרטים נוספים

מימון פעילות החברה במזרח אירופה מבוצע 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.

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			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
40,239	40,021	87,904	תוצאות המגזר
-	-	-	התאמות בגין חלק החברה בהפסדי
352	-	-	חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
40,591	40,021	87,904	השווי המאזני
234	2,150	43	רווח מפעולות רגילות
(11,623)	(9,935)	(12,342)	הכנסות מימון
(352)	-	-	הוצאות מימון
28,850	32,236	75,605	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
28,850	32,236	75,605	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
28,850	32,236	75,605	רווח לפני מסים על ההכנסה

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

#### ביאור 28 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. רכישה עצמית של אגרות חוב**
- בהמשך לאמור בביאור 13ג' (3), לאחר תאריך הדוח רכשה החברה 11,000 ע.נ אג"ח ז בסך של כ- 11 אלפי ש"ח.
- ב. רכישה עצמית של מניות**
- בהמשך לאמור בביאור 17ה', לאחר תאריך הדוח רכשה החברה 480 ממניותיה בהיקף כספי של כ- 8 אלפי ש"ח.
- ג. חלוקת דיבידנד**
- ביום 10 במרס 2019, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו לתשלום הדיבידנד האמור הינו 20 במרס 2019, ויום התשלום נקבע ליום 1 באפריל 2019.
- ד. הסכם מימון קרקע - פרויקט אור ים - אור עקיבא**
- בחודש ינואר 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברת בת, בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי וחברת ביטוח, לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין ומימון הבנייה בפרויקט "אור ים" באור עקיבא (מתחם א ו-ב). בהתאם להסכמים האמורים, יעמידו התאגידים המממנים לחברה במתחמים א ו-ב ("הפרויקטים") מסגרת אשראי בסכום של כ- 91.5 ו-99.4 מיליון ש"ח, בהתאמה, שעיקרה מיועד לצורך מימון שלב רכישת הקרקע, מימון עלויות הפיתוח וכן למימון חלקי של תשלום מס הרכישה בגין רכישת הזכויות במקרקעין, לרבות להוצאת ערבות בנקאית בהתאם להוראות המכרז. ההסכמים האמורים עתידים להפוך להסכמי ליווי בקשר לפרויקטים, שהיקף הכנסותיהם צפוי לעמוד על כ- 350 ו-396 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- ה. הלוואה שהתקבלה בפולין**
- בחודש פברואר 2019 הומרה ההלוואה בגין המלון אשר בבעלות Momo, מזמן קצר לזמן ארוך, ללא שינוי בתנאי ההלוואה, וזאת לאחר ש-Momo השלימה את התנאים המוקדמים על-פי הסכם המימון מיום 2 בפברואר 2017 עם הבנק. כתוצאה מהמרת ההלוואה יתרת הסכומים הפנויים בסך של כ- 11 מיליון ש"ח ישמשו כתזרים פנוי של החברה.
- ו. מינוי נושא משרה בחברה**
- ביום 10 במרס 2019 החליטה החברה על מינויו של מר יוסי קורן כסמנכ"ל שיווק מכירות ולקוחות. מר יוסי קורן יכנס לתפקידו ביום 1 באפריל 2019.
- ז. זכויות מקרקעין בנס ציונה**
- בהמשך לביאור 23ג', ביום 4 למרס 2019 הסתיימה תקופת הפקדת התכנית להתנגדויות. עם סיום הדיון בהתנגדויות התכנית אמורה לקבל תוקף, על פי הערכת החברה אישור התכנית וקבלת תוקף צפויים ברבעון האחרון של 2019.



**קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

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

**ליום 31 בדצמבר 2018**

**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: ג' באדר ב' תשע"ט

10 במרס 2019

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 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ואשר נכלל בפרק ד' לדוח תקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של (10,171) אלפי ש"ח ו- (3,864) אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, בהתאמה, ואשר חלק בעלי המניות של החברה ברווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של (5,933) אלפי ש"ח, (4,452) אלפי ש"ח ו- 9,772 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד של האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

**פאהן קנה ושות'**  
**רואי חשבון**

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### א. נתונים כספיים על המאזנים

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2017 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח		
22,498	5,568	ה(2)	<b>נכסים שוטפים</b>
7,265	8,788	ה(3)	מזומנים ושווי מזומנים
970	30		מזומנים ופקדונות משועבדים
2,947	2,559		המחאות לגביה
33,680	16,945		חייבים ויתרות חובה
825	1,601		<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
372,615	464,092		מסים נדחים
1,779	1,856		השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואות בעלים
375,219	467,549		רכוש קבוע, נטו
408,899	484,494		<b>סה"כ נכסים</b>
60	20,060		<b>התחייבויות שוטפות</b>
127,486	153,612		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
427	271	ה(4)	אגרות חוב
6,649	6,299	ה(5)	ספקים ונותני שירותים
134,622	180,242		זכאים ויתרות זכות
226	167		<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
141,440	118,979		הלוואות לזמן ארוך
148	181		אגרות חוב
141,814	119,327		הטבות לעובדים, נטו
132,463	184,925		<b>סך הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
408,899	484,494		<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

אייל מוליאן  
סמנכ"ל כספים

אבי מאור  
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 10 במרס 2019

**קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2016 אלפי ש"ח	2017 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח		
14,341	14,000	14,000	ה(7)	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,186)	(10,602)	(14,103)		הוצאות הנהלה וכלליות
(367)	(279)	(176)		הוצאות מכירה, שיווק ואחרות
3,788	3,119	(279)		<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
10,131	10,910	12,300		הכנסות מימון
(13,226)	(16,386)	(15,603)		הוצאות מימון
693	(2,357)	(3,582)		<b>רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו</b>
25,065	24,343	59,774		חלק בעלי המניות של החברה ברוחי חברות מוחזקות
25,758	21,986	56,192		<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(199)	557	775	ה(6)	מיסים על ההכנסה
25,559	22,543	56,967		<b>רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>

**קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

ג. נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,559	22,543	56,967	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה
(2,454)	1,502	551	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>23,105</u>	<u>24,045</u>	<u>57,518</u>	סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

**קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>			
25,559	22,543	56,967	רווח השנה
(41,484)	(15,628)	(71,147)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(15,925)	6,915	(14,180)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>			
16,689	(2,767)	(1,523)	תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים
-	30	40	תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת שהוחזקה בעבר
(50,356)	(30,402)	(18,852)	מתן הלוואות שניתנו לחברת הבת, נטו
(173)	(1,171)	(490)	רכישת רכוש קבוע
(33,840)	(34,310)	(20,825)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>			
-	307	(59)	קבלת (פרעון) הלוואות לזמן ארוך
-	-	20,000	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	(3,000)	(4,000)	תשלום דיבידנד
-	-	233	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	(1,395)	רכישת מניות באוצר
(43,660)	(38,823)	(37,701)	פרעון אגרות חוב
81,043	83,148	40,997	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
37,383	41,632	18,075	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
(12,382)	14,237	(16,930)	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
20,643	8,261	22,498	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
8,261	22,498	5,568	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר  
2016 2017 2018  
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)	(776)	מסים נדחים
(25,065)	(24,343)	(59,774)	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי
219	295	413	חברות מוחזקות
55	(116)	33	פחת
587	312	369	ירידה (עלייה) בהטבות לעובדים, נטו
(12,401)	(7,985)	(12,300)	שערוך אגרות חוב והפחתת נכיון
1	-	-	ופרמיה
-	(21)	-	שערוך הלוואות לחברות בנות
17	12	106	שערוך פקדונות משועבדים
(36,801)	(32,457)	(71,929)	שערוך הלוואות לזמן ארוך
			תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(4,406)	19,932	1,288	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(106)	39	(156)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(171)	(3,142)	(350)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(4,683)	16,829	782	
(41,484)	(15,628)	(71,147)	

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

-	750	-	פרעון הלוואות שניתנו לחברת הבת
			כנגד המחאות לגביה

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים של  
החברה האם

13,064	407	14,943	מזומנים ששולמו במהלך התקופה
6	15,148	-	עבור:
			ריבית
			מסים על הכנסה
(1)	-	-	מזומנים שנתקבלו במהלך התקופה
			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 2018 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 2018 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

ההרכב:

31 בדצמבר  
2018 2017  
אלפי ש"ח

5,568 22,498

במטבע ישראלי:

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים

3. מזומנים ופקדונות משועבדים

א. ההרכב:

31 בדצמבר  
2018 2017  
אלפי ש"ח

8,788 7,265

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	2018	
אלפי ש"ח		
310	210	חובות פתוחים
117	61	המחאות לפרעון
427	271	

**ב. פרטים נוספים**

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

**5. זכאים ויתרות זכות**

ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
404	745	עובדים והתחייבויות בשל שכר ומשכורת
875	975	בעלי עניין (1)
5,308	4,579	הוצאות לשלם
62	-	אחרים
6,649	6,299	

- (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			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
(214)	(611)	(775)	מסים נדחים
413	54	-	מסים בגין שנים קודמות
199	(557)	(775)	

## 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 2018.

### 8. ערבויות, שעבדים ותביעות משפטיות

מידע בדבר ערבויות, שעבדים ותביעות משפטיות של החברה – ראה ביאור 24א', 24ג' ו-24ד' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

### 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 הוון 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, אייל מוליאן.

השווי ההוון 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 2018 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		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
22,498	5,568	מזומנים ושווי מזומנים
7,265	8,788	מזומנים ופקדונות משועבדים
970	30	המחאות לגביה
131	1,573	חייבים ויתרות חובה
30,864	15,959	

## 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 2018 ו-2017. על החברה לא מוטלות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות.

להלן מועדי הפרעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2018:

סה"כ	12 חודשים	2-5 שנים (אלפי ש"ח)	
272,591	49,760	222,831	אגרות חוב
227	60	167	הלוואות לזמן ארוך
271	271	-	ספקים ונותני שירותים
5,552	5,552	-	התחייבויות אחרות
<u>278,641</u>	<u>55,643</u>	<u>222,998</u>	

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

סה"כ	12 חודשים	2-6 שנים (אלפי ש"ח)	
268,926	37,701	231,225	אגרות חוב
286	60	226	הלוואות לזמן ארוך
427	427	-	ספקים ונותני שירותים
6,867	6,867	-	התחייבויות אחרות
<u>276,506</u>	<u>45,055</u>	<u>231,451</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 2018					
ס"ה כ	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה רביעית	שנה חמישית
נכסים פיננסיים					
5,568	-	-	-	-	-
8,788	-	-	-	-	-
מזומנים ושווי מזומנים (*)					
פקדונות משועבדים (**)					
התחייבויות פיננסיות					
(272,591)	(49,760)	(38,647)	(65,156)	(65,438)	(53,590)
(227)	(60)	(60)	(60)	(47)	-
אגרות חוב (*)					
הלוואות לזמן ארוך (**)					

(\*) נכסים/התחייבויות אלו נושאים שיעור ריבית קבוע.  
 (\*\*) נכסים אלו נושאים שיעור ריבית משתנה.

ליום 31 בדצמבר 2017					
ס"ה כ	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה רביעית	שנה חמישית
נכסים פיננסיים					
22,498	-	-	-	-	-
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.

## 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 2017			31 בדצמבר 2018		
סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד	סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד
<b>רכוש</b>					
22,498	22,498	-	5,568	5,568	-
מזומנים ושווי מזומנים					
מזומנים ופקדונות					
7,265	7,265	-	8,788	8,788	-
970	970	-	30	30	-
משועבדים					
המחאות לגביה					
131	131	-	1,573	1,573	-
חייבים ויתרות חובה					
30,864	30,864	-	15,959	15,959	-
<b>התחייבויות</b>					
268,926	268,926	-	272,591	272,591	-
אגרות חוב					
286	286	-	227	227	-
הלוואות לזמן ארוך					
427	427	-	271	271	-
ספקים ונותני שירותים					
6,581	6,581	-	5,552	5,552	-
זכאים ויתרות זכות					
276,220	276,220	-	278,641	278,641	-

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

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
נכסים:		
22,498	5,568	מזומנים ושווי מזומנים
7,265	8,788	מזומנים ופקדונות משועבדים
-	30	המחאות לגביה
1,101	1,573	חייבים ויתרות חובה
30,864	15,959	סה"כ
התחייבויות:		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:		
134,554	159,495	לזמן קצר
141,666	119,146	לזמן ארוך
276,220	278,641	סה"כ

10. אירועים לאחר תאריך המאזן

מידע בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן - ראה בביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

## חלק ד' - פרטים נוספים

<u>עמוד</u>	<u>תקנה</u>
2	ד9 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון
2	א10 תמצית דוחות על הרווח הכולל
2	ג10 שימוש בתמורת ניירות הערך
3	11 רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2018
4	12 שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בשנת הדיווח
4	13 רווחים והפסדים כוללים של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
4	20 מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב – ניירות ערך שנרשמו למסחר; מועדי וסיבות הפסקת מסחר
5	21 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2018
6	א21 בעלי השליטה בחברה
6	22 עסקאות עם בעל שליטה
9	24 מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ובחברות מוחזקות אשר פעילותן מהותית לפעילות החברה
9	א24 הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למניות
9	ב24 מרשם בעלי המניות
10	26 הדירקטורים של החברה
12	א26 נושאי משרה בכירה למועד הדוח
13	ב26 מורשי חתימה בחברה
13	27 רואה החשבון של החברה
13	28 שינוי בתזכיר או בתקנון
13	29 המלצות והחלטות הדירקטורים
13	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 2018

**תאריך הדוח:** 10 במרס 2019

#### **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 2018.

#### **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-65 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') בניכוי פירעונות מוחזקת בחשבון נאמנות לטובת השלמת ביצוע הפרויקט.

החברה עשתה שימוש בתמורת ההנפקה שהתקבלה במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') מחודש נובמבר 2018 לצורך המשך פיתוח העסקי.

לפרטים נוספים ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.

**תקנה 11 (1)-(3) - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2018**

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
						בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	בהון	
קחם חברה להשקעות בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	75,316	100%	100%	100%	-
קרן פז חברה לבניין בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	26,990	100%	100%	100%	-
רום ארד הנדסה בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	5,829	100%	100%	100%	-
חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ ("מור פיתוח")	-	רגילה	100	1 ש"ח	3,191	100%	100%	100%	-
קחם מרכזים מסחריים בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	19,376	100%	100%	100%	-
מור מרכזים מסחריים בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	-	100%	100%	100%	-

\* בחודש אוקטובר 2012 הסבו חברות הבת של החברה, קחם 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 31.12.2018, עמד היקף ההלוואות כולל ריבית שנצברה, על סך של 239 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 2018 (באלפי ש"ח)**

שם החברה		הרווח הכולל (הפסד) <sup>1</sup> (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 31.12.2018 ובגין תקופה שלאחר מכן	שולמו לאחר יום 31.12.2018 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2018 אשר טרם שולמו	עבור שנת 2018	עבור תקופה שלאחר מכן	ציון מועדי התשלום	סכום
קחס חברה להשקעות בע"מ	15,452	-	9,700	-	-	-	-
קרן פז חברה לבניין בע"מ	4,353	-	2,022	-	-	-	-
רום ארד הנדסה בע"מ	(304)	-	0	-	-	-	-
חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ	27,401	552	755	-	-	12,300	-
קחס מרכזים מסחריים בע"מ	12,877	-	1,524	-	-	-	-
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 2018, ראה סעיף 14.9.1 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).

<sup>1</sup> הרווח הכולל בהתאם לחלק היחסי של אחזקות החברה בחברה הבת.

**תקנה 21 – תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בשנת 2018**

א. להלן פרטים בדבר התגמולים שהוענקו בשנת 2018, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2018, 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):

ב.

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
4,032	-	-	126.5	-	-	3,030.6	-	875	-	72% (71.44% בדילול מלא)(3)	100%	יו"ר דירקטוריון	חנן מור (2)
	-	-		-	-		-		-		100%	מנכ"ל החברה ודירקטור	אבי מאור (2)
947	-	-	44	-	-	-	-	100	803		100%	סמנכ"ל הנדסה	שלמה בן זיכרי (5)
742	-	-	56	-	-	-	55	50	581	0.45% (בדילול מלא)	100%	סמנכ"ל כספים	אייל מוליאן (6)
533	-	-	44	-	-	-	-	-	489	-	100%	סמנכ"ל שיווק	דרור אבן חן (7)

**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(1) לתקנה 22 להלן.
3. בנוסף, מר חנן מור מחזיק במישרין 0.46% בהון החברה (כ-0.45% 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. מר שלמה בן זיכרי- החל כהונתו כסמנכ"ל הנדסה של החברה ב-1 פברואר 2018. במהלך תקופת כהונתו זכאי בן זיכרי למשכורת חודשית בסך של 50 אלפי ש"ח (ברוטו), בתוספת תנאים סוציאליים, קרן השתלמות, וכן, רכב מדרגה 5 או שווה ערך וגילום שווי רכב והוצאותיו לצרכי עבודה ובנוסף של עד 2 משכורות.
6. מר אייל מוליאן החל כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה ב-15 אפריל 2018. במהלך תקופת כהונתו זכאי מוליאן למשכורת חודשית בסך של 50 אלפי ש"ח (ברוטו), בתוספת תנאים סוציאליים, קרן השתלמות, וכן, רכב מדרגה 5 או שווה ערך וגילום שווי רכב והוצאותיו לצרכי עבודה ובנוסף של עד 2 משכורות.
7. מר דרור אבן חן סיים את כהונתו כסמנכ"ל השיווק של החברה ביום 30 בספטמבר 2018.

ג. גמול דירקטורים והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל ששולמו על-ידי החברה בגין שנת 2018, למי שניהנו בתקופה זו כדירקטורים של החברה, הסתכמו בסך של 154 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 2018 או במועד מאוחר יותר או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח :

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

1. 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")<sup>2</sup>. בהתאם להסכם הניהול מעניקה מור השקעות לחברה, שירותי ניהול וכן שירותים נוספים, ובכלל זה ניהול עסקי, ייעוץ ופיתוח עסקים בארץ ובחו"ל, ייזום עסקים ופרויקטים וניהול פעילות שיווק. במסגרת הסכם הניהול זכאית מור השקעות לדמי ניהול שנתיים בתמורה לשירותי הניהול בסך כולל של 3,000 אלפי ש"ח (מעודכנים בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן), בתוספת מע"מ; למענק בשיעור של 5% מהרווח השנתי המאוחד לפני מס של הקבוצה, על-פי דוחותיה המבוקרים, בתוספת מע"מ עד לגובה רווח לפני מס של 17.5 מיליון ש"ח, ובהתאם למגבלות שנקבעו בהסכם הניהול; להוצאות וזכויות נלוות, ובכלל זה: כל ההוצאות הכרוכות בהפעלת החברה אשר יחולו במישרין על החברה, החזר הוצאות יועצים ונותני שירותים אחרים בקשר לפעילות החברה, שני רכבים מקבוצת רישוי מס' 7 או ברמה דומה, שתי חבילות תקשורת, כאשר כל חבילת תקשורת כוללת, בין היתר, פלאפון, מחשב נייד, מנויים לעיתונים יומיים, קו אינטרנט וכו'; כמו-כן החברה תבטח בביטוח נושאי משרה ותעניק כתבי פטור ושיפוי למור השקעות ו/או מנהלים ו/או עובדים מטעמה, אשר יעניקו את שירותי הניהול לחברה, כפי שיהיו בתוקף ביחס לכלל נושאי המשרה בחברה. בנוסף, בהתאם להסכם הניהול כל צד זכאי להביא את תקופת הסכם הניהול לסיום, וזאת בהודעה בכתב, בהתראה של 180 יום מראש ("תקופת ההודעה המוקדמת"). במקרה בו תודיע החברה על סיום תקופת הסכם הניהול, תשלם החברה למור השקעות דמי ניהול בגובה 9 חודשים, וזאת בנוסף לתשלום דמי הניהול בגין תקופת ההודעה המוקדמת. על אף האמור לעיל, תקופת ההודעה המוקדמת לא תעלה על משך התקופה שנותרה ממועד מתן ההודעה המוקדמת, ועד המועד בו נדרש קבלת אישורים על-פי דין על-מנת להאריך את ההתקשרות בהסכם הניהול. בשנת 2018 שילמה החברה למור השקעות, מכוח הסכם הניהול, סך של 4,032 אלפי ש"ח. 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 28 בנובמבר 2018 אישרו ועדת התגמול של החברה התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לחברה ולחברות בנות (להלן: "החברה"), אשר במסגרתה תבטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה (לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם), כפי שיהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות הקלות"). ההתקשרות האמורה

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

אושרה לתקופה של שנה, שתחילתה מתום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת בחברה (דהיינו החל מיום 28 בנובמבר 2018 ועד וכולל יום 27 בנובמבר 2019 (להלן: **"תקופת הביטוח"**)). הכיסוי הביטוחי חל על כל מעשה או מחדל שמקובל לבטח בהם נושאי משרה, בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ובסה"כ לתקופת הביטוח ובפרמיית ביטוח שנתית בגין הפוליסה בסך של 13,500 דולר ארה"ב, ומכיל תנאים שונים להשתתפות עצמית. יצוין, כי תנאי ההתקשרות בפוליסת הביטוח הינם בהתאם לתנאים שנקבעו במדיניות התגמול של החברה. ועדת התגמול של החברה קבעה, כי ההתקשרות האמורה הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. בעלי השליטה בחברה, ה"ה חנן מור ואבי מאור (לרבות חברות בשליטת מי מהם), הינם בעלי עניין אישי באישור ההתקשרות האמורה, בשל היותם צד לפוליסת הביטוח ו/או דירקטורים ו/או נושאי משרה שאחריותם מבוטחת במסגרת פוליסת הביטוח האמורה.

3. בחודש 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).

ב. עסקאות אחרות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות ביום 13 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ביום 9 באוגוסט 2018), כעסקה שאינה חריגה, התקשרות של החברה עם שני גופים בבעלות עוה"ד שירה שגב מור (רעייתו של חנן מור, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה) ושותפתה (ו/או באמצעות תאגיד בשליטתן המלאה; **"נותנות השירותים"**), לקבלת שירותי שיווק ושירותים משפטיים בקשר עם השכרת נכסים מסחריים בפרויקטים מסוימים של החברה. תמורת שירותי השיווק הינה סך השווה לדמי שכירות בגין חודש שכירות אחד בגין כל הסכם שכירות שיחתם ותשלום, לגבי הסכמי שכירות שיחתמו במרכזים המסחריים בפרויקטים של החברה שהיו קיימים במועד ההחלטה, בגין התקשרויות עד השלמת המרכז המסחרי זה ופתיחתו לקהל. בגין התקשרויות שתעשנה לאחר מכן, תשלום תמורת שירותי שיווק רק אם נותנות השירותים היו הגורם שחיבר וגרם להתקשרות החברה עם השוכר. במהלך 3 השנים הראשונות של ההתקשרות החברה תשלם מקדמות חודשיות בגין עלות שירותי השיווק בסך 15 אלפי ש"ח, מוגבל ל-100 אלפי ש"ח במצטבר. בנוסף, לגבי שירותים משפטיים שהעמידו נותנות השירותים לחברה בעבר עד למועד זה בוצע עדכון של תנאי התשלום והעמדת התשלומים, רטרואקטיבית על סך השווה ל-75% מדמי שכירות חודשית חלף 3 שבועות מדמי שכירות חודשית בגין כל הסכם שכירות חתום. כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מראש בת 3 חודשים. העסקה אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה

שאיננה חריגה בשל היותה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (אשר לשם ביסוסם הוצגו בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הצעות להעמדת שירותים דומים), ולאור היותה בסכומים שאינם צפויים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. בשנת 2018 שילמה החברה לנותנות השירותים סך של 219 אלפי ש"ח בגין השירותים האמורים.

בחודשים מרץ 2014 ואוגוסט 2015 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות החברה עם משרד עו"ד מור, פרדו, ערן ושות' ("משרד עורכי הדין"), בו שותף אחיו של מר חנן מור, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, לקבלת שירותים משפטיים ביחס ל-10 תביעות משפטיות ובהיקף כולל של 340 אלפי ש"ח. היקף הטיפול בתביעות עלה על המצופה ולפיכך עלות שכר הטרחה הכוללת למשרד עו"ד עלתה בסך של 24 אלפי ש"ח על שכר הטרחה שאושר כאמור. ("שכר הטרחה הנוסף"). לפיכך, ביום 10 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ביום 4 במרץ 2019), את תשלום שכר הטרחה הנוסף למשרד עורכי הדין. כן אישרו הדירקטוריון ועדת הביקורת במועדים האמורים תשלום שכר טרחה של כ-120 אלפי ש"ח בגין טיפול בשבע תביעות משפטיות נוספות. תשלום שכר הטרחה האמור לעיל למשרד עורכי הדין אושר כעסקה שאינה חריגה שלבעל השליטה יש עניין אישי בה. זאת בשים לב כי למכלול תנאיהן המלמדים כי עסקאות אלו הינן בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל, אינן מהותיות לחברה ולטובת החברה.

#### ג. עסקאות זניחות

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו מחדש ביום 4 במרס 2019 וביום 10 במרס 2019, בהתאמה<sup>3</sup> 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 ושאין עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש והתחייבויותיה ; (2) סכום העסקה אינו עולה על 0.5% מסך הפרמטר הרלוונטי<sup>4</sup> 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 בשנת 2018 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 59 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> 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.

ביום 4 במרס 2019 וביום 10 במרס 2019<sup>5</sup> אישרו מחדש ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, נוהל סיווג ואישור עסקאות ש"אינן חריגות" שמטרתו לקבוע אמות מידה והליכים לסיווגן של עסקאות שלמי מנושא 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 מנכ"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 מנכ"ל ודירקטור; עסקה חריגה עם הגורם המתקשר; וכן, התקשרות החברה עם בעל שליטה בה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברה בשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה וכן אם הוא גם נושא משרה בה - באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה - באשר להעסקתו בחברה; יאושרו בהתאם להוראות הדין ולא לפי נוהל זה.

#### **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 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-003066), וכן דיווחים מיידיים של החברה מהימים 17 בינואר 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-007341 ו-2019-01-007296), 14 בינואר 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-005685), 13 בינואר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-005385), ו-8 בינואר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-003921) הנכללים כאן על דרך ההפניה.

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

לפרטים אודות הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים של החברה ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים.

#### **תקנה 24ב' – מרשם בעלי המניות**

למרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 24 ינואר 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-009474), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

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

## 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 בוועדות דירקטוריות	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	אבישי 12 תל אביב	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; דירקטור בחברות בנות של החברה	הנדסה ובניה בע"מ; מגדלי הטמפלרים-ניהול חניונים בע"מ; מגדלי הטמפלרים-מסחר בע"מ; מנהלת הקמה-מגדלי הטמפלרים בע"מ; תפוז פז פיתוח נדל"ן בע"מ הינה דירקטורית בלב הגליל אגם פרוייקטים בע"מ; קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ; MOMO DEVELOPMENT SPOLKAZ ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNO HMG ;CBIA LTD HMG ;PROJECT S.R.L PROJECT INVEST HMG ;S.R.L BULGARIA EOOD	לא
אבי מאור	056600141	20.10.1960	הבנים 5, נס ציונה	ישראלית	ועדת השקעות		דירקטור ומנכ"ל החברה, דירקטור בחברות בנות של החברה, מבעלי	7.11.2004	אורט סינלובסקי שלוחה של הטכניון	הנדסאי אלקטרוניקה ניהול מקרקעין תעודה בניהול ושיווק	מנכ"ל קבוצת חנן מור; סמנכ"ל שיווק בקבוצת חנן מור	קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ; אבי מאור שיווק נדל"ן בע"מ; אייג' וויי איי תעופה בע"מ; מ.א. רום הנדסה וניהול פרוייקטים בע"מ; מנהלת	לא

					וינגייט	בוגר בית ספר למאמנים		הקמה-מגדלי הטמפלרים בע"מ; ח.מור הנדסה ובניה בע"מ; מגדלי הטמפלרים - ניהול חניונים בע"מ; מגדלי הטמפלרים-מסחר בע"מ.					
טל כרמלי	023653702	1.5.1968	חלמונית 14א, נתניה	ישראלית	חבר בוועדת השקעות; חבר בוועדת ביקורת; חבר בוועדת מאזן; חבר בוועדת תגמול	בעל מומחיות חשבונאית פיננסית, התאגיד רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	22.8.2007	מכללה למנהל	תואר ראשון במנהל עסקים ובחשבונאות	בעל משרד לראיית חשבון וייעוץ עסקי, ודירקטור בחברות ציבוריות	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.	לא
קרן אצלן	013219506	15.11.1966	אלכנסדר פן 14/9, תל אביב	ישראלית	חברה בוועדת ביקורת; חברה בוועדת מאזן; חברה בוועדת תגמול	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	לא	17.8.2016	אוניברסיטת תל-אביב	תואר ראשון ניהול- כלכלה	סמנכל"ית כספים, רכבת ישראל בע"מ	דירקטורית חיצונית בבנק מסד בע"מ	לא
						אוניברסיטת תל-אביב	תואר שני בכלכלה עסקים						
						להב	קורס דירקטור ים						
						הרווארד	קורס בכירים למגזר ציבורי						
ישראל יעקבי	054327283	23.6.1956	ברקנית 239, מודיעין-מכבים- רעות	ישראלי	חבר בוועדת השקעות; חבר בוועדת ביקורת; מאזן; חבר בוועדת תגמול	בעל מומחיות חשבונאית פיננסית, התאגיד רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	17.8.2016	האוניברסיט ה העברית	תואר ראשון בכלכלה	משנה למנכ"ל ביג מרכזי קניות בע"מ	מישורים חברה לפיתוח בע"מ – דירקטור חיצוני; דירקטור בביג מרכזי קניות בע"מ	לא
									אוניברסיטת בר-אילן	תואר שני במנהל עסקים			



**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
שלומי בן זכרי	055718571	19.3.1959	01.02.2018	סמנכ"ל הנדסה	לא	טכניון	מהנדס הנדסה אזרחית בתחומים קונסטרוקציה וניהול.	מהנדס ראשי בחברת מצלאוי חברה לבנין בע"מ
אייל מוליאן	036286367	4.5.1979	15.4.2018	סמנכ"ל כספים	לא	אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון במשפטים (LL.B)	משנה לסמנכ"ל כספים מליסרון בע"מ
						האוניברסיטה העברית	תואר ראשון בחשבונאות (B.A)	
							תואר שני במשפטים (LL.M)	
שרית פרלמוטר-שוגרמן	33068529	15.7.1976	4.9.2017	יועצת משפטית ראשית ומזכירת חברה	לא	אוניברסיטת בר אילן	תואר ראשון במשפטים (LL.B)	מזכירת חברה בפז חברת נפט בע"מ, עו"ד בכירה במשרד גרוס קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג ושות'.
							תואר שני במשפטים (LL.M)	
רועי זוליט	040702797	31.12.1980	18.12.2017	חשב	לא	האוניברסיטה הפתוחה	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה (B.A)	מנהל כספים בקבוצת אברהמי
רון ארצי	054127055	6.11.1957	1.1.2007	מבקר פנים	לא	אוניברסיטת תל אביב	B.A לימודי עבודה ומדה"מ	מבקר פנימי במספר חברות. שותף ומנהל מחלקת ביקורת פנימית וניהול סיכונים במשרד רואה חשבון שיף הזנפרץ יעוז בקרה וניהול סיכונים.

\* בחודש ספטמבר 2018 סיים מר דרור אבן חן את כהונתו בחברה כסמנכ"ל שיווק ומכירות.  
 \*\* ביום 10 במרס 2019 דיווחה מונה מר יוסי קורן כסמנכ"ל מכירות ושיווק של החברה וזאת החל מיום 1 באפריל 2019.

**תקנה 26ב' – מורשי חתימה בחברה**  
לחברה אין מורשה חתימה עצמאי.

**תקנה 27 – רואה החשבון של החברה**

משרד רואי החשבון פאהן קנה ושות' (Grant Thornton), דרך מנחם בגין 23, תל אביב, 6618356.

**תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון**

בתקופת הדוח לא נעשה שינוי בתזכיר או בתקנון ההתאגדות של החברה.

**תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטורים**

1. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר:

א. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה:  
ראה סעיף 4.1 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).

ב. שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה: אין

ג. ביום 28 במאי 2018 אושרה תכנית רכישה עצמית למניות החברה בהיקף של עד 1.5 מיליון ש"ח, שהינה בתוקף עד ליום 26 במרס 2020. לפרטים נוספים בקשר עם תוכניות הרכישה כאמור, ראה סעיף 3.1 לחלק א' (בדוח זה).

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

ה. פדיון ניירות ערך בני פדיון: אין.

ו. פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין.

ז. 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
10 במאי 2018	אישור מדיניות תגמול מעודכנת. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 6 במאי 2018 (אסמכתא מספר 2018-01-044971), 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-(3) 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. אייל מוליאן, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, 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 שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

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 מלאי 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 2018 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 2018 (להלן – "הדוחות");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות 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.

10 במרס 2019

---

אבי מאור, מנכ"ל

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

אני, אייל מוליאן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2018 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות 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.

10 במרס 2019

אייל מוליאן, סמנכ"ל כספים