



קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי

ליום 31 במרס 2019

תוכן עניינים:

- א. דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- ב. דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
- ג. נתונים כספיים – מידע כספי נפרד
- ד. דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית לפי תקנה 38ג

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה **לשנה שהסתיימה ביום 31 במרס 2019**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 במרס 2019 (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

רווחיות 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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
	2019	2018	
	אלפי ש"ח		
הכנסות	32,759	83,453	247,805
עלות ההכנסות	29,726	65,829	197,307
רווח גולמי	3,033	17,624	50,498

השינוי ברבעון בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נובע ממיצוי הדרגתי של ההכרה בהכנסה בפרויקטים בביצוע לאורך שנת 2018. בשנת 2019 בכוונת החברה להתחיל בביצוע ומכירות של פרויקטים חדשים, בעיקר בפרויקטים של "מחיר למשתכן" בשילוב דירות למכירה ב"שוק חופשי" בראשון לציון, מודיעין ואור ים.

1.1.2

מכירות במהלך תקופת הדוח

במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 19 יחידות דיור וקרקעות בישראל בהיקף כספי של כ-27 מיליון ש"ח, זאת לעומת 18 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ-24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בטבלה להלן. כאמור לעיל בסעיף 1.1.1 החברה נערכת לגל מכירות שלהערכת החברה צפוי להאיץ במחצית השנייה של שנת 2019 בעקבות כניסה לשיווק של שלושת הפרויקטים הנ"ל שהיקפם הכולל כ-1,200 יחידות דיור.

הערכת החברה בדבר האצת המכירות הצפויה, ותחילת פרויקטים 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):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019		
אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	פרויקט
6,115	2	3,190	1	נתניה עיר ימים
6,961	7	969	1	חריש ב'
5,082	5	6,298	7	כפר תבור
3,077	1	3,330	1	מודיעין א'
2,855	3	3,732	4	חריש ג' (המגף)
-	-	-	-	חריש ד' (המגף)
-	-	2,363	2	אריאל ג'
-	-	7,440	3	מודיעין ב' (מורשת)
24,090	18	27,322	19	סה"כ

1.1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2019 (להלן: "הדוח הכספי").

1.2. אירועים לאחר תקופת הדוח

לפרטים אודות אירועים שאירעו לאחר תקופת הדוח, ראה ביאור 5 לדוח הכספי.

פרויקט + שלב	מ"ר למכירה	יח"ד	סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 31/3/19	מ"ר מסחר מכור עד 31/3/19	שיעור מכירות יח"ד מסך הפרויקט עד 31/3/19	שיעור השלמה (ביצוע) 31/3/19	יח"ד שנמכרו מיום 31/3/19 ועד בסמוך למועד הדוח
1. נתניה עיר ימים	-	130	הסתיים	123	-	95%	100%	1
2. חריש א'- מגורים ומסחר	1,282	149	הסתיים	147	1,249	98%	100%	-
3. חריש ב'- מגורים ומסחר	899	129	הסתיים	124	899	96%	100%	-
4. כפר תבור	-	101	ביצוע	71	-	70%	97%	1
5. מודיעין א'	⁽¹⁾	92	ביצוע	91	-	99%	78%	-
6. חריש ג'- מגורים ומסחר	839	180	ביצוע	160	839	89%	91%	⁽⁴⁾ -
7. אריאל ג' ⁽²⁾	⁽¹⁾	50	ביצוע	16	-	28%	-	3
8. חריש ד'		109	ביצוע	5	-	5%	22%	1
9. חריש ה', ו'	-	156	תכנון	-	-	-	-	-
10. מודיעין ב' (מורשת) ⁽³⁾	⁽¹⁾	242	תכנון	3	-	1%	-	1
11. ראשון לציון (נרקיסים) ⁽³⁾	⁽¹⁾	254	תכנון	-	-	-	-	95 ⁽⁵⁾
12. אור עקיבא (אור ים) ⁽³⁾	⁽¹⁾	683	תכנון	-	-	-	-	-
סה"כ בישראל	3,020	2,275		741	2,987	-	-	101

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

(2) תחילת ביצוע ברבעון הראשון לשנת 2019.

(3) פרויקטים של תכנית הדיוור "מחיר למשתכן" מעורב "שוק חופשי".

הפרויקט 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 הדיוור. לפרטים נוספים אודות פרויקט זה ראו סעיפים 7.4.3.7 ו-7.4.3.8 לחלק א' לדוח השנתי. הפרויקט 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 הדיוור. לפרטים נוספים אודות פרויקט זה ראו סעיפים 7.4.3.9 ו-7.4.3.10 לחלק א' לדוח השנתי.

הפרויקט באור ים-אור עקיבא כולל שני מתחמים בהם זכתה החברה במהלך ספטמבר 2018. מתחם א' - 355 יחידות דיוור וכ-1,200 מ"ר מסחר, מתחם ב' - 328 יחידות דיוור (בכפוף להגדלת מס' יחידות הדיוור 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 השנתי.

(4) חריש ג' - לאחר תאריך המאזן מכרה החברה 4 יחידות מסחר.

(5) נחתמו התקשרויות למכירת 95 דירות (מתוכם לגבי 33 נחתמו חווי מכר מחייבים ויתרת ההתקשרויות יהפכו לחוזים עד לתאריך 30/5/2019), מתוך 124 דירות "מחיר למשתכן" בפרויקט האמור. להערכת החברה יתר הדירות צפויות להימכר עד לתאריך 15/7/2019.

1.3. להלן מצבת הפרויקטים של החברה בישראל ליום 31 מרס 2019 המסווגים כמלאי בדוחות הכספיים:

מרכזים מסחריים בהקמה:

מיקום + שם	שטח להשכרה צפוי	סטטוס	שטח מושכר (מ"ר)
1 חריש MORE SHOP (1) (2) (3)	8,850 (4)	בביצוע	6,511 (4) (5)
2 חריש MORE STREET	3,200	בביצוע	1,045
3 מודיעין MORE STREET	1,917	בביצוע	1,100 (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		8,656

- (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 מזכרי הבנות להתקשרות בהסכמי שכירות על שטחים נוספים בסך של 829 מ"ר.
- (6) נכון למועד פרסום הדוח חתמה החברה על מזכרי הבנות להתקשרות בהסכמי שכירות על שטחים נוספים בסך של 254 מ"ר.

2. מצב כספי

א. הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2019:

סעיף	יתרה ליום 31 במרס		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	
	אלפי ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים	25,554	38,911	השינוי במזומנים נובע, בין היתר, מתשלום הוצאות שוטפות ופירעון חלקי של אגרות חוב.
מזומנים ומיקדונות משועבדים	20,168	37,300	מדובר בעיקר ביתרות בחשבונות בליווי בנקאי סגור וכן בפיקדונות בחשבונות בנק המשועבדים לבעלי אגרות חוב. השינוי נובע בעיקר מפירעון אשראי בחשבונות בליווי בנקאי, ומתשלום עבור ביצוע בפרויקט המשועבד למחזיקי אגרות חוב.
לקוחות והכנסות לקבל	127,787	127,383	יתרות לקבל מדיירים בגין מכירת דירות בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 15.
חייבים ויתרות חובה	7,356	13,207	מהווה יתרות לקבל ממוסדות, הוצאות נדחות בגין עמלות שיווק והוצאות מראש.
מלאי מלונאי-מזון ומשקאות	39	-	יתרות מלאי שוטף של המלון בפולין
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	370,609	354,575	שינוי בסעיף זה נובע מעלויות בנייה לאור ההתקדמות הפרויקטים בקבוצה ומנגד קיטון בשל ההכרה בעלות המכר בתקופת הדוח.
סה"כ נכסים שוטפים	551,513	571,376	570,385
מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	16,500	16,570	היתרה כוללת את העלות בגין חלק המסחר בפרויקטים חריש א', ב' ו-ג' (המגף) אשר סווגו תחילה כמלאי מבנים בהקמה אך במועד מאוחר יותר החליטה החברה לשנות את ייעודם לנדל"ן להשקעה. השינוי במהלך התקופה נובע מעלויות ביצוע נוספות שהושקעו במהלך תקופת הדוח ומנגד הפחתת שווי נכסים שהושכרו ומויני לנדל"ן להשקעה
יתרות חובה לזמן ארוך	2,035	2,368	היתרה מהווה את העלויות שהושקעו בהתאמת מושכר עבור קופות החולים המושכרות בחריש. החל מיום 1 באפריל 2018 עם תחילת חוזה השכירות בפועל הנכס מופחת בהתאם למשך תקופת חוזה השכירות.
זכות שימוש בנכס	1,130	-	שווי זכויות החברה בגין הסכמי חכירה בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 16.
קרקעות	14,936	15,731	קרקעות במזרח אירופה. השינוי במהלך תקופת הדוח נובע משינוי ביחס שער החליפין.
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	290,416	271,456	עיקר הגידול נובע מעלויות בנייה נוספות שהתהוו במהלך תקופת הדוח בנכס MORE SHOP ומשערוך נכסי הנדל"ן להשקעה.
רכוש קבוע, נטו	73,761	77,676	עיקר היתרה בסעיף זה מהווה את המלון שהחל פעילותו בנובמבר 2018 בפולין. נכון ליום המאזן עלות המלון בספרי החברה עומדת על כ-69.2 מיליון ש"ח, עלות המלון בספרים מושפעת משינוי ביחס שער החליפין אל מול המטבע הפולני וכן מזקיפת פחת החל ממועד הפעלתו בנובמבר 2018.
מסים נדחים	2,000	1,858	
סה"כ נכסים לא שוטפים	400,778	386,829	
סה"כ נכסים	952,291	957,214	
אשראי מתאגידים בנקאיים	378,680	403,348	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מתקבולים מדיירים ומנגד צריכת אשראי לצורך התקדמות בפרויקטים בביצוע.
אגרות חוב	158,152	153,612	השינוי נובע ממיון חלות שוטפת של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר.
ספקים ונותני שירותים	9,751	12,239	עיקר השינוי נובע מהמחאות לפירעון אשר נפרעו לאחר תאריך המאזן.
זכאים ויתרות זכות	32,065	32,637	עיקר היתרה מורכבת מהוצאות לשלם בגין התקדמויות בבנייה, ומהתחייבות להיטל השבחה בגין נכס MORE SHOP (ראה סעיף נדל"ן להשקעה לעיל).
התחייבות בגין חכירות	1,520	900 (*)	חלויות שוטפות בגין התחייבות בגין חכירה.
מקדמות מרוכשי דירות	13,948	14,258	מקדמות מדיירים אשר הגבייה בגין אותן דירות עולה על ההכנסה שהוכרה בהתאם לתקן IFRS15. עיקר השינוי נובע מפרויקטים מודיעין א' וחריש ג' (המגף).
סה"כ התחייבויות שוטפות	594,116	616,994	

סעיף	יתרה ליום 31 במרס		יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018		
	אלפי ש"ח			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	45,196	6,367	6,163	הגידול נובע בעיקר מהלוואות זמן ארוך בגין בית המלון בפולין.
התחייבות בגין חכירות	10,776	10,210 (*)	10,091 (*)	עיקר היתרה מהווה את היוון דמי החכירה המינימליים בנכס MORE SHOP אשר צפויים להיות משולמים בהתאם להסכם החכירה.
התחייבויות אחרות	400	-	400	
מסים נדחים	20,217	11,675	19,438	הגידול נובע בעיקר מיצירת נכס מס בגין הפרשי עיתוי בשל שערך נכסי נדל"ן להשקעה.
אגרות חוב	96,633	119,007	118,979	השינוי נובע ממיון חלות שוטפת של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר.
הטבות לעובדים	158	182	224	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	173,380	147,441	155,295	
סה"כ הון	184,795	140,226	184,925	ההון בתקופה הושפע, בין היתר, מהוצאות מהפרשי תרגום בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של כ-1 מיליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות והון	952,291	852,628	957,214	

(*) מוין מחדש

3. תוצאות הפעילות

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	
	אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר	25,109	79,603	239,124
הכנסות ממכירת קרקעות	5,343	3,581	6,276
הכנסות מהפעלת בית מלון	1,895	-	1,299
הכנסות מדמי שכירות	412	269	1,106
סך הכנסות	32,759	83,453	247,805
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר	24,541	63,932	190,637
עלות קרקעות שנמכרו	2,897	1,897	3,291
עלות הפעלת בית מלון	2,288	-	3,379
סך עלות ההכנסות	29,726	65,829	197,307
רווח גולמי	3,033	17,624	50,498
שערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה	10,080	-	57,175
הכנסות אחרות	-	-	1,828
הוצאות אחרות	-	-	(880)

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018		
	אלפי ש"ח			
הוצאות מכירה ושיווק	(1,675)	(1,559)	(5,784)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,554)	(3,785)	(14,933)	
רווח מפעולות רגילות	7,884	12,280	87,904	
הכנסות מימון	-	910	43	השינוי בסעיף נובע משינוי ביחס שער החליפין בגין הלוואה במטבע חוץ לחברה בת בפולין.
הוצאות מימון	(5,530)	(2,607)	(12,342)	הוצאות מימון בניכוי מימון אשר הוון על המלאי ועל יתרות הנדל"ן להשקעה. עיקר הגידול נובע משינוי ביחס של שער החליפין בגין הלוואה במטבע חוץ לחברה בת בפולין, בסך של כ-2 מיליון ש"ח וכן מהפסקת היוון עלויות מימון למלון בפולין אשר הופעל בחודש נובמבר 2018.
רווח לפני מסים על ההכנסה	2,354	10,583	75,605	
מיסים על ההכנסה	(578)	(2,953)	(18,638)	הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרשי עיתוי שמימושם צפוי עם ההכרה ברווחים בגין הפרויקטים בביצוע של החברה.
רווח נקי לתקופה	1,776	7,630	56,967	

4. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 31 במרס 2019 הינה בסך של כ-25,554 אלפי ש"ח.

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2019	2018		
	אלפי ש"ח			
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(14,560)	(25,031)	(46,940)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובעים בעיקר מהשקעה נטו במלאי מקרקעין ומבנים בסך של כ-7 מיליון ש"ח. עיקר ההשקעות במלאי מיוחסות להתקדמות בביצוע פרויקטים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(84)	1,560	(37,736)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-7.3 מיליון ש"ח מנגד קיימת ירידה של כ-7.7 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	(2,725)	25,095	90,389	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נובעים בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח. מנגד פירעון אג"ח בסך של 18 מיליון.

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-255 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ-378 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 לא מתקיים התנאי של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, ובדוח הסולוי 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. היבטי ממשל תאגידי

7.1. תכנית רכישה עצמית

במהלך תקופת הדוח רכשה החברה 590 ממניותיה בהיקף כספי של כ-10 אלפי ש"ח. לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה 382 מניותיה בהיקף כספי של כ-7 אלפי ש"ח. במהלך תקופת הדוח רכשה החברה 11,000 ע.ג. אג"ח ז' בסך של כ-11 אלפי ש"ח. במהלך תקופת הדוח רכשה החברה, באמצעות חברת בת, 10,000 ע.ג. אג"ח ז' בסך של כ-10 אלפי ש"ח.

ביום 14 באפריל 2019 אישר דירקטוריון החברה את עדכון תכנית הרכישה העצמית לאגרות החוב מסדרות ה', ו', ז' ו-ח' של החברה באופן שיהיה ניתן לבצע רכישות עצמיות גם באמצעות החברה עצמה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח במצטבר וכן כי סכום הרכישה הכולל המצטבר ביום מסחר יהיה בהיקף של 2 מיליון ש"ח, לתקופה שסיומה ביום 1 בינואר 2021. לאחר תקופת הדוח רכשה החברה, באמצעות חברת בת, 20,000 ע.ג. אג"ח ז' בסך של כ-20 אלפי ש"ח ו-11,000 ע.ג. אג"ח ח' בסך של כ-10 אלפי ש"ח.

7.2. דיבידנד

ביום 22 במאי 2019 החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בסך 1.25 מיליון ש"ח, אשר המועד הקובע ויום האקס לתשלומם נקבעו ליום 2 ביוני 2019, ומועד תשלומם נקבע ליום 19 ביוני 2019.

7.3. מינויים ומדיניות תגמול

ביום 10 במרס 2019 החליטה החברה על מינויו של מר יוסי קורן כסמנכ"ל שיווק, מכירות ושירות לקוחות. מר קורן החל תפקידו ביום 1 באפריל 2019. ביום 14 באפריל 2019 החליטה החברה על מינויו של מר עופר שביט כסמנכ"ל נכסים מניבים. מר עופר שביט החל תפקידו ביום 1 במאי 2019. ביום 19 במאי החליטה החברה על מינויו של מר איתן שור כיועץ המשפטי ומזכיר חברה. מר איתן שור יתחיל את תפקידו ביום 1 ביוני 2019.

8. 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 31/03/19 (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 למועד 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	285	15,584	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	72,000	72,000	366	75,499	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	67,489	67,489	129	67,955	4.8%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	רזניק פז נבו	לא	לא מדורג	כן

			נאמנויות בע"מ													
ח	מאי 2017 ; יולי 2017 ; נובמבר 2018	103,100	103,049	103,049	1,907	97,865	4.5%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
סה"כ	-	343,603	257,638	257,638	2,686	256,903	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

*

1. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח') ראה סעיף 9 בדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי המובאים כאן על דרך ההפניה. להלן יחס הביטוחות לאגרות החוב (סדרה ה'), לאגרות החוב (סדרה ו') ולאגרות החוב (סדרה ח'), בהתאמה, על-פי דוחות אפס עדכניים:
 - אגרות החוב (סדרה ה') - יחס הביטוחות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 224%.
 - אגרות החוב (סדרה ו') - יחס הביטוחות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 148%.
 - אגרות החוב (סדרה ח') - יחס הביטוחות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 135%.
2. אגרות החוב (סדרה ז'):
 - 2.1 (1) נכון ליום 31 במרס 2019, החברה השתמשה בכ-50 מיליון ש"ח מתוך הלוואת הבעלים (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') (בסעיף זה: "השטר") לצורך הקמת הפרויקט בחריש (כהגדרתו בשטר);
 - (2) למועד הדו"ח, בחשבון הייעודי (כהגדרתו בשטר) מצויים כ-6.9 מיליון ש"ח¹;
 - (3) במהלך תקופת הדוח מלוא הכספים בחשבון הייעודי (כהגדרתו בשטר) שימוש להקמת הפרויקט בחריש בלבד;
 - (4) במהלך תקופת הדוח לא הוקצו בחשבון הייעודי אשראים ו/או מסגרות אשראי מכל סוג שהוא ו/או הועמדו מהחשבון הייעודי ערבויות לחברה ו/או לצדדי ג' כלשהם (למעט ערבויות ככל הנדרש לצורך ביצוע והשלמה של הפרויקט בחריש), וכן לא ניתנו למאן דהוא זכויות בקשר עם החשבון הייעודי לרבות בדרך של הוספת בעלים לחשבון הייעודי.
 - 2.2 לא בוצע כל שינוי בתנאי הלוואת הבעלים במהלך תקופת הדוח. במהלך תקופת הדוח לא נפרעו כספים בגין הלוואת הבעלים לחברה, וגובה יתרת הלוואת הבעלים נכון למועד הדוח הינו כ-50 מיליון ש"ח.



9. 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.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם לפעילות החברה.

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 22 במאי, 2019

1. מסחר בהקמה בישוב חריש – מגרש 12

מגרש 12 ביעוד מגורים ומסחר בישוב חריש	זיהוי נושא ההערכה:
31/03/2019	עיתוי ההערכה:
2,664	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):
3,876	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
אברהם לוי – שמאי מקרקעין, B.A. בסטיסטיקה וגיאוגרפיה	שם המעריכים והשכלתם:
יונתן לוי - שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומנהל עסקים	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
קיים.	תלות במזמין ההערכה:
לא קיימת תלות	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
קיים הסכם שיפוי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:
עסקאות וחוזי שכירות	

2. מסחר בהקמה בישוב חריש – מגרש 41

מגרש 41 ביעוד מגורים ומסחר בישוב חריש	זיהוי נושא ההערכה:
31/03/2019	עיתוי ההערכה:
14,460	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):
14,637	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
אברהם לוי – שמאי מקרקעין, B.A. בסטיסטיקה וגיאוגרפיה	שם המעריכים והשכלתם:
יונתן לוי - שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומנהל עסקים	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
קיים.	תלות במזמין ההערכה:
לא קיימת תלות	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
קיים הסכם שיפוי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:
עסקאות וחוזי שכירות	

3. מסחר בהקמה בישוב מודיעין

מגרש 11 ביעוד מגורים ומסחר בעיר מודיעין	זיהוי נושא ההערכה:
31/03/2019	עיתוי ההערכה:
49,581	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):
55,000	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
אברהם לוי – שמאי מקרקעין, B.A. בסטיסטיקה וגיאוגרפיה	שם המעריכים והשכלתם:
יונתן לוי - שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומנהל עסקים	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
קיים.	תלות במזמין ההערכה:
לא קיימת תלות	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
קיים הסכם שיפוי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:
עסקאות וחוזי שכירות	

4. מסחר בהקמה בישוב חריש (מגרש - B.O.T 433)

מגרש 433 ביעוד מסחרי ומשרדים בישוב חריש	זיהוי נושא ההערכה:
31/03/2019	עיתוי ההערכה:
106,860	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):
110,131	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
אברהם לוי – שמאי מקרקעין, B.A. בסטיסטיקה וגיאוגרפיה	שם המעריכים והשכלתם:
יונתן לוי - שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומנהל עסקים	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
קיים.	תלות במזמין ההערכה:
לא קיימת תלות	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
קיים הסכם שיפוי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:
עסקאות וחוזי שכירות	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2019**

בלתי מבוקרים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2019

בלתי מבוקרים

ת ו כ ן

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון
3	הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מיום 31 במאי 2018
	תמצית דוחות כספיים ביניים
4-5	תמצית מאזנים מאוחדים
6	תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד
7	תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-26	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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 : י"ז באייר תשע"ט
22 במאי 2019

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ** והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים זו של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 10.51% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2019 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 16.7% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים זו של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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 חנו מור - אחזקות בע"מ

מספר : 2412
תאריך : י"ז באייר תשע"ט
22 במאי 2019

ג.א.ג,

הנדון: תשקיף מדף של קבוצת חנו 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 סקירה מיום 22 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

ב. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 במרס 2019 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2018	31 במרס 2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
42,918	38,911	25,554
27,856	37,300	20,168
128,594	127,383	127,787
6,378	13,207	7,356
37	-	39
364,602	354,575	370,609
570,385	571,376	551,513

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופקדונות משועבדים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מלאי מלונאי - מזון ומשקאות
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות

17,706	16,570	16,500
2,402	2,368	2,035
-	-	1,130
15,731	15,735	14,936
271,456	180,315	290,416
77,676	62,717	73,761
1,858	3,547	2,000
386,829	281,252	400,778
957,214	852,628	952,291

נכסים בלתי שוטפים

מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה
יתרות חובה לזמן ארוך
נכס זכות שימוש
קרקעות
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע, נטו
מסים נדחים

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2018	31 במרס 2018	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
			התחייבויות שוטפות
403,348	337,625	378,680	אשראי מתאגידים בנקאיים
(*) 900	(*) 225	1,520	התחייבות בגין חכירות
153,612	150,024	158,152	אגרות חוב
12,239	11,742	9,751	ספקים ונותני שירותים
32,637	27,494	32,065	זכאים ויתרות זכות
14,258	37,851	13,948	מקדמות מרוכשי דירות
616,994	564,961	594,116	
			התחייבויות שאינן שוטפות
6,163	6,367	45,196	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(*) 10,091	(*) 10,210	10,776	התחייבות בגין חכירות
400	-	400	התחייבויות אחרות
19,438	11,675	20,217	מסים נדחים
118,979	119,007	96,633	אגרות חוב
224	182	158	הטבות לעובדים, נטו
155,295	147,441	173,380	
			הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
5,098	5,053	5,098	הון מניות
36,621	36,571	36,621	פרמיה על מניות
			קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
354	354	354	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
119	77	141	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
1,019	1,019	1,019	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ יתרת רווח
(5,370)	(4,990)	(6,288)	מניות באוצר
149,275	102,938	150,051	
(2,191)	(796)	(2,201)	
184,925	140,226	184,795	
			סה"כ התחייבויות והון
957,214	852,628	952,291	

(*) סווג מחדש.

אייל מוליאן סמנכ"ל כספים	אבי מאור דירקטור ומנכ"ל	חנן מור יו"ר הדירקטוריון
-----------------------------	----------------------------	-----------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 22 במאי 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
			הכנסות
239,124	79,603	25,109	הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר
6,276	3,581	5,343	הכנסות ממכירת קרקעות
1,299	-	1,895	הכנסות מהפעלת בית מלון
1,106	269	412	הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול
247,805	83,453	32,759	סה"כ הכנסות
			עלות ההכנסות
190,637	63,932	24,541	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
3,291	1,897	2,897	עלות קרקעות שנמכרו
3,379	-	2,288	עלות הפעלת בית מלון
197,307	65,829	29,726	סה"כ עלות ההכנסות
50,498	17,624	3,033	רווח גולמי
57,175	-	10,080	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(880)	-	-	בהקמה
1,828	-	-	הוצאות אחרות
(5,784)	(1,559)	(1,675)	הכנסות אחרות
(14,933)	(3,785)	(3,554)	הוצאות מכירה ושיווק
			הוצאות הנהלה וכלליות
87,904	12,280	7,884	רווח מפעולות רגילות
43	910	-	הכנסות מימון
(12,342)	(2,607)	(5,530)	הוצאות מימון
75,605	10,583	2,354	רווח לפני מסים על ההכנסה
(18,638)	(2,953)	(578)	מס על ההכנסה
56,967	7,630	1,776	רווח נקי לתקופה
4.42	0.59	0.14	רווח בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
56,967	7,630	1,776	רווח נקי לתקופה
			מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד:
551	931	(918)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
57,518	8,561	858	סך הכל רווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ הון אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,098	(2,191)	36,621	354	119	1,019	(5,370)	149,275	184,925
-	-	-	-	-	-	-	1,776	1,776
-	-	-	-	-	-	(918)	-	(918)
-	-	-	-	-	-	(918)	1,776	858
-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
-	(10)	-	-	-	-	-	-	(10)
-	-	-	-	22	-	-	-	22
5,098	(2,201)	36,621	354	141	1,019	(6,288)	150,050	184,795

יתרה ליום 1 בינואר 2019
(מבוקר)

שינויים בשנת 2019:

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

יתרה ליום 31 במרס 2019
(בלתי מבוקר)

(*) ראה ביאור ג'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(796)	36,364	354	270	1,019	(5,921)	96,308	132,463
-	-	-	-	-	-	-	7,630	7,630
-	-	-	-	-	-	931	-	931
-	-	-	-	-	-	931	7,630	8,561
-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
-	-	-	-	14	-	-	-	14
188	-	207	-	(207)	-	-	-	188
5,053	(796)	36,571	354	77	1,019	(4,990)	102,938	140,226

יתרה ליום 1 בינואר 2018
(מבוקר)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום דיבידנד

תשלום מבוסס מניות

מימוש אופציות

יתרה ליום 31 במרס 2018
(בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ הון אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(796)	36,364	354	270	1,019	(5,921)	96,308	132,463
יתרה ליום 1 בינואר 2018								
שינויים בשנת 2018:								
-	-	-	-	-	-	-	56,967	56,967
-	-	-	-	-	-	551	-	551
-	-	-	-	-	-	551	56,967	57,518
-	-	-	-	-	-	-	(4,000)	(4,000)
-	(1,395)	-	-	-	-	-	-	(1,395)
-	-	-	-	106	-	-	-	106
233	-	257	-	(257)	-	-	-	233
5,098	(2,191)	36,621	354	119	1,019	(5,370)	149,275	184,925
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	ביאור
56,967	7,630	1,776	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(103,907)	(32,661)	(16,336)	רווח נקי לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
			מפעילות שוטפת (א)
(46,940)	(25,031)	(14,560)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
			שוטפת
40	40	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(26,603)	(8,323)	(358)	תמורה ממימוש השקעה
(38,708)	(8,248)	(7,414)	רכישות ותוספות רכוש קבוע
27,535	18,091	7,688	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
			תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים
(37,736)	1,560	(84)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות (שנבעו מפעילות)
			השקעה
(4,000)	(1,000)	(1,000)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(37,701)	-	(18,000)	תשלום דיבידנד
40,997	-	-	פרעון אגרות חוב
-	-	(25)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(1,395)	-	(10)	פירעון תשלומי קרן בגין חכירה
233	188	-	רכישת מניות באוצר
92,315	25,921	6,703	מימוש כתבי אופציה למניות
(60)	(14)	9,607	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
			אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
90,389	25,095	(2,725)	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון
19	101	5	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות
			חוץ
5,732	1,725	(17,364)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
37,186	37,186	42,918	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
42,918	38,911	25,554	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
-	-	560
1,360	218	1,056
369	105	194
769	213	124
769	-	-
11	(753)	1,818
12,236	2,778	607
42	-	(66)
(57,175)	-	(10,080)
106	14	22
(41,513)	2,575	(5,765)
(28,591)	(27,380)	807
5,669	(1,734)	(668)
7,456	21,934	(6,947)
(6,377)	(6,920)	(2,910)
5,523	1,349	(544)
(46,074)	(22,485)	(309)
(62,394)	(35,236)	(10,571)
(103,907)	(32,661)	(16,336)

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפתהכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:

שערוך הלוואות לזמן ארוך
פחת
הפחתת ניכיון, פרמיה ושערוך אגרות חוב
הוצאות מימון בגין חכירות
ירידת ערך קרקעות
התאמות הנובעות מהלוואות לחברות
מאוחדות המהוות פעילות חוץ
מסים נדחים, נטו
שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדלן
להשקעה בהקמה
תשלום מבוסס מניות

ח'1

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
עלייה בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) במלאי מבנים בהקמה,
קרקעות, מלאי מבנים בהקמה מיועד
להשכרה ומלאי מלונאי - מזון ומשקאות
ירידה בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
והתחייבויות אחרות
ירידה במקדמות מרוכשי דירות

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

-	-	1,206
(1,387)	(1,387)	-

התחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות שימוש
ירידה בהתחייבות בגין דמי היתר והיטל
השבחה כנגד נדל"ן להשקעה בהקמה

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

19,593	6,372	5,508
1,336	558	198

ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

43	7	-
----	---	---

ריבית

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח

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.

א. רכישה עצמית של אגרות חוב

- 1) במהלך תקופת הדוח רכשה החברה 11,000 ע.ג. אג"ח ז' בסך של כ-11 אלפי ש"ח.
- 2) במהלך תקופת הדוח רכשה החברה, באמצעות חברת בת, 10,000 ע.ג. אג"ח ז' בסך של כ-10 אלפי ש"ח.

ב. רכישה עצמית של מניות

במהלך תקופת הדוח רכשה החברה 590 ממניותיה בהיקף כספי של כ-10 אלפי ש"ח.

ג. חלוקת דיבידנד

ביום 10 במרס 2019, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1 מיליון ש"ח. היום הקובע לתשלום הדיבידנד האמור היה ביום 20 במרס 2019, הדיבידנד שולם ביום 1 באפריל 2019.

ד. הסכם מימון קרקע - פרויקט אור ים - אור עקיבא

בחודש ינואר 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברת בת, בהסכמי מימון עם חברת ביטוח ותאגיד בנקאי, 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-99.4 ו-91.5 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-396 ו-350 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. הלוואה שהתקבלה בפולין

בחודש פברואר 2019 הומרה ההלוואה ששימשה לבניית המלון אשר בבעלות Momo, מהלוואת זמן 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-10 מיליון ש"ח שימשו 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 נכנס לתפקידו ביום 1 באפריל 2019.

ז. זכויות מקרקעין בנס ציונה

בהמשך לביאור 23ג', לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, ביום 4 למרס 2019 הסתיימה תקופת הפקדת התכנית להתנגדויות. עם סיום הדיון בהתנגדויות התכנית אמורה לקבל תוקף, כאשר על פי הערכת החברה אישור התכנית וקבלת תוקף צפויים ברבעון האחרון של 2019.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

- ח. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים
- הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים בביאורים 33 ו-10ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2018.
- בבחינה שנעשתה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019, קבעה החברה כי חלו שינויים בתזרימי המזומנים הצפויים וכן חל שינוי בשיעור ריבית ההיוון, בחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה.
- בעקבות הבחינה שנעשתה, עדכנה החברה את הערכות השווי של מספר נכסי הנדל"ן להשקעה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי והכירה ברווחי שערך בסך של כ- 10,080 אלפי ש"ח בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019.
- בהמשך למובא בביאור 10(ב) בדוחות המאוחדים של החברה לשנת 2018, הערכות השווי התבססו על גישת היוון תזרימי המזומנים, גישת ההשוואה או שילוב בין הגישות הנ"ל, וזאת בכפוף לנסיבות ולמאפייני הנכסים הרלוונטיים. במסגרת קביעת השווי ההוגן, הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם בעיקר מחיר למ"ר של נכסים דומים בעלי מאפיינים דומים, מועד אכלוס ושיעור ההיוון הלוך בחשבון את הסיכון המובנה על הנכס המשוערכים. כלל מדידות השווי ההוגן כאמור סווגו ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.
- בגין אותן הערכות שווי אשר בוצעו לנכסי המקרקעין השונים והינן מהותיות מאוד ו/או שהינן בהתייחס לנכס המשועבד להבטחת פרעון סדרות אגרות חוב החברה (אג"ח סדרה ה' ו-ז), בהתאם לתקנה 49 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים (התש"ל - 1970), צורפו הערכות שווי אלה לדוח התקופתי.
- להלן הנכסים בהם חלו שינויים בנסיבות אשר העידו על שינוי מהותי בשווי ההוגן:
1. חריש (More Shop) B.O.T - בהמשך למובא בביאור 24ב'10 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, השווי ההוגן של הנכס כאמור נכון ליום 31 במרס 2019 (ולרבות בהתחשב ברכיב ההתחייבות בגין החכירה ובהיטל השבחה כאמור גם בביאור 24ב'10 בדוחות הכספיים לשנת 2018), הסתכם בכ- 110 מליוני ש"ח.
 - בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 3.3 מליון ש"ח בתקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום 31 במרס 2019.
 2. חריש א' - שטח שהושכר בהיקף של כ- 835 מ"ר (בתוספת שטחים נלווים) סווג במהלך תקופת הדוח ממלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לנדל"ן להשקעה ולפיכך נמדד לראשונה בשווי הוגן. שווי ההוגן של הנכס כאמור נכון ליום 31 במרס 2019 הסתכם בכ- 14.6 מליון ש"ח.
 - בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 178 אלפי ש"ח בתקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום 31 במרס 2019.
 - חריש ב' - שטח שהושכר בהיקף של 217 מ"ר סווג במהלך תקופת הדוח ממלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לנדל"ן להשקעה ולפיכך נמדד לראשונה בשווי הוגן. שווי ההוגן של הנכס כאמור נכון ליום 31 במרס 2019 הסתכם בכ- 3.87 מליון ש"ח.
 - בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1.2 מליון ש"ח בתקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום 31 במרס 2019.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

ח. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים (המשך)

להלן הנכסים בהם חלו שינויים בנסיבות אשר העידו על שינוי מהותי בשוויים ההוגן (המשך):

3. מודיעין- בהמשך למובא בביאור 24'6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, השווי ההוגן של הנכס נכון ליום 31 במרס 2019, הסתכם בכ- 55 מליוני ש"ח.

הגידול ביחס להערכת השווי הקודמת (כפי שקיבלה ביטוי בדוחות הכספיים לשנת 2018) נובע בעיקרו מהתקדמות בבניה (הנמצאת בשלביה האחרונים), מפתחת שיווק הפרויקט להשכרה, מהסכמים ומזכרי הבנות חתומים עם מספר שוכרים וכן מעליית מחירים בשוק הנדל"ן. בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 5.4 מליון ש"ח בתקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום 31 במרס 2019.

ט. ביום 1 במרס 2019 פרעה החברה בפירעון חלקי אג"ח סדרה ו' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ- 20,946 אלפי ש"ח.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן דוחות הביניים) נערכו במתכונת מתומצנת, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ובהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. הדוחות אינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 והביאורים המצורפים אליהם.

ב. הכללים החשבונאיים ושיטות החישוב שיושמו בעריכת דוחות הביניים הינם עקביים לכללים ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018. פרט לשינוי בטיפול החשבונאי כמפורט בסעיף ה' להלן.

ג. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

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

האומדנים וההנחות המשמעותיים ושיקולי הדעת של ההנהלה הכרוכים בשיקול דעת ניכר, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

שער החליפין של 1:					מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)
לב בולגרי	זלוטי פולני	רונ רומני	אירו	דולר	
ליום 31 במרס:					
2.08	0.947	0.853	4.08	3.63	223.337
2.20	1.02	0.928	4.35	3.52	221.35
ליום 31 בדצמבר:					
2.192	0.999	0.921	4.291	3.748	223.995
שיעור השינוי במהלך התקופה:					
%	%	%	%	%	%
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס:					
(4.97)	(5.2)	(7.38)	(4.96)	(3.15)	(0.29)
9.55	2.88	3.84	4.76	1.53	(0.1)
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018					
2.79	0.23	2.99	3.36	8.1	0.8

ה. להלן תיאור השינויים העיקריים במסגרת המדיניות החשבונאית כתוצאה מיישום תקן דיווח כספי בינלאומי חדש:

מדיניות חשבונאית עד ליום 31 בדצמבר 2018

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.

א) 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 ששוויו כחכירה תפעולית נזקפים לרווח או הפסד על בסיס שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה.

ב) 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 ששוויו 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.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. להלן תיאור השינויים העיקריים במסגרת המדיניות החשבונאית כתוצאה מיישום תקן דיווח כספי בינלאומי חדש (המשך):

מדיניות חשבונאית החל מיום 1 בינואר 2019 ואילך:

החל מיום 1 בינואר 2019 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16, להלן - "התקן") החברה בחרה בגישת ההשפעה המצטברת תוך התאמת יתרת העודפים למועד היישום לראשונה. למידע אודות השפעת היישום לראשונה ראה סעיף ו' להלן.

במועד ההתקשרות בהסכם, החברה מעריכה אם ההסכם הוא חכירה או האם הוא כולל חכירה. הסכם כולל חכירה אם הוא מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. על מנת להעריך אם הסכם מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה החברה מעריכה האם לאורך תקופת השימוש ללקוח יש את הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה, וכן את הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

החברה קובעת את תקופת החכירה כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופת אופציה להאריך אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו וכן יחד עם תקופה לגביה מוקנית לחוכר אופציית ביטול אם ודאי באופן סביר שהאופציה לא תמומש.

להלן עיקרי הטיפול החשבונאי בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר:

בהתייחס לעסקאות חכירה, החברה מציגה על פני הדוחות על המצב הכספי עסקאות חכירה באמצעות הכרה בנכס המשקף "זכות שימוש" (Right-of-use) ומנגד בהתחייבות בגין חכירה (Lease liability). התחייבות בגין חכירה נמדדת לראשונה בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים המהוונים בשיעור ריבית הגלום בחכירה/בשיעור ריבית התוספתי של החוכר במסגרת תשלומי החכירה העתידיים נכללים תשלומים קבועים וכן תשלומים משתנים התלויים במדד או שער, כאשר לצורך החישוב נעשה שימוש בשיעור המדד הקיים נכון למועד תחילת החכירה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות בגין חכירה נמדדת בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים המהוונים בשיעור ריבית הגלום בחכירה/בשיעור הריבית התוספתי של החוכר. יתרת ההתחייבות בגין חכירה נמדדת מחדש באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינויים במדד.

נכסי זכות שימוש נמדדים לראשונה לפי העלות הכוללת את סכום המדידה לראשונה של ההתחייבות, תשלומי חכירה ששולמו מראש ועלויות ישירות שהתהוו בחכירה במידה ורלוונטי.

בתקופות עוקבות, נכסי זכות שימוש נמדדים במודל העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ומותאמים בכדי לשקף מדידות מחדש כלשהן של ההתחייבות בגין חכירה. נכסי זכות השימוש מופחתים בשיטת הקו הישר לאורך תקופת הסכם החכירה או לאורך החיים השימושיים של הנכס כנמוך שבהם.

שיעור הפחת השנתי של נכס זכות שימוש בחברה הינו:

%

25

מבנה

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(1) IFRS 16, חכירות

החל מיום 1 בינואר 2019 מיישמת החברה בדרך של השפעה מצטברת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16), להלן - "התקן" וללא הצגה מחדש של מספרי ההשוואה לתקופות קודמות. 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 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).

התקן מחליף את IAS 17 וכן שלושה פרסומי פרשנות העוסקים בנושא חכירות.

ההשפעה בגין יישום התקן בהתייחס לעסקת חכירה בה החברה מהווה חוכרת (חוזה שכירות בגין מבנה המשמש את הנהלת ומטה החברה) ואשר טופלה בהתאם לתקינה הקודמת כחכירה תפעולית הסתכמה במועד יישום התקן לראשונה בהכרה בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ-1,206 אלפי ש"ח אשר חושבה לפי הערך הנוכחי של יתרת תשלומי החכירה העתידיים מהוונים לפי שיעור הריבית התוספתי של החוכר למועד זה (1 בינואר 2019) ובמקביל בהכרה בסכום הזהה להתחייבות בנכס זכות שימוש בחכירה. בחישוב ההתחייבות בגין חכירה כאמור הובא בחשבון תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד.

בנוסף, צפוי כי בשנת 2019 בכללותה יחול קיטון בהיקף הוצאות השכירות ומנגד יחול גידול בהוצאות הפחת ובהוצאות המימון בסכומים שאינם מהותיים. כמו כן, חל שינוי בסיווגם של פריטים בדוח על תזרימי המזומנים כך שתשלומי הקרן בגין התחייבויות החכירה מוצגים במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות מימון ותשלומי הריבית בגין התחייבויות החכירה מוצגים במסגרת ריבית ששולמה בפעילות שוטפת.

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

החל מיום 1 בינואר 2019 מיישמת החברה בדרך של מכאן ולהבא את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23) אשר קובע הנחיות בהקשר לעלויות אשראי הכשירות להיוון כדלקמן:

- במידה וישות לוה 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 לוה 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.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(2) תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23) (המשך)

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.

יישום התיקון מתבצע בהתייחס לעלויות אשראי שהתהוו במועד תחילת תקופת הדיווח השנתית בה יתבצע היישום לראשונה של התיקון או לאחריו (דהיינו, עלויות אשראי שיתהוו החל מיום 1 בינואר 2019 לישויות קלנדריות אשר יישמו את התיקון במועד התחילה המנדטורי).

ליישום לראשונה של התיקון לא הייתה השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

2. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש שטרם נכנס לתוקף ואשר הינו רלוונטי לפעילות הקבוצה

בחודש מרס 2019 פרסמה הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (להלן - "IFRIC") פרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן (להלן - "הפרשנות"). בהתאם לפרשנות, לא ניתן להוון עלויות אשראי לפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן החל מהמועד שבו הנכס, נשוא העסקה, "מוכן למכירה". יישום הפרשנות צפוי להוביל להכרה בעלויות מימון כהוצאה בדוח רווח או הפסד במועד התהוותן חלף היוון עלויות האשראי למלאי והכרה בעלויות האשראי דרך עלות המכר במועד שבו מוכרות העלויות בגין הפרויקט בדוח רווח או הפסד בהתאם ל-IFRS 15. כמו כן, בהתאם לפרשנות, מאחר ויישומה עלול להשפיע במידה ניכרת על דוחותיהן הכספיים של חברות ויישום הפרשנות כרוך בהשגה ובעיבוד של מידע רב, צפוי כי יידרש זמן על מנת ליישם באופן נאות את המדיניות החשבונאית החדשה. החברה טרם סיימה בתהליך בחינת השלכות יישום הפרשנות באופן מלא ולפיכך ממשיכה ליישם את מדיניותה החשבונאית שיישמה עד כה, כמפורט בביאורים 1 ו-2 יא' לדוחות השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 וממשיכה להוון עלויות אשראי למלאי מבנים בהקמה וקרקעות. בהתאם לפרשנות, יישומה מהווה שינוי במדיניות חשבונאית ויבוצע למפרע.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות המוצגות בדוחות הכספיים שלא על פי שוויין ההוגן (או קירוב לשוויין ההוגן):

מדרג שווי הוגן רמה	ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 31 במרס 2018		ליום 31 במרס 2019		התחייבויות פיננסיות
	שווי הוגן (**)	ערך בספרים אלפי ש"ח (מבוקר)	שווי הוגן (**)	ערך בספרים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	שווי הוגן (**)	ערך בספרים אלפי ש"ח	
1	264,088	276,845	284,595	271,581	256,903	257,482	אגרות חוב (בריבית קבועה) (*)

(*) כולל ריבית לשלם (בגין סדרות ה', ו', ז', ח') ובניכוי הוצאות הנפקה.
 (**) השווי ההוגן של אגרות חוב (סדרות ה', ו', ז', ח') מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.

ביאור 4 - מגזרי פעילות

א. כללי

הקבוצה מיישמת את תקן IFRS 8, מגזרי פעילות. בהתאם, הדיווח המגזרי מבוסס על ניתוחי הנהלת החברה (מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה) ועל הדיווחים הפנימיים בחברה ("גישת הנהלה").

הקבוצה פועלת בשני מגזרי פעילות בהתבסס על תחומי פעילות ועל אזורים גיאוגרפיים: ישראל ומזרח אירופה. בהתאם, חלוקת הפעילות באופן זה מייצגת את הבסיס לפיו הקבוצה מדווחת על המגזרים העיקריים שלה. מגזרי הפעילות נקבעים לפי המדינות בהן מבוצעות המכירות וממוקמים הנכסים של הקבוצה. "מגזרי הפעילות אשר זוהו ועולים על הספים הכמותיים כפי שנקבעו ב- IFRS-8 מהווים מגזרים בני דיווח".

בהתאם לכך, הקבוצה מדווחת על שני מגזרים בני דיווח.

נתוני המגזרים מוצגים בפילוח לשני תחומי פעילות כדלקמן:

- נדל"ן יזמי (ככלל, ייזום, הקמה ושיווק פרויקטים למגורים ושטחי מסחר למכירה).
 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (הקמת שטחי מסחר ומשרדים להשכרה וקרקע שנרכשה לצורך עליית ערך הונית).
- הנתון בדבר תוצאות המגזר מייצג את הרווח מפעולות רגילות של המגזרים ברי הדיווח, כפי שנתון זה נכלל במסגרת הדיווחים להנהלה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים (*)	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים			
שהסתיימה ביום 31 במרס 2019			
(בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
29,806	-	-	29,806
646	-	-	646
412	-	412	-
1,895	1,895	-	-
32,759	1,895	412	30,452
תוצאות המגזר:			
ישראל			
8,865	-	10,492	(1,627)
(981)	(869)	-	(112)
7,884	(869)	10,492	(1,739)

(*) תחום פעילות "אחרים" הינו בית מלון המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo) אשר הקמתו הסתיימה בתום חודש אוקטובר 2018 והפעלתו החלה ביום 1 בנובמבר 2018.

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים (*)	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי המגזר:			
ישראל			
539,600	310,604	-	850,204
23,417	4,036	72,634	100,087
2,000	-	-	2,000
565,017	314,640	72,634	952,291
התחייבויות המגזר:			
ישראל			
507,215	184,951	-	692,166
1,197	-	53,916	55,113
20,217	-	-	20,217
528,629	184,951	53,916	767,496

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים (*)	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים			
שהסתיימה ביום 31 במרס 2018			
(בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
הכנסות ממכירת דירות	-	-	77,970
וקרקעות	-	-	5,214
הכנסות ממכירת שטחי מסחר	-	-	269
הכנסות מדמי שכירות	269	-	-
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד	269	-	83,453
83,184			
תוצאות המגזר:			
ישראל			
מזרח אירופה	269	-	12,573
סה"כ תוצאות המגזר	-	-	(293)
12,011	269	-	12,280
נכסי המגזר:			
ישראל			
מזרח אירופה	191,679	-	755,578
נכסים לא מיוחסים	5,206	58,561	93,503
סה"כ נכסי המגזר	-	-	3,547
597,182	196,885	58,561	852,628
התחייבויות המגזר:			
ישראל			
מזרח אירופה	60,533	-	663,515
התחייבויות לא מיוחסות	-	34,152	37,212
סה"כ התחייבויות המגזר	-	-	11,675
617,717	60,533	34,152	712,402

(*) תחום פעילות "אחרים" הינו בית מלון המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo) אשר הקמתו הסתיימה בתום חודש אוקטובר 2018 והפעלתו החלה ביום 1 בנובמבר 2018.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

נזל"ן יזמי	נזל"ן להשקעה	אחרים (*)	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
230,923	-	-	230,923
14,477	-	-	14,477
-	1,106	-	1,106
-	-	1,299	1,299
245,400	1,106	1,299	247,805
מזרח אירופה			
31,847	59,082	-	90,929
347	(801)	(2,571)	(3,025)
32,194	58,281	(2,571)	87,904
נכסי המגזר:			
ישראל			
558,034	292,965	-	850,999
24,566	4,257	75,534	104,357
1,858	-	-	1,858
584,458	297,222	75,534	957,214
התחייבויות המגזר:			
ישראל			
524,656	179,877	-	704,533
706	-	47,612	48,318
19,438	-	-	19,438
544,800	179,877	47,612	772,289

(*) תחום פעילות "אחרים" הינו בית מלון המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo) אשר הקמתו הסתיימה בתום חודש אוקטובר 2018 והפעלתו החלה ביום 1 בנובמבר 2018.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. התאמה בין סך נתוני תוצאות המגזר של המגזרים המדווחים לבין הרווח לפני מסים על הכנסה כמדווח בדוחות הכספיים המאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
87,904	12,280	7,884	תוצאות המגזר - רווח מפעולות רגילות
43	910	-	הכנסות מימון
(12,342)	(2,607)	(5,530)	הוצאות מימון
75,605	10,583	2,354	רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאור 5 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. מינוי נושאי משרה בחברה

ביום 14 באפריל 2019 החליטה החברה על מינויו של מר עופר שביט כסמנכ"ל נכסים מניבים. מר עופר שביט החל תפקידו ביום 1 במאי 2019.

ביום 19 במאי החליטה החברה על מינויו של מר איתן שור כיועץ המשפטי ומזכיר חברה. מר איתן שור יתחיל את תפקידו ביום 1 ביוני 2019.

ב. רכישה עצמית של מניות

לאחר תקופת הדוח רכשה החברה 382 ממניותיה בהיקף כספי של כ- 7 אלפי ש"ח.

ג. הענקת כתבי אופציות

ביום 14 באפריל 2019 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לשישה עובדי חברה, ללא תמורה, של 41,800 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל- 41,800 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.

ד. רכישה עצמית של אגרות חוב

ביום 14 באפריל 2019 אישר דירקטוריון החברה עדכון תכנית הרכישה העצמית לאגרות חוב מסדרות ה', ז', ו-ח' של החברה באופן שיהיה ניתן לבצע רכישות עצמיות גם באמצעות החברה עצמה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח במצטבר וכן כי סכום הרכישה הכולל המצטבר ביום מסחר יהיה בהיקף של 2 מיליון ש"ח, לתקופה שסיומה ביום 1 בינואר 2021.

1. לאחר תקופת הדוח רכשה החברה, באמצעות חברת בת, 20,000 ע.ג. אג"ח ז' בסך של כ- 20 אלפי ש"ח.

2. לאחר תקופת הדוח רכשה החברה, באמצעות חברת בת, 11,000 ע.ג. אג"ח ח' בסך של כ- 10 אלפי ש"ח.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 5 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ה. חלוקת דיבידנד

ביום 22 במאי 2019, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1.25 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו לתשלום הדיבידנד האמור הינו 2 ביוני 2019, ויום התשלום נקבע ליום 19 ביוני 2019.

ו. חילוט ערבות חריש המגף

בהמשך למובא בביאור 4/ב'24 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, במהלך חודש אפריל 2019 חולטה הערבות בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח עבור יתרת התמורה בגין הקרקע.

ז. ביום 14 באפריל 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את חידוש הסכם הניהול עם יו"ר הדירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה, בעלי השליטה בה, באמצעות קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ. אישור ההסכם הניהול כפוף לאישור האסיפה המיוחדת של בעלי מניות החברה, אשר זומנה ליום 11 ביוני 2019.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים
מידע כספי נפרד**

ליום 31 במרס 2019

**בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ה ת ו כ ן

עמוד

3	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים
4	נתונים כספיים על המאזנים
5	נתונים כספיים על הרווח והפסד
6	נתונים כספיים על הרווח הכולל
7-8	נתונים כספיים על תזרימי המזומנים
9	מידע מהותי נוסף

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
בעלי המניות של
קבוצת חנו מור אחזקות בע"מ

מספר : 2412
תאריך : י"ז באייר תשע"ט
22 במאי 2019

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חנו מור אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרס 2019, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההתחייבויות בניכוי סך הנכסים המיוחסים להן, נטו הסתכם לסך של (11,852) אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2019 ואשר הפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של (2,299) אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' 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 2018	ליום 31 במרס	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
5,568	24,062	9
8,788	7,264	2,812
30	30	30
2,559	2,083	3,573
16,945	33,439	6,424
1,601	994	1,760
464,092	378,915	466,862
-	-	1,130
1,856	1,704	1,761
467,549	381,613	471,513
484,494	415,052	477,937
20,060	60	20,400
153,612	150,024	158,163
271	671	549
-	-	395
6,299	4,704	15,944
180,242	155,459	195,451
167	212	152
118,979	119,007	96,633
-	-	791
181	148	115
119,327	119,367	97,691
184,925	140,226	184,795
484,494	415,052	477,937

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופקדונות משועבדים
המחאות לגביה
חייבים ויתרות חובה

נכסים בלתי שוטפים

מסים נדחים
השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת
בעלים
זכות שימוש בנכס
רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
התחייבות בגין חכירה
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות לזמן ארוך
אגרות חוב
התחייבות בגין חכירה
הטבות לעובדים, נטו

סך הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ התחייבויות והון עצמי

חנן מור יו"ר הדירקטוריון	אבי מאור דירקטור ומנכ"ל	אייל מוליאן סמנכ"ל כספים
-----------------------------	----------------------------	-----------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 22 במאי 2019

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2018	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
14,000	3,500	3,500	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(14,103)	(3,304)	(3,651)	הוצאות הנהלה וכלליות
(176)	(96)	(15)	הוצאות מכירה, שיווק ואחרות
(279)	100	(166)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
12,300	3,000	3,460	הכנסות מימון
(15,603)	(3,978)	(4,034)	הוצאות מימון
(3,582)	(878)	(740)	הפסד לאחר מימון
59,774	8,339	2,356	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות
56,192	7,461	1,616	רווח לפני מיסים על ההכנסה
775	169	160	מיסים על ההכנסה
56,967	7,630	1,776	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ג. נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	
56,967	7,630	1,776
	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה	
551	931	(918)
	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	
57,518	8,561	858
	סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
56,967	7,630	1,776
(71,147)	(12,133)	3,292
(14,180)	(4,503)	5,068
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת		
רווח לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה		
(1,523)	1	5,976
40	40	-
(18,852)	6,870	2,128
(490)	(18)	(21)
(20,825)	6,893	8,083
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון		
(59)	(14)	(15)
20,000	-	340
-	-	(25)
(4,000)	(1,000)	(1,000)
233	188	-
(1,395)	-	(10)
(37,701)	-	(18,000)
40,997	-	-
18,075	(826)	(18,710)
(16,930)	1,564	(5,559)
22,498	22,498	5,568
5,568	24,062	9
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים		
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה		
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה		

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
(776)	(169)	(159)
		מסים נדחים
(59,774)	(8,339)	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי
413	93	חברות מוחזקות
-	-	פחת
33	-	הוצאות מימון בגין חכירה
369	105	ירידה (עלייה) בהטבות לעובדים, נטו
(12,300)	(3,000)	שערוך אגרות חוב והפחתת נכיון ופרמיה
-	-	שערוך הלוואות לחברות בנות
106	14	שערוך הלוואות לזמן ארוך
(71,929)	(11,296)	תשלום מבוסס מניות
1,288	864	(1,014)
(156)	244	278
(350)	(1,945)	9,645
782	(837)	8,909
(71,147)	(12,133)	3,292

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
ירידה בזכאים ויתרות זכות

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

-	-	1,206
		התחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות שימוש

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים של החברה
האם

14,943	4,777	4,832
-	-	-
-	-	-

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
ריבית
מסים על הכנסה
מזומנים שנתקבלו במהלך התקופה עבור:
ריבית

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן המידע הכספי הנפרד ביניים), המוצגים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970, נערכו במתכונת מתומצתת.
2. המידע הכספי הנפרד ביניים אינו כולל את כל המידע הנדרש בהתאם לתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ויש לעיין בו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים").
3. בעריכת המידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 (עיקרי המדיניות החשבונאית) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2018 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, פרט לאמור להלן באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות.
4. השקעת החברה בחברות מוחזקות (חברות מאוחדות) מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המצב הכספי 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 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 ביניים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.

1. אירועים במהלך תקופת הדיווח

ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2019.

2. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2019.

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

מצורף בזאת דוח רבעון ראשון של שנת 2019 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"):

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 ואשר נועדו לספק ביטחון סביר 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 לדרישות 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2018 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות הדוחות:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי אני, אבי מאור, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2019 (להלן – הדוחות);
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, 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 תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2018) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 22 במאי 2019

אבי מאור, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ג)(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אייל מוליאן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2019 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, 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 תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2018) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 22 במאי 2019

אייל מוליאן, סמנכ"ל כספים

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

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



תאריך: 05 מאי, 2019

מספרינו: 12850

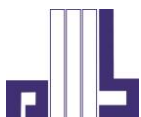
לכבוד,
רו"ח אייל מוליאן – סמנכ"ל כספים,

קחם חברה להשקעות בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
חלק מחזית מסחרית בקומת הקרקע,
בניינים מס' 7, 9, 10 ו-11
רח' דרך ארץ 51, חריש
גוש 9071 חלק מחלקות 149 ו-148



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



מטרת השומה:

1.

ע"פ בקשתו של רו"ח אייל מוליאן, סמנכ"ל כספים בחברת קחס חברה להשקעות בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 8/04/2019, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של קחס חברה להשקעות בע"מ (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/03/2019.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/3/19 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

כתב שיפוי:

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

התניות/תלות בעניין שכ"ט:

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

תקינה שמאית:

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

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- הסכם פיתוח.
- דו"ח "ס" שנעשה לפרוייקט + דו"ח ביצוע מספר 19 מספטמבר 2016 של חברת פז כלכלה.
- היתרי בניה.
- מדגם של חוזי מכר של חנויות במתחם.
- חוזי השכירות עם חברת "זו ארץ זו" ו – מזכרים פנימים חתומים עם שוכרים שונים.

2. פרטי השמאים והשכלתם:

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

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

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

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

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

3. חוות דעת קודמות שנערכו לנכס שבנדון:

בנכס שבנדון ערכנו מספר חוות דעת קודמות לאומדן שווי השוק לכלל החנויות המוערכות בחוות דעת זו, לצורך בטוחה בנקאית ע"פ תקן 19 לתקינה השמאית, למועד קובע 19/10/2018. ערך הנכס למטרת בטוחה בנקאית נקבע בגבולות של 19,200,000 ₪.

4. **מועד קובע לשומה:** 31/3/19.
5. **תאריך ביקור בנכס:** בנכס שבנדון נערכו מספר ביקורים ע"י הח"מ. האחרון שבהם נערך בתאריך 24/04/2019, ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.
6. **פרטי המקרקעין:**
- | | | |
|----------------|-------------------------------|-----------|
| גוש: | 9071 | 9071 |
| חלקות: | 149 | 148 |
| שטח החלקה: | 6,416 מ"ר | 6,230 מ"ר |
| מגרש: | 1204 | 1203 |
| תיאור הנכס: | 19 חנויות רחוב במבנים סמוכים. | |
| מיקום: | שדרות דרך ארץ 51, חריש. | |
| זכויות: | חכירה מהוונת לדורות. | |
| היחידות שבנדון | בניין | יחידות |
| | מס' 7 | 101-111. |
| | מס' 9 | 123-126. |
| | מס' 10 | 129. |
| | מס' 11 | 139-141. |
7. **תאור הסביבה:**
- חריש היא מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל השוכנת בצפון-מערב השומרון, מדרום לנחל עירון ולמחלף עירון וממזרח לכביש שש. בשנות ה-80 הוקם קיבוץ חריש על ידי הקיבוץ הארצי, במרחק של כ-6 קילומטרים (בקו אווירי) דרום-מערבית ליישוב קציר, בגובה של 110 מטרים מעל פני הים. בתחילה הוקמה במקום היאחזות נח"ל ובשנת 1982 הוחלט לאזרח את המקום ולהפכו לקיבוץ. בשנת 1993 ננטש הקיבוץ, למעט פלוגה של מג"ב ששכנה בו.
- על אדמות הקיבוץ הנטוש הוקם יישוב בשם "חריש" ובו כ-300 יחידות דיור. משרד השיכון השקיע רבות בתשתיות היישוב ובתכנונו, אך פיתוחו של היישוב נכשל. מרבית הרחובות היו ריקים, והאוכלוסייה המעטה ששכנה בו הייתה חלשה.
- ביולי 1992, במסגרת התכנית לאיחוד רשויות מקומיות, אוחדו היישובים קציר וחריש למועצה מקומית אחת בשם "טל-עירון", שהייתה ה"כוכב" הצפוני ביותר בתכנית "יישובי הכוכבים".
- בשנת 1995 הוסב שם המועצה המקומית ל"קציר-חריש".
- ביוני 2012, במסגרת קידום הפיכת חריש לעיר, חתם שר הפנים על צו להפרדת הרשויות. היישוב קציר הועבר לתחום שיפוטה של מועצה אזורית מנשה, והמועצה המקומית חריש היא רשות

מוניציפלית בפני עצמה. ההפרדה בוצעה בפועל באוגוסט 2012.

בשנת 2010 החליטה הממשלה להקים ועדת מנכ"לים לקידום היישוב חריש לצורך מתן "פתרונות ארוכי טווח לצמיחתו העתידית של היישוב כפתרון משמעותי וארוך טווח למצוקות הדיור הקשות מהן סובלת האוכלוסייה בעלת צביון דתי". בשנת 2011 עתרו תושבי חריש לבית המשפט המחוזי בחיפה נגד התכנית ליעד את העיר לחרדים בלבד ובית המשפט קבע כי על המכרזים להיות פתוחים לציבור הרחב. בעקבות כך, למכרזים שפורסמו בשנת 2012 לבניית כ-4,700 יחידות דיור, ניגשו כקבוצות רכישה עמותות חרדיות, חילוניות ודתיות-לאומיות. כמו כן ניגשו למכרזים קבלנים בהצעות לבנייה רוויה.

תוצאות המכרז התפרסמו בינואר 2013, בהם התברר כי רוב העמותות החרדיות שניגשו למכרז נפסלו בשל תיאום מחירים מוקדם שביצעו ביניהן. במכרזים זכו הקבלנים בכ-2,400 יחידות דיור, העמותות החרדיות זכו בכ-500 יחידות דיור, העמותות החילוניות זכו בכ-500 יחידות דיור, והעמותות הדתיות-לאומיות זכו בכ-1,300 יחידות דיור. במכרז נוסף שתוצאותיו התפרסמו בפברואר 2013, זכה קבלן, הבונה עבור העמותה החרדית "לעבדך באמת", בבניית 78 יחידות דיור.

מבירור שערכתי במשרדי הועדה המקומית חריש, נכון למועד הקובע, כמות התושבים בעיר נעה בגבולות של כ-11,000 תושבים. בתקופה הקרובה צפוי אכלוס מסיבי של העיר בפרוייקטים שונים.

בימים אלו נפתחו החנויות הראשונות בשדרת המסחר המרכזית בעיר (שד' דרך ארץ).

סה"כ העיר צפויה להגיע ל-100,000 תושבים במהלך 5 עד 10 השנים הקרובות.

בביקורי האחרונים בחריש, ראיתי כי בעיר מתבצעות עבודות פיתוח ובניה נרחבות.

תשתיות של כבישים ומדרכות, בויב, תיעול, מים וטלפוניה מתבצעות הסמיכות לנכס הנישום, כמו כן, עשרות בנייני מגורים בנויים בשלבים כאלו ואחרים, עשרות מבני ציבור בנויים ומוכנים להפעלה, גינות ציבוריות פותחו והותקנו עליהם מתקני שעשועים ואף החל איכלוס בחלק מבנייני המגורים

רצ"ב תמונות הנכסים שצולמו בעת הביקור בנכס לצורך המחשה:



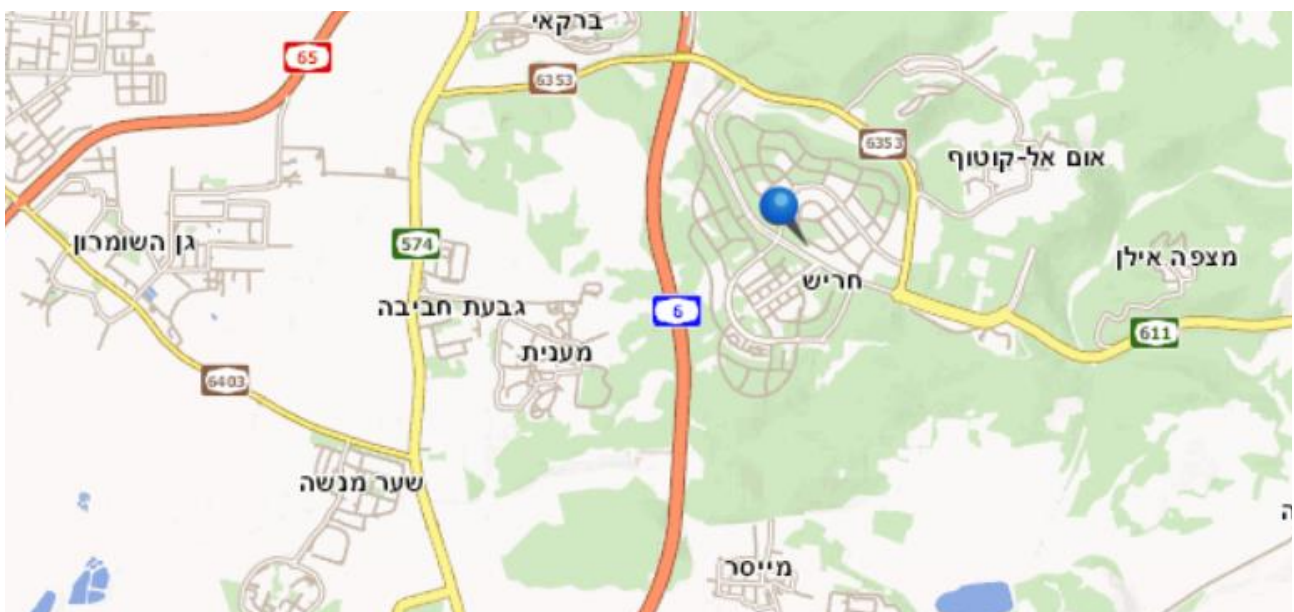
כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל" משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

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

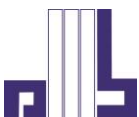
מפת העיר:



רצ"ב מיקום המגרש הנישום על רקע העיר חריש:



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



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

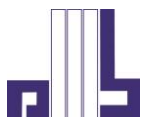
לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



תקריב של מיקום הנכס הנישום על רקע העיר:



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



8. תאור הנכסים:

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

א. מגרש 433 (המהווה איחוד מגרשים 431 ו-432) הממוקם בכניסה ליישוב, עליו מתוכנן להקמה מבנה "פאוור סנטר". מבנה זה מרוחק ממרכז העיר וסביר להניח כי הנגישות אליו תעשה בעיקר בכלי רכב.

ב. מגרש 420 + 421 שהינם שני מגרשים בייעוד מסחר ומשרדים, עליהם עתידים להיבנות מרכזי המסחר של העיר חריש. המגרשים הנ"ל קרובים אחד לשני אך אינם צמודים.

הנכס, נשו"א חוו"ד זו, מהווה חלק מקומת קרקע מסחרית הבנוי על מגרשים 1203 + 1204, חלקות 148 + 149. הנכס ממוקם ברחוב דרך ארץ 51, חריש.

החנויות הנישומות הינם יח' 101-111 (הממוקמות בבניין מס' 7), יחידות 126 – 123 (הממוקמות בבניין מס' 9), יחידה מס' 129 (הממוקמות בבניין מס' 10) ויחידות מס' 141-139. בעת הביקור בנכס הפרוייקט הושלם וכולל 5 מבני מגורים בני 7-8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. המבנים נבנים על חלקות 148 + 149 (מגרשים 1203 ו-1204 בהתאמה), כאשר בחלקה אחת 3 מבני מגורים.

כמפורט לעיל, בעת ביקורי בנכס נמצא כי הבניה הושלמה. הפרוייקט נבנה כאמור ע"י חברת "קחס חברה להשקעות בע"מ", מקבוצת "חנן מור". חלק מהחנויות בפרוייקט נמכרו לאנשים פרטיים (ואינם מעניינה של חוו"ד זו), וחלקם הוגדרו כנכסים מניבים בדוחות הכלכליים של החברה.

מהתרשומות בעת הביקור בנכס ניתן לראות כי חלק מהנכסים מושכרים (קופ"ח כללית), חלקם החלו בשלבי עבודות הגמר לצורך התאמה לפני תחילת פעילות, וחלקם נותרו ריקות ברמת בטון מוחלק ו-ויטרינת זכוכית בכניסה.

הפיתוח הסביבתי ברחוב מלא, אך עדיין ניתן להתרשם כי ממשיכים שלבי הפיתוח בסביבה הקרובה. באזור כבישים ושבילים שנסללים בימים אלו ומערכת התשתיות פועלת חלקית ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים (חשמל, ביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב).

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

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



רצ"ב תשריט קומות הקרקע במלואה לצורך המחשה:



רצ"ב תשריט מיקום יחידות 101-111 בקומת הקרקע:



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



אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמואי מוקרקעין
 יונתן לוי • שמואי מוקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמואית מוקרקעין
 יוחאי אהרנוב • שמואי מוקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמואית מוקרקעין, B.A מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמואות מוקרקעין, B.A מונע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמואות מוקרקעין בע"מ



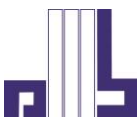
רצ"ב תשריט מיקום יחידות 123-126 בקומת הקרקע:



רצ"ב תשריט מיקום יחידות 129, 141-139 בקומת הקרקע:



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



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

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



לצורך המחשה, רצ"ב סקירת שטחי הבניה של החנויות הנישומות מתוך תשריטי הבניה:

מס' בניין	מס' יחידה	סה"כ שטח
7	101	75.90
7	102	43.30
7	103	67.10
7	104	57.30
7	105	53.90
7	106	23.60
7	107	35.90
7	108	39.70
7	109	45.20
7	110	55.90
7	111	69.20
9	123	35.90
9	124	35.90
9	125	40.00
9	126	24.80
10	129	35.90
11	139	164.30
11	140	42.40
11	141	75.50
סה"כ		1021.70

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



9

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

שימושים מותרים : מבנים למגורים בבניה רוויה, בבתים משותפים.

רצ"ב טבלת זכויות הבניה המותרות במגרשים שבנדון :

מתחם	מס' תא שטח	גודל מגרש, דונם	שטח בניה, מ"ר ¹⁷										מספר קומות ¹⁷		
			שטח עיקרי	שטחי שירות ונג	שטחי מבוהאת כניסה	חסנה	סה"כ שטחי שירות	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד ¹⁶	צפיפות נטו	תכנית % משטח תא (השטח)	
שימוש מגורים															
13	1301	6.226	6050	1800	750	330	2880	ל.ר.	963	9893	159%	55	8.8	60	6
13	1302	6.009	6600	1950	750	360	3060	ל.ר.	1050	10710	178%	60	10.0	60	6
לשימוש מסחר															
13	1301	6.226	720	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	180	ל.ר.	ל.ר.	900	14%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1
13	1302	6.009	720	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	180	ל.ר.	ל.ר.	900	15%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1

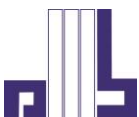


מספרם של המגרשים, בהם נמצא הנכס הנישום שונה בתשריט למגרשים 1203 ו- 1204. מטרת התכנית הינה העברת שטחים ממגורים למסחר במגרשי מגורים ומסחר 1203, 1204 ו- 1404, ללא הגדלת סך כל שטחי הבניה. מקסימום שטח לניוד במתחם 12 הינו 660 מ"ר עיקרי ו- 165 מ"ר שרות. סך קיבולת הבניה המותרת הינה כדלקמן:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים (1)						מספר קומות (3)	תכנית (%) משטח תא (השטח)		
			מפלס מכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד (2)			צפיפות נטו	
			עיקרי	שרות								עיקרי
מגורים מסחר	1203	6,670	6,240	3,150	ל.ר.	1,050	10,440	157%	60	9	60	6
			1,080	270	ל.ר.	ל.ר.	1,350	20%	ל.ר.	ל.ר.	1	ל.ר.
		6,670	7,320	3,420		11,790						
מגורים ומסחר	1204	5,975	4,980	2,553	ל.ר.	840	8,373	140%	48	8	60	6
			900	225	ל.ר.	ל.ר.	1,125	19%	ל.ר.	ל.ר.	1	ל.ר.
			5,880	2,778		9,498						
סה"כ		12,645	13,200	6,198		21,288						

10. היתרי הבניה :

- א. בהתאם להיתר בניה מספר 20140285 מיום 18/10/2015 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ, למגרש מספר 1203, נקבע כדלקמן:
- כללי: גוש 9071 חלקה 148.
- מגרש: 1203.
- שטח המגרש: 5,768 מ"ר.
- תיאור הבקשה: הקמת 3 מבני מגורים בני 7 – 8 קומות ובהם 50 יח"ד מעל קומה מסחרית ויציאה לגג. בפועל, ע"פ תשריט היתר הבניה (גרמושקא) החתום, על המגרש נבנו 2 בנייני מגורים ולא 3 מבנים, כפי שנרשם בהיתר המילולי. מבדיקה שערכתי מול מזמין השומה נמסר כי במלל ההיתר נפלה טעות סופר.
- תיאור הבניה: על המגרש שבנדון, ע"פ תשריט ההיתר, יוקמו בניינים מספר 10 ו- 11.
- שטח קומת הקרקע המסחרית הינו 646.13 מ"ר עיקרי + 24.83 מ"ר בטחון + 126.84 מ"ר אחסנה + 14.3 מ"ר מעברים + 494.51 מ"ר ארקדה.
- הערות: קיימת אי התאמה בין שטח החלקות לשטחי המגרשים.
- ב. בהתאם להיתר בניה מספר 20140283 מיום 18/10/2015 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ, למגרש מספר 1204, נקבע כדלקמן:
- כללי: גוש 9071 חלקה 149.
- מגרש: 1204.
- שטח המגרש: 6,878 מ"ר.
- תיאור הבקשה: הקמת 3 מבני מגורים בני 7 – 8 קומות ובהם 79 יח"ד מעל קומה מסחרית ויציאה לגג.
- שטח קומת הקרקע המסחרית הינו 1,011.88 מ"ר עיקרי + 38.15 מ"ר בטחון + 141.10 מ"ר אחסנה + 42.44 מ"ר מעברים + 715.05 מ"ר ארקדה.
- הערות: קיימת אי התאמה בין שטח החלקות לשטחי המגרשים.
- ג. בהתאם להיתר בניה מספר 20180016 מיום 06/03/2018 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ, למגרש מספר 1204 ע"פ תכנית חריש/ו', הותר שינוי מהיתר הבניה מס' 20140283 מתאריך 18/10/2015. הבקשה מהווה פיצול ההיתר לשימוש מסחרי בלבד.
- ד. בהתאם להיתר בניה מספר 20180014 מיום 06/03/2018 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ, למגרש מספר 1203 ע"פ תכנית חריש/ו', הותר שינוי מהיתר הבניה מס' 20140285 מתאריך 18/10/2015. הבקשה מהווה פיצול ההיתר לשימוש מסחרי בלבד.





11. המצב במשפטי:

נסח טאבו:

הוצג בפני נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 05/05/2019, המתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה, נמצא כדלקמן:

גוש 9071 חלקה 148	גוש 9071 חלקה 149
שטח במ"ר: 6,230 מ"ר	שטח במ"ר: 6,416 מ"ר
בעלויות: רשות הפיתוח.	בעלויות: רשות הפיתוח.
חכירות: קחם חברה להשקעות בע"מ.	חכירות: קחם חברה להשקעות בע"מ.
משכנתאות: משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ללא הגבלת סכום.	משכנתאות: משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ללא הגבלת סכום.
הערות: על נסחי הטאבו הערות אזהרה רבות, בין היתר לטובת רוכשי דירות בפרוייקט.	הערות: על נסחי הטאבו הערות אזהרה רבות, בין היתר לטובת רוכשי דירות בפרוייקט.

נסח הטאבו הנ"ל צורף במלואו כנספח לחוות דעת זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

חוזה פיתוח מהוון:

- א. הוצג בפני העתק חוזה פיתוח מהוון שנחתם בתאריך 25/08/13 לפיו עולים הפרטים הבאים:
- המחכירה: רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל
 - החוכר: קחם חברה להשקעות בע"מ.
 - מס' תיק: 32569872 א.
 - המגרש: מגרש מס' 1201 ומס' 1202 לפי תכנית מפורטת מס' ח/א1.
 - השטח: 12,646 מ"ר.
 - המבנים: 107 יח"ד + מסחר.
 - תקופת הפיתוח: 36 חודשים וכלה בתאריך 01/06/2018 (לאחר תוספות להסכם המקורי).
 - תקופת חכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה.
 - היעוד: אזור מסחרי עם מגורים.
 - שטח עיקרי: 19,638 מ"ר למגורים + 1,320 מ"ר למסחר.
 - שטח שירות: 11,880 מ"ר.
 - התמורה: 6,803,174 ₪.
- להסכם צורף תשריט, לפיו נמצאו מגרשים 4101 ו- 4102 במיקום של חלקות 77 ו- 78 בגוש 9073:

- ב. הוצג בפני אישור על רישום זכויות בנכס, שהונפק ע"י רמ"י בתאריך 16/01/2018, לפיו לחברת קחם חברה להשקעות בע"מ הסכם פיתוח מהוון לגבי מגרשים 1201 ו- 1202 מכח תכנית ח/א1, שתוקפו עד 01/06/2018.
- על הנכס הנישום רשום עיקול לרשות המיסים תיק 0736720180111 מס' 11/01/2018.
- קיימת משכנתא דרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, ללא הגבלת סכום.

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



ג. הוצג בפני אישור על רישום זכויות בנכס, שהונפק ע"י החברה בתאריך 17/10/2018, המאשר כי שטחי המסחר המסומנים בצבע ירוק בתשריט נמכרו לצדדים שלישיים ולא יכללו במסגרת הערכת השווי למטרת בטוחה. השטחים שיכללו במסגרת הערכת השווי למטרת בטוחה הינם אלו המסומנים בצבע שחור, שטרם נמכרו לצדדים שלישיים. על המסמך חתומה עו"ד רותם גולן כחילה המשמשת כעו"ד של קחס חברה להשקעות בע"מ.

חוזה שכירות:

בתאריך 20/07/2016 נערך הסכם שכירות בין קחס חברה להשקעות בע"מ (להלן "המשכיר"), לבין שירותי בריאות כללית (להלן "השוכר"), בו הושכרו כ – 200 מ"ר במגרש 4101 (ע"פ תכנית חריש א/1), הממוקם בפרויקט אחר מדרום לנכס הנישום.

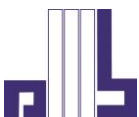
א. בתאריך 04/03/2018 נחתם תוספת להסכם השכירות דלעיל, בין אותם הצדדים, לפיו נקבע כדלקמן:

"כללית" מבקשת לשכור מהמשכיר שטח נוסף בגודל של כ – 111 מ"ר הממוקם במגרש 1204 לפי תב"ע חריש א/1, וידוע גם כחלק מחלקות 148 ו – 149 בגוש 9071, יחידות 104 – 105, למטרת ניהול והפעלת סניף טיפת חלב. בהתאם להסכם מתחייב המשכיר להציג אישור הועדה המקומית כי ניתן לעשות שימוש במושכר לטיפת חלב, בהתאם להיתר ותכנית. דמי השכירות והניהול יהיו כפי שנקבעו בהסכם המקורי בין הצדדים, כלומר: שטח המושכר: כ – 111 מ"ר. תיאור המושכר: מבנה בנוי ומותאם לשימוש כטיפת חלב. המשכיר מתחייב לבצע ולהתאים את המושכר ע"פ תכניות היועצים לשימוש כמרפאה. תקופת השכירות: 40 חודשים החל ממועד מסירת החזקה וקבלת טופס 4. אופציות: לשוכר אופציה להאריך ב – 3 שנים נוספות את הסכם השכירות, בתנאים מסויימים. דמי שכירות: דמי השכירות יהיו בסך של 95 ₪ למ"ר + מע"מ צמודים למדד המחירים לצרכן. דמי ניהול: 15 ₪/מ"ר מוצמד למדד.

עלות הקמת המושכר (עלויות לגמר) הוערכו ע"י הצדדים בסך של 850,000 ₪ כולל מע"מ. "כללית" תשיב למשכיר את הוצאות ההתאמה וכן את חלקה בעלויות הממ"מ המשותף בתשלומים חודשיים ב-36 תשלומים שווים בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

ב. בתאריך 31/03/2019 נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין סאעד ותד, לפיו הושכרה חנות לממכר צעצועים ומוצרי תינוקות וילדים. מועד המסירה הינו 01/06/2016 (ככל הנראה טעות סופר). תקופת השכירות הינה לשנתיים + אופציות. המושכר מהווה את חנות מס' 102 בשטח 43.30 מ"ר נטו + העמסה של 10%. דמי השכירות נקבעו במנגון שבו תקופת השכירות הראשונה נמוכה משמעותית מדמי השכירות בתקופת השכירות הנוספות.

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



ג. בתאריך 28/01/2019 נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין אלקטרו סאם בע"מ, לפיו הושכרה חנות לממכר מוצרי חשמל. תקופת השכירות הינה לשנתיים + אופציות. המושכר מהווה את חנות מס' 103 בשטח 67.10 מ"ר נטו + העמסה של 10%. דמי השכירות נקבעו במנגון שבו שנת השכירות הראשונה נמוכה משמעותית מדמי השכירות בתקופות השכירות הנוספות.

ד. בנוסף להסכמי השכירות הנ"ל קיבלתי בתאריך 28/04/2019 עדכון מהגב' מור שדה, עוזרת חשב החברה, לפיו נמצאים חוזים בתהליך עם 4 שוכרים נוספים, העתידים לשכור שטח של כ - 363.22 מ"ר ברוטו.

מהטבלה הנ"ל ניתן להסיק כי השטח המושכר בפרוייקט מהווה כ - 21.00% משטח הפרוייקט. בנוסף מתנהל הליך חתימת חוזה עם ארבע שוכרים שונים לגבי שטח שנע בגבולות של 32.5% נוספים משטח המתחם. בכל חוזה השכירות נקבע מנגנון של עלייה בדמי השכירות בכל שונה. מסקירת כלל החוזים והנתונים לגבי החוזים הנמצאים במשא ומתן, נמצא כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר, בשנה הראשונה, בגבולות של כ - 91 ₪ למ"ר.

12. מתודולוגיה – גישות השומה:

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (גישת השוק).

ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

פרוט שלושת הגישות:

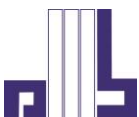
א. גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בס ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש" הון") אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי

אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשכחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

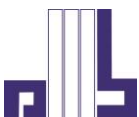
מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.



13. גורמים שיקולים ועקרונות:

באומדן שווי השוק, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה לתאריך קובע 31/03/19.
- ב. הנכס מהווה 19 חנויות בקומת קרקע מסחרית במבנים מספר 7, 9, 10, 11 הבנויים על חלקות 148, 149 בגוש 9071.
- ג. סך השטח לשיווק של 13 החנויות עומד על כ- 1,113 מ"ר. שיעור התפוסה בחנויות החברה הללו עומד על כ- 21%, כאשר מתנהלים חוזים לגבי 32.5% נוספים. דמי השכירות החודשיים הממוצעים עומדים על כ- 90 ש"ח/מ"ר.
- ד. מיקומו של הנכס הנישום בשדרה המרכזית, בהצטלבות צמתים מרכזיות, שיהיה אחד ממוקדי המסחר ומשרדים העיקריים בעיר. התחשבתי בתכנון העיר, לפיו מרבית פעילות המסחר תתרכז בשדרה המרכזית ובמע"ר. נכון למועד עריכת חו"ד זו נמצאים פרויקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס. המרכז המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים. קיימת אי וודאות לעניין הביקושים שיהיו למסחר בעיר החדשה. רמת הביקושים תלויה בקצב אכלוס העיר, באיכות התושבים ובמצבם הסוציו אקונומי. לא ניתן להתעלם מצפי תכנון העיר העתידה לכלול כ- 100,000 תושבים במהלך תקופה של עד 10 השנים הבאות.
- ה. הבאתי בחשבון זכויות חכירה מהוונות.
- ו. בחנתי את שווי של הנכס הנישום בשתי גישות השומה, גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות. שווי של מ"ר בנוי בפרוייקט נקבע כממוצע שתי גישות אלו.
- ז. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.
- ח. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים. כמו כן, הבאתי בחשבון השווי את דמי השכירות הצפויים בנכס בתקופה הקרובה ולאחריה.
- ט. ערכי השווי הרשומים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.



14. עסקאות השוואה ותחשיבים:

א. שווי הנכס ע"פ גישת ההשוואה, מניתוח עסקאות השוואה לנכסים דומים בסביבה:
 רצ"ב סקירת עסקאות השוואה בהם נמכרו חנויות, הממוקמות כ"מסחר רחוב", בסביבת הנכס הנישום.
 חנויות אלו הועתקו, כפי שדווחו למערכות מס שבח (לרוב ע"פ הגדרת "שטח פלדלת").
 בצבע אפור סומנו חנויות אשר ממוקמות בפרוייקט שבנדון עצמו:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שטח מדווח	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
11/04/2019	9073	77	0	חריש	77	39.00	9	2019	840,060 ₪	21,540 ₪
31/01/2019	9070	104	2	חריש	104	61.00	36	2019	1,402,210 ₪	22,987 ₪
04/12/2018	9073	78	13	דרך ארץ	2	38.00	8	2018	840,000 ₪	22,105 ₪
30/11/2018	9070	104	0	חריש	4	30.00	36	2018	715,045 ₪	23,835 ₪
29/08/2018	9071	148	0	חריש	1	45.00	8	2018	864,609 ₪	19,214 ₪
13/12/2017	9071	142	0	חריש	1	60.00	5	2014	1,294,156 ₪	21,569 ₪
04/12/2017	9071	142	0	חריש	1	48.00	1	2017	998,776 ₪	20,808 ₪
10/02/2017	8705	9	2	חריש	16	30.00	1	2016	636,012 ₪	21,200 ₪
16/01/2017	8705	9	-1	חריש	1	28.00	11	2016	587,633 ₪	20,987 ₪
16/01/2017	8705	9	-2	חריש	9	30.00	1	2016	618,345 ₪	20,612 ₪
16/01/2017	8705	9	211	חריש	10	28.00	1	2016	569,205 ₪	20,329 ₪
03/01/2017	9071	142	2	חריש	1	60.00	5	2016	1,224,200 ₪	20,403 ₪
03/01/2017	9071	142	0	חריש	2	43.00	5	2014	754,424 ₪	17,545 ₪
28/12/2016	8705	9	1	חריש	9	30.00	11	2016	618,345 ₪	20,612 ₪
28/12/2016	8705	9	7	חריש	1	29.00	11	2016	587,633 ₪	20,263 ₪
27/12/2016	8705	12	2	חריש	1	28.00	11	2016	578,963 ₪	20,677 ₪
27/12/2016	8705	9	5	חריש	9	28.00	11	2016	578,963 ₪	20,677 ₪
19/12/2016	8705	9	-1	חריש	1	35.00	11	2016	726,863 ₪	20,768 ₪
19/12/2016	8705	9	3	חריש	31	28.00	11	2015	569,205 ₪	20,329 ₪
12/12/2016	9071	142	1	חריש	4	43.00	5	2014	897,808 ₪	20,879 ₪
08/12/2016	8705	9	2	חריש	1	36.00	8	2015	726,863 ₪	20,191 ₪
06/12/2016	8705	9	37	חריש	37	28.00	11	2015	587,634 ₪	20,987 ₪
06/12/2016	8705	9	36	חריש	1	30.00	11	2016	618,345 ₪	20,612 ₪
06/12/2016	8705	9	2	חריש	14	24.00	1	2016	491,400 ₪	20,475 ₪
30/11/2016	8705	9	-6	חריש	1	27.00	10	2016	569,205 ₪	21,082 ₪
30/11/2016	8705	9	3	חריש	29	30.00	1	2016	618,345 ₪	20,612 ₪
30/11/2016	8705	9	-2	חריש	38	29.00	1	2016	587,925 ₪	20,273 ₪
30/11/2016	8705	9	-8	חריש	1	36.00	11	2015	726,863 ₪	20,191 ₪
30/11/2016	9071	9	4	חריש	40	30.00	11	2016	569,205 ₪	18,974 ₪
30/11/2016	8705	9	-3	חריש	1	30.00	11	2016	528,500 ₪	17,617 ₪
22/11/2016	9071	142	2	חריש	2	67.00	5	2014	1,184,130 ₪	17,674 ₪
16/11/2016	9071	148	131	חריש	1	40.00	9	2016	808,762 ₪	20,219 ₪
סה"כ שווי למ"ר משוקלל בסביבת הנכס										
						1,168.00			23,919,632 ₪	20,479 ₪

ב. שווי הנכס ע"פ גישת היוון הכנסות, מניית חווי השכירות בנכסים הנישומים:

כפי שפורט בסקירת חוזה השכירות המפורטת לעיל, דמי השכירות הממוצעים בנכס הנישום נעים בגבולות של כ – 90 ₪ למ"ר ברוטו (הכולל יחס העמסה של 10% על שטחי הפלדלת). ערכים אלו נמצאו נמוכים ביחס לדמי השכירות המתקבלים במתחים סמוכים. הסיבה לשונות זו תמונה, בין היתר, במנגנונים הקובעים עלייה משמעותית בדמי השכירות בשנת השכירות השניה (המתאימים לעיר בהקמה), ומחוז המתנהל עם שוכר משמעותי (טריפל A) על מספר חנויות יחדיו. בנסיבות אלו ומסקירת חווי שכירות נוספים בסביבתו של הנכס, וכן מודעות היצע המפורסמות באתר "יד 2", קבעתי את דמי השכירות הראויים לצורך היוון ההכנסות בגובה של 100 ₪ למ"ר.

בתאריך 31/01/2019 פרסם אגף שומות מקרקעין, ע"י השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי התשואה הממוצעת בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2018. מעיון בסקר נמצא כי שיעור הריבית להיוון בנכסים מסחריים נע סביב 7.20%, ובהתאמה למיקום הנכס הנישום ולמאפייניו קבעתי ריבית להיוון בסך של 7.50%. דמי השכירות הנ"ל, בסך 100 ₪ למ"ר, מובילים, בתשואה של 7.5% (בשל פיזור הסיכונים ע"י מספר חנויות) לשווי של 16,000 ₪ למ"ר ברוטו.

סיכום גישות השומות:

גישת ההשוואה המוזכרת לעיל מעידה על ערכי שווי הנעים בגבולות של 20,500 ₪ למ"ר פלדלת. בפרוייקט נשוא חוות הדעת נמצאו 2 עסקאות השוואה לחנויות דומות, אשר נמכרו במהלך השנתיים האחרונות במחיר של כ – 19,700 ₪. בנוסף, שתי עסקאות השוואה מפרוייקט נוסף של קבוצת חנן מור, הממוקם מצידו השני של הרחוב, נמכרו בשנה האחרונה במחיר ממוצע גבוהה יותר, בגובה 21,800 ₪ למ"ר פלדלת. גישת היוון ההכנסות, מייצגת שווי של כ – 16,000 ₪ למ"ר ברוטו (הכולל העמסה של 10% על שטחי הפלדלת). בנסיבות אלו, תוך שיכלול גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, קבעתי את שווי של מ"ר ברוטו בחנויות הפונות לרחוב דרך ארץ בסך של 18,700 ₪ למ"ר ברוטו לשיווק (שטחי פלדלת + 10%), והתאמתי מקדמי התאמה שונים לחנויות הפונות למזרח ומערב, אשר שטחם גדול יותר. רצ"ב סיכום ותחשיב השווי לכל אחת מהחנויות.



סידורי	מס' בניין	מספר יחידה	תאריך חתימה	חזוה/מזכר	שימוש	שטח נטו	שטח ברוטו	שווי למ"ר ברוטו	מק' התאמה	שווי החנות
1	7	101		ריק ופנוי		75.90	83.49	18,700 ₪	85%	1,327,074 ₪
2	7	102	31/03/2019	סאעד ותד	צעצועים	43.30	47.63	18,700 ₪	85%	757,079 ₪
3	7	103	28/01/2019	אלקטרו סאם	מוצרי חשמל	67.10	73.81	18,700 ₪	85%	1,173,210 ₪
4	7	104	04/03/2018	שירותי בריאות כללית	טיפת חלב	57.30	57.30	17,500 ₪	100%	1,002,750 ₪
5	7	105	04/03/2018	שירותי בריאות כללית	טיפת חלב	53.90	53.90	17,500 ₪	100%	943,250 ₪
6	7	106		חזוה בתהליך עם שוכר ממשלתי		23.60	25.96	18,700 ₪	100%	485,452 ₪
7	7	107				35.90	39.49	18,700 ₪	100%	738,463 ₪
8	7	108				39.70	43.67	18,700 ₪	100%	816,629 ₪
9	7	109				45.20	49.72	18,700 ₪	100%	929,764 ₪
10	7	110				55.90	61.49	18,700 ₪	100%	1,149,863 ₪
11	7	111				69.20	76.12	18,700 ₪	100%	1,423,444 ₪
12	9	123		חזוה בתהליך עם שוכר מתחום האופנה		35.90	39.49	18,700 ₪	100%	738,463 ₪
13	9	124		ריק ופנוי		40.00	44.00	18,700 ₪	100%	822,800 ₪
14	9	125		ריק ופנוי		24.80	27.28	18,700 ₪	100%	510,136 ₪
15	9	126		חזוה בתהליך עם שוכר מתחום המזון		35.90	39.49	18,700 ₪	100%	738,463 ₪
16	10	129		ריק ופנוי		164.30	180.73	17,500 ₪	85%	2,688,359 ₪
17	11	139		ריק ופנוי		42.40	46.64	18,700 ₪	90%	784,951 ₪
18	11	140		ריק ופנוי		75.50	83.05	18,700 ₪	90%	1,397,732 ₪
19	11	141		ריק ופנוי						
סה"כ שווי החנויות בגישת ההשוואה (במעוגל)										
						1021.70	1112.75			19,200,000 ₪

15. סיכויים ושינויים לשינוי בשווי הנכס:

הנכס הינו קומת קרקע מסחרית במרכז עיר בהקמה. בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שוויו, מלבד הסיכונים והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

16. חוות דעת:

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל, בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד ומשכנתא, **נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו סביב 19,000,000 ₪ + מע"מ (במעוגל).**

17. בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:

8.00%	7.75%	7.50%	7.25%	7.00%
17,812,500 ₪	18,387,097 ₪	19,000,000 ₪	19,655,172 ₪	20,357,143 ₪

השווי שהוערך הינו ברוטו, אין חבות בהיטל השבחה לזכויות שבנדון.



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

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



18. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

ולראיה באנו על החתום,

יונתן לוי,
מג'יסטר במקרקעין,
כלכלן ושמאי מקרקעין

אברהם לוי,
סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין



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



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

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



תאריך: 05 מאי, 2019

מספרינו: 12849

לכבוד,
רו"ח אייל מוליאן – סמנכ"ל כספים,

קחס חברה להשקעות בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
חלק מחזית מסחרית בקומת הקרקע,
בניינים מס' 3, 4 ו- 6, מגרש 4103 ו- 4104,
רח' דרך ארץ 56, 58 ו- 62, חריש
גוש 9073 חלק מחלקות 77 + 78



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





מטרת השומה:

1.

ע"פ בקשתו של רו"ח אייל מוליאן, סמנכ"ל כספים בחברת קחס חברה להשקעות בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 8/04/2019, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של קחס חברה להשקעות בע"מ (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/03/2019.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/03/19 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

כתב שיפוי:

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

התניות/תלות בעניין שכ"ט:

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

תקינה שמאית:

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

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- הסכם פיתוח.
- דו"ח "ס" שנעשה לפרויקט + דו"ח ביצוע מספר 19 מספטמבר 2016 של חברת פז כלכלה.
- היתרי בניה.
- מדגם של חוזי מכר של חנויות במתחם.
- חוזי השכירות עם חברת "זו ארץ זו" ו – מזכרים פנימיים חתומים עם שוכרים שונים.

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



2. פרטי השמאים והשכלתם:

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

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

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

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

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

3. חוות דעת קודמות שנערכו לנכס שבנדון:

- בנכס שבנדון ערכנו מספר חוות דעת קודמות, כדלקמן:
- א. אומדן שווי השוק ל – 6 חנויות מתוך החנויות בבניין הנ"ל, לצורך פרסום בדוחות הסכפיים לתאריך 30/06/2018, בשווי של 5,500,000 ₪.
 - ב. אומדן שווי השוק לכלל החנויות המוערכות בחוות דעת זו, לצורך בטוחה בנקאית ע"פ תקן 19 לתקינה השמאית, למועד קובע 19/10/2018. ערך הנכס למטרת בטוחה בנקאית נקבע בגבולות של 13,100,000 ₪.
 - ג. אומדן שווי השוק ל – 5 חנויות מתוך החנויות בבניין הנ"ל (חנויות אחרות מ – 6 החנויות הרשומות מעלה), לצורך פרסום בדוחות הסכפיים לתאריך 31/12/2018, בשווי של 9,600,000 ₪.





וזאת חוות דעתי המקצועית:

4. מועד קובע לשומה: 31/03/19.
5. תאריך ביקור בנכס: בנכס שבנדון נערכו מספר ביקורים ע"י הח"מ. האחרון שבהם נערך בתאריך 24/04/2019, ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.
6. פרטי המקרקעין:
- | | |
|-----------------|--|
| גוש: | 9073 |
| חלקות: | 77 |
| שטח החלקות: | 8,268 מ"ר. |
| מגרש: | 4101 ו- 4102 לפי תב"ע חריש/1, אשר שונו למגרשים 4103 ו- 4104 בתכנית לצורכי רישום. |
| תיאור הנכס: | 18 חנויות רחוב בשלושה מבנים סמוכים. |
| היחידות שבנדון: | בניין יחידות |
| | מס' 1 1 – 5 (אשר אוחדו ל- 2 חנויות גדולות) |
| | מס' 3 21-23. |
| | מס' 4 24-26. |
| | מס' 6 42-43, 47, 49-52. |
| מיקום: | שדרות דרך ארץ 56, 58 ו- 62, חריש. |
| זכויות: | חכירה מהוונת לדורות. |
7. תאור הסביבה:
- חריש היא מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל השוכנת בצפון-מערב השומרון, מדרום לנחל עירון ולמחלף עירון וממזרח לכביש שש. בשנות ה-80 הוקם קיבוץ חריש על ידי הקיבוץ הארצי, במרחק של כ-6 קילומטרים (בקו אווירי) דרום-מערבית ליישוב קציר, בגובה של 110 מטרים מעל פני הים. בתחילה הוקמה במקום היאחזות נח"ל ובשנת 1982 הוחלט לאזרח את המקום ולהפכו לקיבוץ. בשנת 1993 ננטש הקיבוץ, למעט פלוגה של מג"ב ששכנה בו.
- על אדמות הקיבוץ הנטוש הוקם יישוב בשם "חריש" ובו כ-300 יחידות דיור. משרד השיכון השקיע רבות בתשתיות היישוב ובתכנונו, אך פיתוחו של היישוב נכשל. מרבית הרחובות היו ריקים, והאוכלוסייה המעטה ששכנה בו הייתה חלשה.
- ביולי 1992, במסגרת התכנית לאיחוד רשויות מקומיות, אוחדו היישובים קציר וחריש למועצה מקומית אחת בשם "טל-עירון", שהייתה ה"כוכב" הצפוני ביותר בתכנית "יישובי הכוכבים".
- בשנת 1995 הוסב שם המועצה המקומית ל"קציר-חריש".
- ביוני 2012, במסגרת קידום הפיכת חריש לעיר, חתם שר הפנים על צו להפרדת הרשויות.



היישוב קציר הועבר לתחום שיפוטה של מועצה אזורית מנשה, והמועצה המקומית חריש היא רשות מוניציפלית בפני עצמה. ההפרדה בוצעה בפועל באוגוסט 2012.

בשנת 2010 החליטה הממשלה להקים ועדת מנכ"לים לקידום היישוב חריש לצורך מתן "פתרונות ארוכי טווח לצמיחתו העתידית של היישוב כפתרון משמעותי וארוך טווח למצוקות הדיור הקשות מהן סובלת האוכלוסייה בעלת צביון דתי". בשנת 2011 עתרו תושבי חריש לבית המשפט המחוזי בחיפה נגד התכנית ליעד את העיר לחרדים בלבד ובית המשפט קבע כי על המכרזים להיות פתוחים לציבור הרחב. בעקבות כך, למכרזים שפורסמו בשנת 2012 לבניית כ-4,700 יחידות דיור, ניגשו כקבוצות רכישה עמותות חרדיות, חילוניות ודתיות-לאומיות. כמו כן ניגשו למכרזים קבלנים בהצעות לבנייה רוויה.

תוצאות המכרז התפרסמו בינואר 2013, בהם התברר כי רוב העמותות החרדיות שניגשו למכרז נפסלו בשל תיאום מחירים מוקדם שביצעו ביניהן. במכרזים זכו הקבלנים בכ-2,400 יחידות דיור, העמותות החרדיות זכו בכ-500 יחידות דיור, העמותות החילוניות זכו בכ-500 יחידות דיור, והעמותות הדתיות-לאומיות זכו בכ-1,300 יחידות דיור. במכרז נוסף שתוצאותיו התפרסמו בפברואר 2013, זכה קבלן, הבונה עבור העמותה החרדית "לעבדך באמת", בבניית 78 יחידות דיור.

מבירור שערכתי במשרדי הועדה המקומית חריש, נכון למועד הקובע, כמות התושבים בעיר נעה בגבולות של כ-11,000 תושבים. בתקופה הקרובה צפוי אכלוס מסיבי של העיר בפרויקטים שונים. בימים אלו נפתחו החנויות הראשונות בשדרת המסחר המרכזית בעיר (שד' דרך ארץ).

סה"כ העיר צפויה להגיע ל-100,000 תושבים במהלך 5 עד 10 השנים הקרובות. בביקורי האחרונים בחריש, ראיתי כי בעיר מתבצעות עבודות פיתוח ובניה נרחבות. תשתיות של כבישים ומדרכות, ביוב, תיעול, מים וטלפוניה מתבצעות הסמיכות לנכס הנישום, כמו כן, עשרות בנייני מגורים בנויים בשלבים כאלו ואחרים, עשרות מבני ציבור בנויים ומוכנים להפעלה, גינות ציבוריות פותחו והותקנו עליהם מתקני שעשועים ואף החל איכלוס בחלק מבנייני המגורים רצ"ב תמונות הנכסים שצולמו בעת הביקור בנכס לצורך המחשה:



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

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

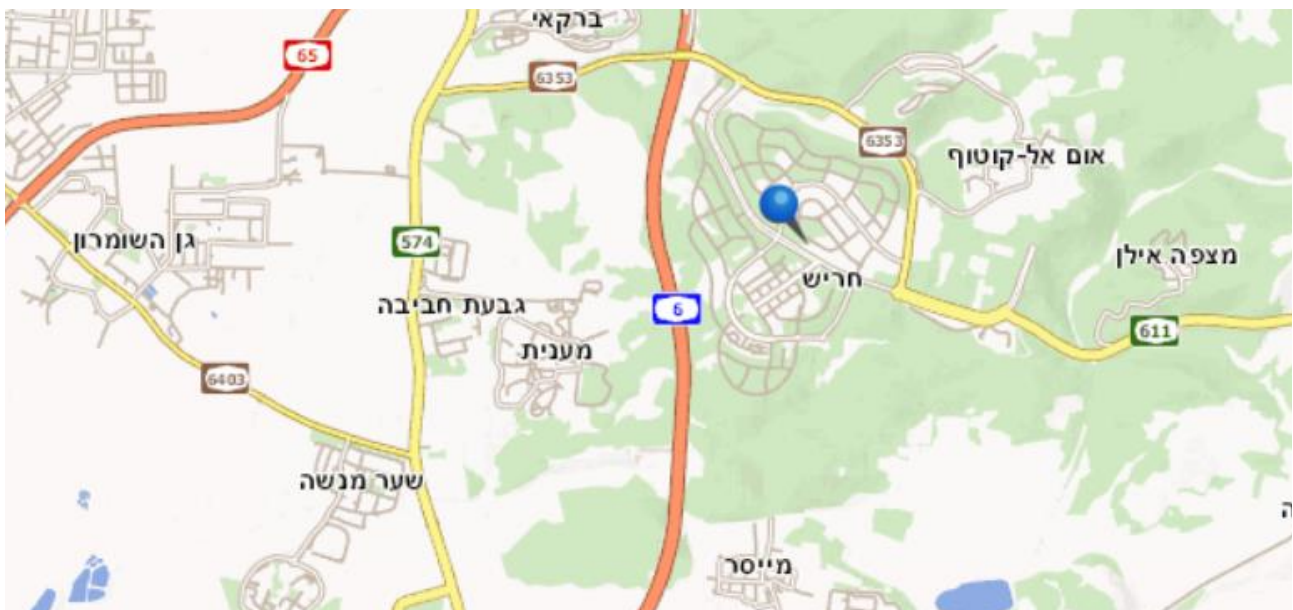
לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



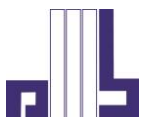
מפת העיר:



רצ"ב מיקום המגרשים הנישומים על רקע העיר חריש:



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



אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמואי מוקרקעין
 יונתן לוי • שמואי מוקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמואית מוקרקעין
 יוחאי אהרנוב • שמואי מוקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמואית מוקרקעין, B.A. מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמואות מוקרקעין, B.A. מונע"ס

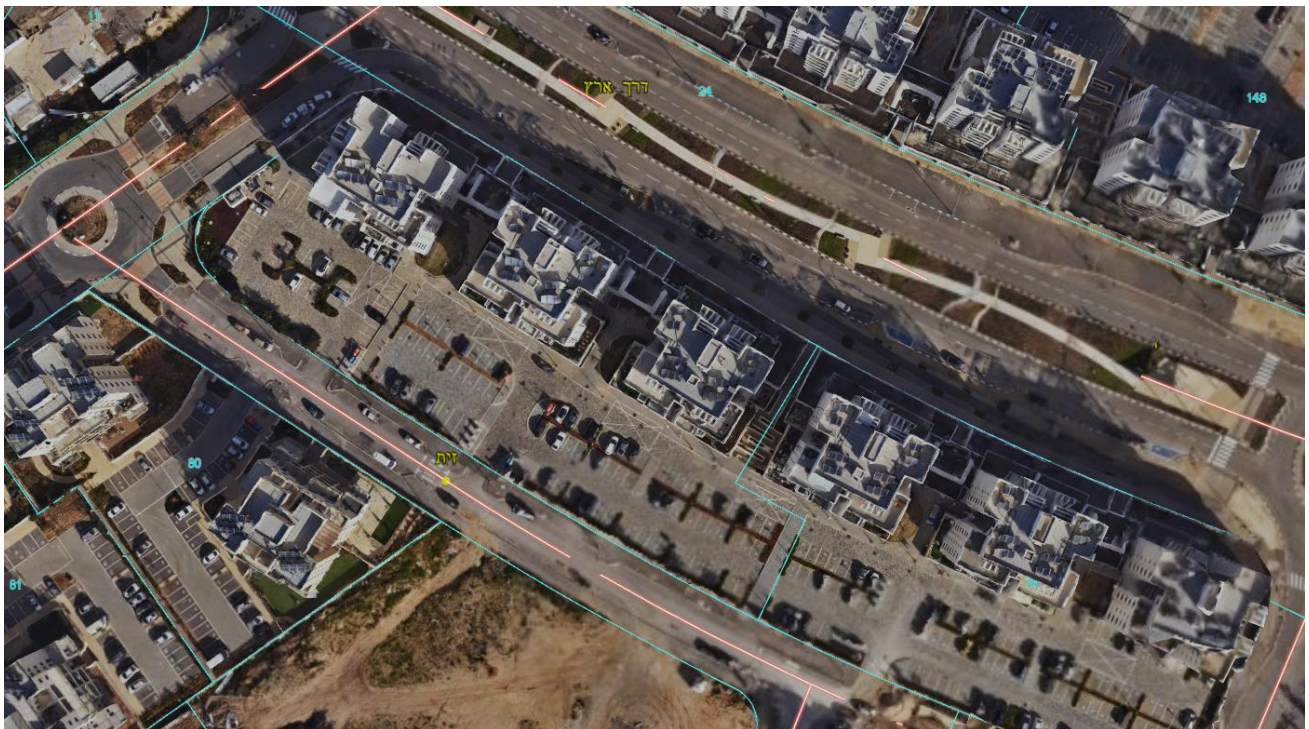
לוי אברהם ויונתן
 שמואות מוקרקעין בע"מ



תקריב של מיקום המגרשים הנישומים על רקע העיר:

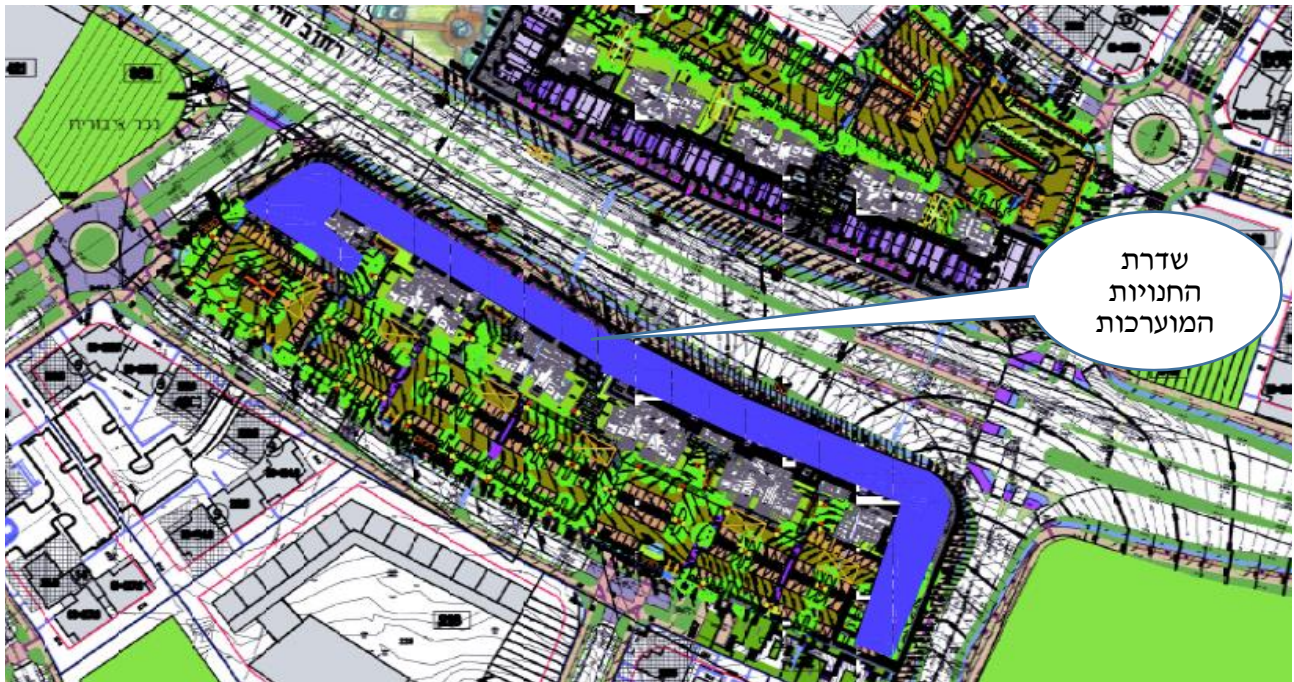


תצלום אוויר של הבניינים, בהם נמצאים הנכסים הנישומים, מתוך פורטל ה- GIS העירוני:



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





תאור הנכסים:

8.

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

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

החנויות הנישומות הינם יחידות 1 – 5 (הממוקמות בבניין מס' 1), 21 – 26 (6 חנויות הממוקמות בבניינים צמודים מס' 3 ו- 4), יחידות 42 – 43, 47 ו- 49 – 52 (7 חנויות הממוקמות בבניין מס' 6). בעת הביקור בנכס נמצא כי פרויקט הבניה הושלם וכולל 6 מבני מגורים בני 7-8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. המבנים נבנים על חלקות 77 + 78 (מגרשים 4103 ו- 4104 בהתאמה), כאשר על כל חלקה נבנים 3 מבני מגורים.

כמפורט לעיל, בעת ביקורי בנכס נמצא כי הבניה הושלמה. הפרוייקט נבנה כאמור ע"י חברת "קחס חברה להשקעות בע"מ", מקבוצת "חנן מור". חלק מהחנויות בפרוייקט נמכרו לאנשים פרטיים (ואינם מעניינה של חו"ד זו), וחלקם הוגדרו כנכסים מניבים בדוחות הכלכליים של החברה.



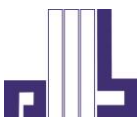
מהתרשמותי בעת הביקור בנכס ניתן לראות כי חלק מהנכסים מושכרים ופעילים (קופ"ח מכבי וכללית, "זו ארץ", קיוסק, מסעדה וכיוצ"ב), חלקם החלו בשלבי עבודות הגמר לצורך התאמה לפני תחילת פעילות, וחלקם נותרו ריקות ברמת בטון מוחלק וויטרינת זכוכית בכניסה.
 הפיתוח הסביבתי ברחוב מלא, אך עדיין ניתן להתרשם כי ממשיכים שלבי הפיתוח בסביבה הקרובה.
 באזור כבישים ושבילים שנסללים בימים אלו ומערכת התשתיות פועלת חלקית ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים (חשמל, ביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב).

החנויות הנישומות – צבועות בצהוב לצורך המחשה:



רצ"ב סכימת שטחי החנויות הנישומות לצורך שיווק, תוך ציון הנכסים בהם הוצג בפניי חוזה חתום:

מס' סידורי	מבנה	יחידה מספר	שם השוכר	שטח במ"ר	שטח לשיווק
1	3	1	קופ"ח כללית	332.00	365.20
2		5 + 4 + 3 + 2	קופ"ח מכבי	211.00	232.10
3	3	21		35.90	39.49
4		22	שירלי קרייר - חוג יצירה	40.00	44.00
5		23	בנק לאומי	24.90	27.39
6	4	24	שוקי שמש	24.80	37.28
7		25	פיצה שמש	40.00	44.00
8		26		35.90	39.49
9	6	42	זוארץ	45.00	49.50
10		43	עולם הצמחים	39.50	43.45
11		47		76.80	84.48
12		49		77.30	85.03
13		50		77.70	85.47
14		51		77.20	84.92
15		52		80.00	88.00
הוצגו בפניי 6 חוזים שונים בכל הפרוייקט				65.45	72.00
סה"כ					
				1,218	1,350



9. מידע תכנוני:

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

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

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

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

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

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

התכנית המותרת הינה 60%.

שימושים מותרים: מבנים למגורים בבניה רוויה, בבתים משותפים.

בקומות הקרקע הפונות לרחוב הראשי יותרו מסחר קמעונאי, משרד ותעסוקה

המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהיו מטרד למגורים הסמוכים.

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

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

גובה קומה מסחרית יהיה עד 7 מטר.

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

תבוצע כארקה אשר תהווה חזית מסחרית.

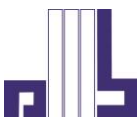
העמדת המבנים ויחסם לגבולות המגרשים יהיו בהתאמה לנספח הבינוי.

באישור הועדה יותרו שינויים בהעמדת מבנים ובחלוקת מגרשים,

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

טבלת זכויות בניה ליעוד קרקע מגורים ומסחר

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



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

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

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

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

סך קיבולת הבניה המותרת הינה כדלקמן:

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





ג. היתרי בניה

בהתאם להיתר בניה מספר 20130377 מיום 17/11/14 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ למגרש מספר 4103
 ע"פ תכנית חריש 1 / א' הותרה בניית 3 מגדלי מגורים בני 7-8 ובהם 71 יח"ד + ח. גג מעל קומת קרקע מסחרית.

טופס 3 נ

חוק התכנון והבנייה - התשכ"ה - 1965

עמוד 1 מתו

תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970

היתר בניה					
הוועדה לתכנון ובנייה		היתר בניה מספר	בקשה מספר	תיק בניין	
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש		20130377	20130377	199	
רשות מקומית: חריש			כתובת: חריש		
גוש: 8704	חלקה: 5	מגרש: 4103	תכנית: חריש/א		
גוש: 8704	חלקה: 6	מגרש: 4103	תכנית: חריש/א		
גוש: 8704	חלקה: 9	מגרש: 4103	תכנית: חריש/א		
גושים חלקות נוספים:			תכניות נוספות:		
גוש: 8704 חלקה: 10 מגרש: 4103, חלקה: 13 מגרש: 4103			חריש/א, ב/37, חל/19		
שם	ת.ח.פ.	כתובת	ישוב	ט	
בעל היתר	קחם חברה להשקעות	51-362620	הבנים 5	נס ציונה	
בעל הנכס	ר.מ.י		פל-ים א/15 ת.ד. 548	חיפה	
עורך הבקשה	נל-אור גיראר	067945477	הנמל 34	תל אביב	
עורך הבקשה	דני איל	056091895	סירקין 34	תל אביב	
מחמדס אחראי ביצוע	נוטן אלון	022172506	ת.ד. 4232	תל מונד	

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.

על פי אישור ועדת המשנה בישיבה מספר: 20140013 בתאריך: 28/07/2014,
 מותר:

להקים 3 מבני מגורים עם תזית מסחרית בני 7-8 קומות ובהם 71 יח" ויצאת גג.

רצ"ב טבלת השטחים המותרים מתוכנית הבקשה להיתר:

סה"כ הבנין		חלקי השרות (מ"ר)										הקומה והמפלס רבנין	השימושים העיקריים (מ"ר)									
		סה"כ		מזע	מ"ר	קיים	מזע	מ"ר	קיים	מזע	מ"ר		סה"כ	מזע	מ"ר	קיים	מזע	מ"ר	קיים	מזע	מ"ר	קיים
1		סה"כ	% משטח	מזע	קיים	מזע	קיים	מזע	קיים	מזע	קיים	מזע	קיים	מזע	קיים	מזע	קיים	מזע	קיים	מזע	קיים	
6.55%	543.75	1.06%	87.27	-0.47	87.74			-52.88	75.63	52.41	12.11	מסחר	5.51%	456.48	456.48					40.47	456.01	
6.55%	543.75	1.06%	87.27	-0.47	87.74			-52.88	75.63	52.41	12.11	מל הקרקע	5.51%	456.48	456.48					40.47	456.01	
1		1		א																		
6.55%	543.75	1.06%	87.27	-0.47	87.74			-52.88	75.63	52.41	12.11	מל הקרקע	5.51%	456.48	456.48					40.47	456.01	



מגרש 4104 (חלקה 78):

בהתאם להיתר בניה מספר 20130378 מיום 10/07/14 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ למגרש מספר 4104
 ע"פ תכנית חריש 1 / א' הותרה בניית 3 בנייני מגורים (78 יח"ד סה"כ) בני 7-8 קומות מעל לקומת קרקע, וכן קומת
 מסחר גבוה וארקדה, צובר גז.

רצ"ב טבלת השטחים המותרים מתוכנית הבקשה להיתר מס' 20130378:

סה"כ הבנין	חלקי השרות (מ"ר)										השימושים העיקריים (מ"ר)									
	ב										א									
	הקומה והמפלס בבנין										השימושים העיקריים (מ"ר)									
	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ
קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים
21.13%	1441.79	4.34%	296.22	296.22							16.79%	1145.57								
0.99%	67.41	0.99%	67.41	67.41																
48.30%	3295.26	12.37%	844.30	844.30							35.92%	2450.96	38						2447.16	
48.30%	3295.26	12.37%	844.30	844.30							35.92%	2450.96	38						2447.16	
39.80%	2715.23	10.80%	736.89	736.89							29.00%	1978.34	80						1970.34	
158.51%	10814.95	40.88%	2789.12	2789.12							117.63%	8025.83	156						6864.66	
158.51%	10814.95	40.88%	2789.12	2789.12							117.63%	8025.83	156						6864.66	

בהתאם להיתר בניה מספר 20160067 מיום 15/08/16 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ,
 למגרש מספר 4103 ע"פ תכנית חריש/ו', הותר פיצול ההיתר המקורי שמספרו 20130377 לשני חלקים.
 הבקשה כוללת חלק מקומת הקרקע המסחרית לצורך הפעלת קופת חולים,
 תוספת שטח בהתאם לשימוש ושינוי חזיתות.

בהתאם להיתר בניה מספר 20170120 מיום 22/06/2017 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ,
 למגרש מספר 4103 ע"פ תכנית חריש/ו', הותר פיצול ההיתר המקורי שמספרו 20130377 לשתי בקשות.
 הבקשה כוללת חלק המבנה המשמש מגורים בלבד, ללא מסחר.

בהתאם להיתר בניה מספר 20170121 מיום 22/06/2017 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ,
 למגרש מספר 4103 ע"פ תכנית חריש/ו', הותר פיצול ההיתר המקורי שמספרו 20130377 לשתי בקשות.
 הבקשה כוללת חלק המבנה המשמש מסחר בלבד, ללא מגורים.



10. המצב במשפטי:

נסח רישום מקרקעין חלקה 77:

הוצג בפני נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 05/05/2019, המתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה, נמצא כדלקמן:

כללי: גוש 9073 חלקה 77

שטח במ"ר: 8,268 מ"ר

מספרים ישנים של החלקה: 9073/76

בעלויות: בתאריך 24/11/2014 נרשמה רשות הפיתוח כבעלים בנכס בשלמות.

חכירות: בתאריך 12/08/2018 נרשמה חברת קחם חברה להשקעות בע"מ (ח.פ. 513632620), נרשמה הגבלה בהעברה ובהורשה, על כל הבעלים.

משכנתאות: בתאריך 12/08/2018 נרשמה משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, הערות:

הערות: יחד עם חלקה 78 בגוש 9073, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

הערות: על החלקה נרשמו הערות אזהרה רבות, בין היתר לטובת רוכשים שונים של היחידות בפרויקט.

נסח רישום מקרקעין חלקה 78:

הוצג בפני נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 05/05/2019, המתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה, נמצא כדלקמן:

כללי: גוש 9073 חלקה 78

שטח במ"ר: 6,823 מ"ר

מספרים ישנים של החלקה: 9073/76

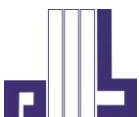
בעלויות: בתאריך 24/11/2014 נרשמה מדינת ישראל כבעלים בנכס בשלמות.

חכירות: בתאריך 12/08/2018 נרשמה חברת קחם חברה להשקעות בע"מ (ח.פ. 513632620), נרשמה הגבלה בהעברה ובהורשה, על כל הבעלים.

משכנתאות: בתאריך 12/08/2018 נרשמה משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, הערות:

הערות: יחד עם חלקה 77 בגוש 9073, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

הערות: על החלקה נרשמו הערות אזהרה רבות, בין היתר לטובת רוכשים שונים של היחידות בפרויקט.



אישור זכויות :

הוצג בפני אישור זכויות מיום 15/08/2018 לפיו עולים הפרטים הבאים :

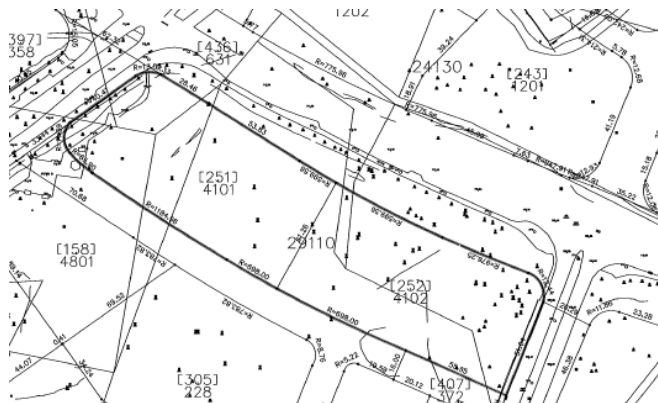
גוש : 9073
 חלקה : 78+77
 תכנית : ח/א'1
 מגרש : 4101
 שטח : 15,091 מ"ר בערך.
 בעלי הזכויות : קחם חברה להשקעות בע"מ (513632620).
 לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון עד ליום 16/01/2111.
 קיימת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת מזרחי טפחות בע"מ ללא הגבלת סכום.

חוזה פיתוח מהוון :

הוצג בפני העתק חוזה פיתוח מהוון שנחתם בתאריך 17/11/13 לפיו עולים הפרטים הבאים :

המחכירה : רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל
 החוכר : קחם חברה להשקעות בע"מ.
 מס' תיק : 32571985
 המגרש : מגרש מס' 4101 ומס' 4102 לפי תכנית מפורטת מס' ח/א1.
 השטח : 15,091 מ"ר.
 המבנים : 127 יח"ד + מסחר.
 תקופת חכירה : 98 שנים, החל מיום אישור העסקה.
 היעוד : אזור מסחרי עם מגורים.
 הניצול : 127 יחידות המסתכמים ב – 22,925 מ"ר.
 שטח עיקרי : 13,970 מ"ר.
 שטח שירות : 8,955 מ"ר.
 התמורה : 6,190,888 ₪.

להסכם צורף תשריט, לפיו נמצאו מגרשים 4101 ו – 4102 במיקום של חלקות 77 ו – 78 בגוש 9073 :



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



הוצגה בפני תוספת לחוזה פיתוח מהוון שנחתם בתאריך 30/08/2016 בו נקבע כדלקמן:
 תקופת הפיתוח: 53 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01/07/2017.
 תקופת החכירה: מתאריך 17/01/2013 ועד לתאריך 16/01/2111.
 הערה: חוזה החכירה בגין השטחים שיעודם מסחר יחתם לתקופה של 49 שנים,
 עם אופציה להערכה ל – 49 שנים נוספות. בגין אלה לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או
 דרישה ו/או תביעה כלפי מנהל מקרקעי ישראל.

חוזה שכירות:

- א. הסכם שכירות שנחתם בחודש ספטמבר 2016,
- בין: קחם חברה להשקעות בע"מ (להלן "המשכיר")
 לבין: מכבי שירותי בריאות (להלן "השוכר"),
- לפיו נמצא כי המשכיר הינו החוכר לדורות בחכירה מהוונת של מגרש 421 (להלן "המבנה הראשי"),
 ובנוסף למבנה הנ"ל המשכיר הינו החוכר של חלק ממגרשים 4103 ו – 4104 (להלן "המבנה הזמני"),
 והצדדים נמצאים במו"מ לכריתת הסכם שכירות ארוך טווח ביחס לנכס שיבנה המשכיר במבנה הראשי,
 ועד להשלמת בניית המושכר הראשי, ישכיר המשכיר לשוכר את המושכר הזמני.
 המשכיר עתיד להשלים בניית הנכס בהתאם לתשריט וביחס שלא יפחת מ – 15% לשטחי שירות,
 85% עיקרי + מרחב מוגן יעודי שלא יפחת מ – 50 מ"ר, חדר פסולת רפואית, שטח ממוגן להצבת גנרטור,
 מקום למתקני מיזוג אוויר, מתקני חניה לציבור.
- תקופת השכירות: 5 שנים ממועד המסירה או עד למסירת נכס אחר שבונה החברה לשוכר.
 אופציה: 4 תקופות בנות 5 שנים כל אחת, למעט האחרונה שבה שנתיים + 11 חודש.
 שטח לחיוב: קונטור + 20% העמסת שטחי ציבור.
 דמי שכירות: 90 ₪/לחודש למ"ר + מע"מ (הסכומים ימודדו).
 דמי ניהול: 15 ₪/מ"ר.
 חניות: לשוכר יוקצו באופן בלעדי 7 מקומות חניה מסומנים.
 עלות הקמת המושכר (עלויות לגמר) הוערכו ע"י הצדדים בסך של 1,821,212 ₪ + מע"מ.

ב. הסכם שכירות שנחתם בתאריך 20/07/2016,

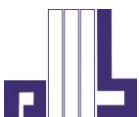
בין: קחם חברה להשקעות בע"מ (להלן "המשכיר")
 לבין: שירותי בריאות כללית (להלן "השוכר"),
 לפיו נמצא כי המשכיר הינו החוכר לדורות במגרש 4101 ע"פ תכנית חריש/א.1.
 שטח המושכר: כ – 200 מ"ר (שטח סופי יקבע ע"פ תשריט מדידה שתוכן ע"י מודד מוסמך).
 תיאור המושכר: מבנה בנוי ומותאם לשימוש כמרפאה, כולל מרחב מוגן.
 המשכיר מתחייב לבצע ולהתאים את המושכר ע"פ תכניות היועצים לשימוש כמרפאה.
 תקופת השכירות: 40 חודשים החל ממועד מסירת החזקה וקבלת טופס 4.
 אופציות: לשוכר אופציה להאריך ב – 3 שנים נוספות את הסכם השכירות, בתנאים מסויימים.
 דמי שכירות: דמי השכירות יהיו בסך של 95 ₪ למ"ר + מע"מ צמודים למדד המחירים לצרכן.
 דמי ניהול: 15 ₪/מ"ר מוצמד למדד.
 עלות הקמת המושכר (עלויות לגמר) הוערכו ע"י הצדדים בסך של 1,460,485 ₪ + מע"מ.
 הכללית תשיב למשכיר את הוצאות ההתאמה וכן את חלקה בעלויות הממ"מ המשותף בתשלומים חודשיים
 ב-36 תשלומים שווים בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

ג. הוצג בפניי הסכם שכירות שנחתם בתאריך 15/03/2018

בין: קחם חברה להשקעות בע"מ (להלן "המשכיר")
 לבין: זו ארץ זו בע"מ (להלן "השוכר"),
 לפיו נמצא כי המשכיר עתיד לנהל בעצמו את קומת המסחר באמצעות חברת ניהול שתמונה על ידו.
 ע"פ ההסכם מועד המסירה המשוער הינו אוגוסט 2018. שטח המושכר הינו השטח המדוד בתוספת העמסה של
 חלק יחסי בשטחים הציבוריים **בשיעור של 5%** משטחו המדוד.
 המושכר: יחידה מס' 42.
 שטח המושכר: כ – 45 מ"ר נטו שהינם 49.5 מ"ר ברוטו (קונטור + **העמסה של 10%**).
 תיאור המושכר: ניהול עסק לממכר חיות הידוע בשם "זוארץ".
 תקופת השכירות: 24 חודשים החל ממועד מסירת החזקה.
 אופציות: לשוכר שלוש אופציות להאריך בשנתיים נוספות את הסכם השכירות, בתנאים מסויימים.

ד. הסכם שכירות שנחתם ביום 21/05/2018,

בין: קחם מרכזים מסחריים בע"מ (להלן "המשכיר")
 לבין: שוקי שמש (להלן "השוכר"),
 לפיו נמצא כי המשכיר עתיד לנהל בעצמו את קומת המסחר באמצעות חברת ניהול שתמונה על ידו.
 שטח המושכר: 27.50 מ"ר ברוטו, שטח נלווה מס' 1 כ-20 מ"ר, שטח נלווה מס' 2 של כ-17 מ"ר.
 (שטח סופי יקבע ע"פ תשריט מדידה שתוכן ע"י מודד מוסמך).



מטרת המושכר : חנות "אספרסו בר" לממכר קפה.
 תקופת השכירות : 3 שנים.
 אופציות : לשוכר אופציה להאריך ב – 3 שנים נוספות את הסכם השכירות, בתנאים מסויימים.

ה. הסכם שכירות שנחתם בתאריך 20/09/2018,

בין : קחם חברה להשקעות בע"מ (להלן "המשכיר")
 לבין : בניני בנק בע"מ (להלן "השוכר"),
 המשכיר הינו המחזיק ובעל המקרקעין הידועים כגוש 9073, חלקה 77, מגרש 4101 (לשעבר מגרש 4103).
 המושכר : הקצאת מקרקעין בשטח של כ-25 מ"ר נטו בתוספת 10% יחס ברוטו נטו לטובת מכשירים אוטומטים שיותקן ע"י הבנק.
 תקופת השכירות : 5 שנים מיום 20/09/2019.

ו. הסכם שכירות שנחתם בתאריך 24/12/2018,

בין : קחם חברה להשקעות בע"מ (להלן "המשכיר")
 לבין : שירלי קרייר (להלן "השוכר"),
 המשכיר הינו המחזיק ובעל הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 9073, חלקות 78 + 77, מגרש 4101.
 המושכר : הקצאת מקרקעין בשטח של כ-40 מ"ר נטו בתוספת 10% יחס ברוטו נטו לטובת אומנות ויציקה והפעלת חוגים ליצירה.
 תקופת השכירות : 3 שנים מיום קבלת החזקה + אופציה ל – 3 שנים נוספות.

ז. הסכם שכירות שנחתם בתאריך 07/02/2019,

בין : קחם חברה להשקעות בע"מ (להלן "המשכיר")
 לבין : אמיר זרין (להלן "השוכר"),
 המשכיר הינו המחזיק ובעל הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 9073, חלקות 78 + 77, מגרש 4101.
 המושכר : הקצאת מקרקעין בשטח של כ-40 מ"ר נטו בתוספת 10% יחס ברוטו נטו לטובת פיצה שמש. בנוסף ישכור השוכר 16 מ"ר המסומנים בנספח כשטח נלווה ב/2.
 תקופת השכירות : שנה אחת + אופציה לשנתיים + אופציה ל – 3 שנים.

בנוסף להסכמי השכירות הנ"ל הוצגו לעיוני גם מספר חוזי שכירות לשטחים נלווים, שהושכרו לשוכרים שונים בבניין. חלק משטחים אלו מהווים מחסנים או מרחבים מוגנים. בסקירת החוזים נמצאה הערה לפיו ידוע לשוכר כי המושכר כולל גם מרחב מוגן, והוא יודע כי אוסר להשתמש בו למטרה אחרת מאשר לחסות בו בשעת התקפה. האחריות להשגת הרישיונות הנדרשים לשם השימוש בממ"מ על השוכר באופן בלעדי. השימוש בממ"מ כפוף להנחיות פיקוד העורף.

הוצג בפניי גיליון שוכרים מיום 28/4/19 ע"י עוזרת חשב החברה הגב' מור שדה להלן הנתונים.
מטעמים מסחריים דמי השכירות החודשיים לכל חנות נותרו במשרדי.



מהטבלה ניתן להסיק כי השטח המושכר בפרוייקט מהווה כ- 62.50% משטח הפרוייקט. ברוב חוזי השכירות נקבע מנגנון של עלייה בדמי השכירות בכל שונה. להוציא חוזה שכירות אחד מהרשימה הנ"ל, הנמצא חריג בעקבות מנגנון עלייה משמעותית בשנה השנייה בדמי השכירות, נמצא כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר, בשנה הראשונה, בגבולות של כ- 100 ₪ למ"ר.

11. מתודולוגיה – גישות השומה:

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (גישת השוק).

ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

פרוט שלוש הגישות:

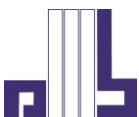
א. גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בו ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש" הון) אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי

אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשכחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

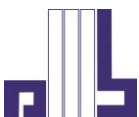
מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.



12. גורמים שיקולים ועקרונות:

באומדן שווי השוק, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה לתאריך קובע 31/03/19.
 - ב. הנכס מהווה 18 חנויות בקומת קרקע מסחרית במבנים מספר 1, 3 – 4, ו- 6, הבנויים על חלקות 77 ו- 78 בגוש 9073.
 - ג. סך השטח לשיווק של 14 החנויות עומד על כ- 1,340 מ"ר + שטחים נלווים.
 - ד. שיעור התפוסה בחנויות החברה, במועד הקובע, עומד על כ- 62.50%.
 - ה. דמי השכירות החודשיים הממוצעים עומדים על כ- 100 ₪/מ"ר.
- ו. מיקומו של הנכס הנישום בשדרה המרכזית, בהצטלבות צמתים מרכזיות, שיהיה אחד ממוקדי המסחר ומשרדים העיקריים בעיר. התחשבתי בתכנון העיר, לפיו מרבית פעילות המסחר תתרכז בשדרה המרכזית ובמע"ר. נכון למועד עריכת חו"ד זו נמצאים פרויקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס. המרכז המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים. קיימת אי וודאות לעניין הביקושים שיהיו למסחר בעיר החדשה. רמת הביקושים תלויה בקצב אכלוס העיר, באיכות התושבים ובמצבם הסוציו אקונומי. לא ניתן להתעלם מצפי תכנון העיר העתידה לכלול כ- 100,000 תושבים במהלך תקופה של עד 10 השנים הבאות.
 - ז. הבאתי בחשבון זכויות חכירה מהוונות.
 - ח. בחנתי את שווי של הנכס הנישום בשתי גישות השומה, גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות. שווי של מ"ר בנוי בפרויקט נקבע כממוצע שתי גישות אלו.
 - ט. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.
 - י. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים. כמו כן, הבאתי בחשבון השווי את דמי השכירות הצפויים בנכס בתקופה הקרובה ולאחריה.
 - יא. ערכי השווי הרשומים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.



13. עסקאות השוואה ותחשיבים:

הנכס הנישום מהווה חלק מקומת הקרקע המסחרית הבנויה תחת פרויקט מגורים הכולל 6 מבנים נפרדים. כמפורט לעיל, חו"ד זה מתייחסת ל – 13 חנויות קטנות ו 2 חנויות גדולות (המהוות איחוד של 5 חנויות קטנות) המושכרות לקופות חולים מכבי וכללית. באופן תיאורטי קיימת אפשרות לחלק גם אחת מקופות החולים (זו המושכרת לקופת חולים מכבי) למס' חנויות קטנות יותר, יחד עם זאת מחמת הזהירות הנדרשת לחוות דעת לצורך בטוחה בנקאית הוערכו החנויות במצבם הקיים בפועל בהיתרי הבניה.

א. שווי הנכס ע"פ גישת ההשוואה, מניתוח עסקאות השוואה לנכסים דומים בסביבה:
 רצ"ב סקירת עסקאות השוואה בהם נמכרו חנויות, הממוקמות כ"מסחר רחוב", בסביבת הנכס הנישום. חנויות אלו הועתקו, כפי שדווחו למערכות מס שבח (לרוב ע"פ הגדרת "שטח פלדלתי").
 בצבע אפור סומנו חנויות אשר ממוקמות בפרוייקט שבנדון עצמו:

תאריך עסקה	גוש	חלקה ת"ח	רחוב	מספר	שטח מדווח	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
11/04/2019	9073	77	0	חריש	77	39.00	9	840,060 ₪	21,540 ₪
31/01/2019	9070	104	2	חריש	104	61.00	36	1,402,210 ₪	22,987 ₪
04/12/2018	9073	78	13	דרך ארץ	2	38.00	8	840,000 ₪	22,105 ₪
30/11/2018	9070	104	0	חריש	4	30.00	36	715,045 ₪	23,835 ₪
29/08/2018	9071	148	0	חריש	1	45.00	8	864,609 ₪	19,214 ₪
13/12/2017	9071	142	0	חריש	1	60.00	5	1,294,156 ₪	21,569 ₪
04/12/2017	9071	142	0	חריש	1	48.00	1	998,776 ₪	20,808 ₪
10/02/2017	8705	9	2	חריש	16	30.00	1	636,012 ₪	21,200 ₪
16/01/2017	8705	9	-1	חריש	1	28.00	11	587,633 ₪	20,987 ₪
16/01/2017	8705	9	-2	חריש	9	30.00	1	618,345 ₪	20,612 ₪
16/01/2017	8705	9	211	חריש	10	28.00	1	569,205 ₪	20,329 ₪
03/01/2017	9071	142	2	חריש	1	60.00	5	1,224,200 ₪	20,403 ₪
03/01/2017	9071	142	0	חריש	2	43.00	5	754,424 ₪	17,545 ₪
28/12/2016	8705	9	1	חריש	9	30.00	11	618,345 ₪	20,612 ₪
28/12/2016	8705	9	7	חריש	1	29.00	11	587,633 ₪	20,263 ₪
27/12/2016	8705	12	2	חריש	1	28.00	11	578,963 ₪	20,677 ₪
27/12/2016	8705	9	5	חריש	9	28.00	11	578,963 ₪	20,677 ₪
19/12/2016	8705	9	-1	חריש	1	35.00	11	726,863 ₪	20,768 ₪
19/12/2016	8705	9	3	חריש	31	28.00	11	569,205 ₪	20,329 ₪
12/12/2016	9071	142	1	חריש	4	43.00	5	897,808 ₪	20,879 ₪
08/12/2016	8705	9	2	חריש	1	36.00	8	726,863 ₪	20,191 ₪
06/12/2016	8705	9	37	חריש	37	28.00	11	587,634 ₪	20,987 ₪
06/12/2016	8705	9	36	חריש	1	30.00	11	618,345 ₪	20,612 ₪
06/12/2016	8705	9	2	חריש	14	24.00	1	491,400 ₪	20,475 ₪
30/11/2016	8705	9	-6	חריש	1	27.00	10	569,205 ₪	21,082 ₪
30/11/2016	8705	9	3	חריש	29	30.00	1	618,345 ₪	20,612 ₪
30/11/2016	8705	9	-2	חריש	38	29.00	1	587,925 ₪	20,273 ₪
30/11/2016	8705	9	-8	חריש	1	36.00	11	726,863 ₪	20,191 ₪
30/11/2016	9071	9	4	חריש	40	30.00	11	569,205 ₪	18,974 ₪
30/11/2016	8705	9	-3	חריש	1	30.00	11	528,500 ₪	17,617 ₪
22/11/2016	9071	142	2	חריש	2	67.00	5	1,184,130 ₪	17,674 ₪
16/11/2016	9071	148	131	חריש	1	40.00	9	808,762 ₪	20,219 ₪
סה"כ שווי למ"ר משוקלל בסביבת הנכס					1,168.00			23,919,632 ₪	20,479 ₪

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



ב. שווי הנכס ע"פ גישת היוון הכנסות, מניית חווי השכירות בנכסים הנישומים:

כפי שפורט בסקירת חוזה השכירות המפורטת לעיל, דמי השכירות הממוצעים בנכס הנישום נעים בגבולות של כ – 100 ₪ למ"ר ברוטו (הכולל יחס העמסה של 10% על שטחי הפלדלת). **ערכים אלו נמצאו כסבירים גם בסקירת מודעות ביקוש לחנויות אחרות, המפורסמות באתר "יד 2" נמצא כי דמי השכירות הנ"ל הינם בגדר הסביר.**

בתאריך 31/01/2019 פרסם אגף שומות מקרקעין, ע"י השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי התשואה הממוצעת בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2018. מעיון בסקר נמצא כי שיעור הריבית להיוון בנכסים מסחריים נע סביב 7.20%, ובהתאמה למיקום הנכס הנישום ולמאפייניו קבעתי ריבית להיוון בסך של 7.50%. דמי השכירות הנ"ל, בסך 100 ₪ למ"ר, מובילים, בתשואה של 7.5% (בשל פיזור הסיכונים ע"ג מספר חנויות) **לשווי של 16,000 ₪ למ"ר ברוטו.**

סיכום גישות השומות:

גישת ההשוואה המוזכרת לעיל מעידה על ערכי שווי הנעים בגבולות של 20,500 ₪ למ"ר פלדלת. בפרוייקט נשוא חוות הדעת נמצאו 2 עסקאות השוואה לחנויות דומות, אשר נמכרו במהלך השנה האחרונה במחיר ממוצע גבוהה יותר, בגובה 21,800 ₪ למ"ר פלדלת. גישת היוון הכנסות, מייצגת שווי של כ – 16,000 ₪ למ"ר ברוטו (הכולל העמסה של 10% על שטחי הפלדלת). בנסיבות אלו, תוך שיכלול גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות, קבעתי את שווי של מ"ר ברוטו בחנויות הפונות לרחוב דרך ארץ בסך של 18,700 ₪ למ"ר ברוטו לשיווק (שטחי פלדלת + 10%), והתאמתי מקדמי התאמה מתאימים לחנויות אשר שטחם גדול יותר ובהתאם לחלוקתם הפונקציונלית. זאת ועוד, בנכס שבנדון נותרו עוד 7 חנויות לשיווק, בשטח כולל של כ – 506 מ"ר. בנסיבות אלו, התאמתי מקדם 93%, המבטא דחייה בשנת שכירות אחת, לצורך השכרת הנכסים. **רצ"ב סיכום ותחשיב השווי לכל אחת מהחנויות. השטחים הנלווים שהושכרו**

בהסכמים שונים נישומו במקדם 40% משווי מ"ר בנוי כחנות, כדלקמן:

מס' סידורי	מבנה	יחידה מספר	שם השוכר	שטח במ"ר	שטח לשיווק	שווי למ"ר ברוטו	מק' התאמה	מקדם דחייה	שווי החנות
1	3	1	קופ"ח כללית	332.00	365.20	18,700 ₪	82.5%	100.0%	5,634,123 ₪
2		5 + 4 + 3 + 2	קופ"ח מכבי	211.00	232.10	18,700 ₪	90%	100.0%	3,906,243 ₪
3		21		35.90	39.49	18,700 ₪	100%	93.0%	686,771 ₪
4	3	22	שירלי קרייר - חוג יצירה	40.00	44.00	18,700 ₪	100%	100.0%	822,800 ₪
5		23	בנק לאומי	24.90	27.39	18,700 ₪	100%	100.0%	512,193 ₪
6		24	שוקי שמש	24.80	37.28	18,700 ₪	100%	100.0%	697,136 ₪
7	4	25	פיצה שמש	40.00	44.00	18,700 ₪	100%	100.0%	822,800 ₪
8		26		35.90	39.49	18,700 ₪	100%	93.0%	686,771 ₪
9		42	זוארץ	45.00	49.50	18,700 ₪	100%	100.0%	925,650 ₪
10		43	עולם הצמחים	39.50	43.45	18,700 ₪	100%	100.0%	812,515 ₪
11		47		76.80	84.48	18,700 ₪	90%	93.0%	1,322,273 ₪
12	6	49		77.30	85.03	18,700 ₪	90%	93.0%	1,330,881 ₪
13		50		77.70	85.47	18,700 ₪	90%	93.0%	1,337,768 ₪
14		51		77.20	84.92	18,700 ₪	90%	93.0%	1,329,159 ₪
15		52		80.00	88.00	18,700 ₪	90%	93.0%	1,377,367 ₪
שטחים נלווים		הוצגו בפני 6 חוזים שונים בכל הפרוייקט		65.45	72.00	18,700 ₪	50%	100.0%	673,153 ₪
סה"כ				1,218	1,350				22,900,000 ₪



14. **סיכויים ושינויים לשינוי בשווי הנכס:**

הנכס הינו קומת קרקע מסחרית במרכז עיר בהקמה. בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שווי, מלבד הסיכונים והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

15. **חוות דעת:**

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל, בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד ומשכנתא, **נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו סביב 22,400,000 ₪ + מע"מ (במעוגל).**

16. **בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:**

7.00%	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%
₪ 24,535,714	₪ 23,689,655	₪ 22,900,000	₪ 22,161,290	₪ 21,468,750

השווי שהוערך הינו ברוטו, אין חבות בהיטל השבחה לזכויות שבנדון.

17. **הצהרות:**

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

ולראיה באנו על החתום,

אברהם לוי,

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

יונתן לוי,

מגייסטר במקרקעין (MRE)

כלכלן ושמאי מקרקעין



לכבוד,
רו"ח איל מוליאן, סמנכ"ל כספים,
קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ

תאריך: 28 אפריל, 2019
מספרנו: 12837

שומת מוקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
לקומת קרקע מסחרית בבנייני מגורים,
הנמצא בשלבי בניה, בקרן הרחובות
דס המכבים, הפיקוס וערער, מע"ר מודיעין.
חלק מחלקות 29 ו – 31 בגוש 5642,
מגרש מספר 11 (ע"פ תכנית מד/23/8)



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



1. מטרת השומה:

ע"פ בקשתו של רו"ח איל מוליאן, סמנכ"ל כספים בחברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 8/04/19, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/3/19.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/03/19 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

כתב שיפוי:

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

התניות/תלות בעניין שכ"ט:

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

תקינה שמאית:

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

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

שווי בספרים לתאריך 31/12/2018:

ע"פ דוח תקופתי לסוף השנה נמצא כי שווי של הנכס בספרים הינו 48,000,000 ₪.



מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- חוזה חכירה.
- נסח רישום מקרקעין.
- דו"ח "ס" שנעשה לפרויקט של חברת פז כלכלה והנדסה מיום 1/03/16.
- תכנית בקשה להיתר מספר 20160194, היתר מספר 20170131 מיום 06/04/2017.
- חו"ד לבטוחה ע"פ תקן 19 לתקינה, שנערכה לנכס שבנדון בתאריך 05/11/2018 ע"י השמאית עדי נבון.

2. פרטי השמאים והשכלתם:

המשרד עוסק בהערכת שווי נכסי מקרקעין ונותן שירותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים, לרשות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים (בנקים), לחברת ביטוח לגופים משלתיים כגון מינהל התכנון, הוותמ"ל, הוולחוף וכיוצ"ב.

למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי בנכסים דומים ומרכזים מסחריים.

הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ומר יונתן לוי להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

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

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

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



וזאת חוות דעתי המקצועית:

3.

מועד קובע לשומה:

31/3/19.

4.

תאריך ביקור בנכס:

בתאריך 29/04/2019 נערך ביקור בנכס ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.

5.

פרטי המקרקעין:

גוש:

5642

חלקות:

29 חלק + 31 חלק

מגרש:

11 לפי תב"ע מד/8/23 (החלק הנישום הינו קומת הקרקע המסחרית בלבד).

שטח מגרש

6,203 מ"ר

ייעוד הנכס:

מגרש למגורים עם חזית מסחרית.

זכויות בניה:

שטח מסחרי עיקרי 1,537 מ"ר

שטחי שירות אחסנה + מקלטים 379.65 מ"ר.

סה"כ עיקרי + שירות במ"ר כ - 1,917 מ"ר.

קרן הרחובות דם המכבים, הפיקוס וערער, מע"ר מודיעין.

חכירה מהוונת לדורות.

• הערות:

סה"כ השטח העיקרי למגרש מס' 11 הינו 9,000 מ"ר אשר עתידים לשמש

לבניית קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית. זכויות הבניה שהותאמו

בחוו"ד זו לשטחים המסחריים נלקחו מתכנית היתר מס' 20170131 ומתשריט

חלוקה ל - 24 חנויות נפרדות שנערכה ע"י היוזם.

6.

תאור הסביבה:

העיר מודיעין נמצאת במרכז הארץ וממוקמת בין ת"א לירושלים.

בשנת 1990 אושרה הקמתה על שטח של 30,000 דונם. בשנת 1994 החלו עבודת הפיתוח של הישוב העירוני,

ובשנת 1996 החל אכלוס העיר. עם הגידול במספר התושבים, בשנת 2001, הוכר היישוב כמועצה מקומית.

בשנת 2003 אוחדה העיר עם הישוב הקהילתי מכבים - רעות לרשות אחת, הכוללת שטח שיפוט של כ - 50,000 דונם.

ע"פ נתוני הלמ"ס, נכון לשנת 2015 מתגוררים בעיר כ - 90,000 תושבים, והעיר מדורגת 8 מתוך 10 בדירוג

החברתי - כלכלי. ממוצע השכר החודשי היה גבוה בלמעלה מ - 50% מהממוצע הארצי.

ציר התנועה הראשי במודיעין הינו שדרות החשמונאים, וצמוד לו הכיכר המרכזית, שבה נמצאת גם תחנת הרכבת

"מודיעין מרכז". צמוד ל"כיכר המרכזית" נמצא קניון עזריאלי שהינו קניון פעיל מאוד הכולל קומות מסחר

ומעליהם בניין משרדים. בצמוד לקניון ול"כיכר המרכזית" תוכנן המע"ר של העיר.

השכונות הסמוכות למע"ר הינם שכונות מגורים קיימות, אשר פרט לקניון עזריאלי כוללים רק שטחי מסחר שכונתי

בהקיפי מסחר קטנים (יוער כי העיר מודיעין כולה אינה כוללת שטחי מסחר רבים).

כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל" משרד: 077-3370-336

נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



עפ"י התכנון המע"ר עתיד לכלול ספרייה עירונית, בית כנסת מרכזי, מרכזי שליטה (פקע"ר, משטרה, כיבוי אש ומד"א), משרדי ממשלה, מגורים וחנויות. בקצה הדרומי של המע"ר נמצא קניון עזריאלי. ע"פ אתר החברה הכלכלית מודיעין, תחום המע"ר עתיד לכלול 1500 יח"ד.

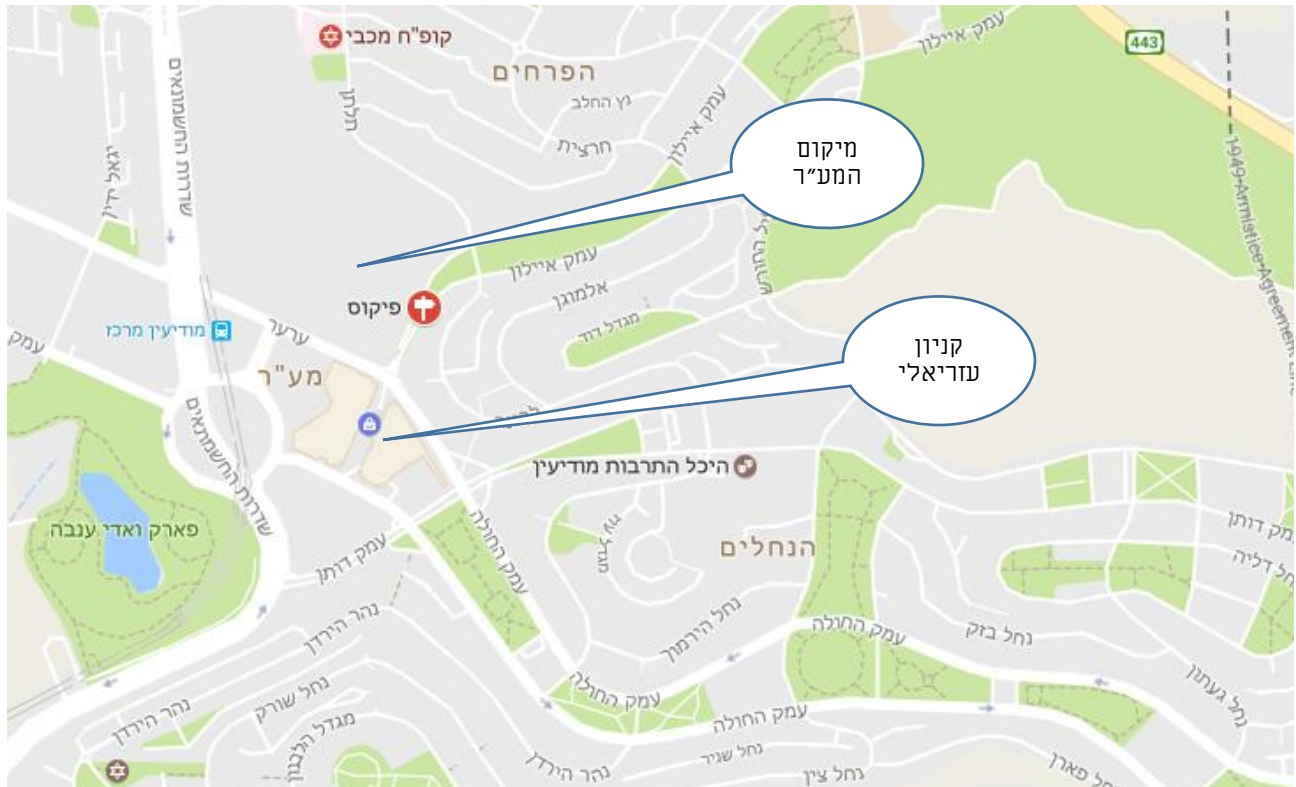
בקצה התחתון של השדרה תיבנה רחבת המע"ר, סוג של פיאצה המשלבת שטחים פתוחים או מבנה מסחרי מקורה ובנייני מגורים. מסביב ייבנו מבנים של שתי קומות המיועדים למסחר ולמשרדים, ומעליהן שלוש קומות מגורים הפונות להמשך רחוב דם המכבים ורחוב ערער. במרכז הרחבה יהיה שטח ציבורי פתוח עבור הולכי רגל ויתאפשר בו פיתוח סביבתי וחיבור בין השדרה המרכזית לקניון עזריאלי.

מתחם המע"ר הינו אזור שיאפשר פעילות עירונית שוקקת בכל שעות היום. המתחם יהיה נגיש לחלקי העיר השונים הן מבחינת הולכי רגל והן מבחינת כלי התחבורה השונים.

הטופוגרפיה במתחם משופעת מצפון לדרום.

המע"ר מתוכנן בעיקרו לאוכלוסיה חילונית ומסורתית המאפיינת את העיר, והוא מכוון גם לזוגות צעירים תוך תכנון דירות מתאימות המיועדות לאוכלוסיה זו.

מפת הסביבה:



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

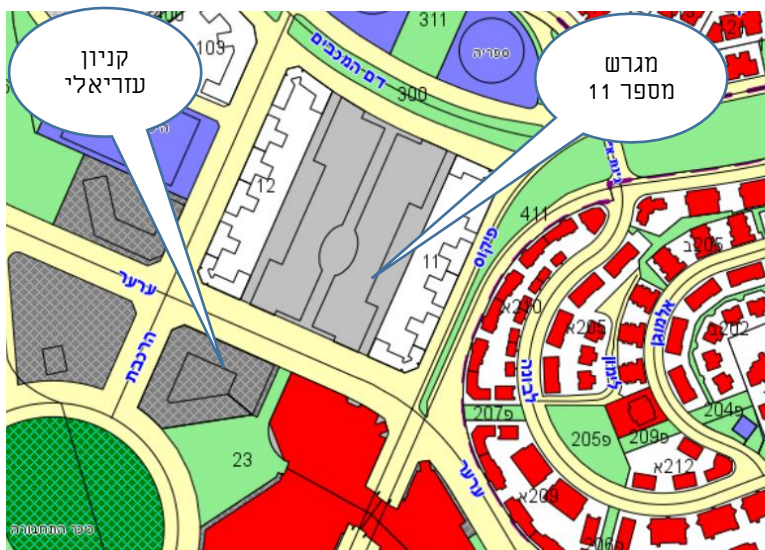
לוי אברהם ויונתן
 שמאות מוקרקעין בע"מ



הדמיית פרוייקט המע"ר (מגרש 11 מסומן בסגול), מתוך אתר החברה הכלכלית:



תשריט מגרש 11, בו נמצאים הנכסים הנישומים, מתוך תשריט התוכנית:



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



7. תיאור הנכס:

הפרויקט, נשוי"א חוו"ד, מהווה מגרש בקרן הרחובות דם המכבים, פיקוס וערער, במע"ר העיר מודיעין. שטחו של מגרש מספר 11 עפ"י תכנית מד/23/8 הינו 6,203 מ"ר וצורתו מלבנית. בתאריך 29/03/2015 זכה היזם במכרז רמ"י לחכירת מתחם מס' 1 המהווה את מגרש 11 ע"פ תכנית מד/23/8. מגרש 11 מהווה חלק מחלקות 21 ו- 31 בגוש 5642, אשר טרם עברו פרצלציה. על הקרקע מתוכננים הקמת 5 בנייני מגורים הכוללים 92 יח"ד סה"כ, מעל קומת קרקע מסחרית (בכל הבניינים). בעת הביקור בנכס נמצא כי הפרויקט נמצא בשלבי גמר בניה מתקדם של 5 מבני המגורים כולל קומת הקרקע המסחרית. קומת הקרקע המסחרית נמצאת בתחילתו של שלב הגמר.

ע"פ שטחי בניה שהועברו לעיוני ע"י אדריכל התכנית, כוללים המבנים 1,537 מ"ר עיקרי למסחר + כ- 380 מ"ר שטחי שירות לאחסנה ומקלטים. לצורך המחשה בלבד, חלוקת 92 יח"ד על פני הבניינים הינה כדלקמן:

בנין 1 + 5 : 17 יח"ד בכל בניין
 בנין 2 + 4 : 19 יח"ד בכל בניין.
 בנין 3 : 20 יח"ד.

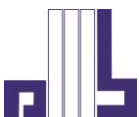
בהתאם לתכנית השיווק של החברה סך השטח עיקרי + שירות 1917 מ"ר חולק ל- 24 חנויות.

בנין 1 + 5 : 6 חנויות בכל בניין – סה"כ 12 חנויות
 בנין 2 + 4 : 4 חנויות בכל בניין – סה"כ 12 חנויות.



הפיתוח הסביבתי באזור הינו פיתוח עירוני מלא. סביבת הנכס כוללת כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, מערכות חשמל, ביוב, וכיוצ"ב. יחד עם זאת המע"ר עצמו מהווה מתחם קרקע אשר עובר בימים אלו פיתוח אינטנסיבי, בין היתר ע"י החברה הכלכלית.

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

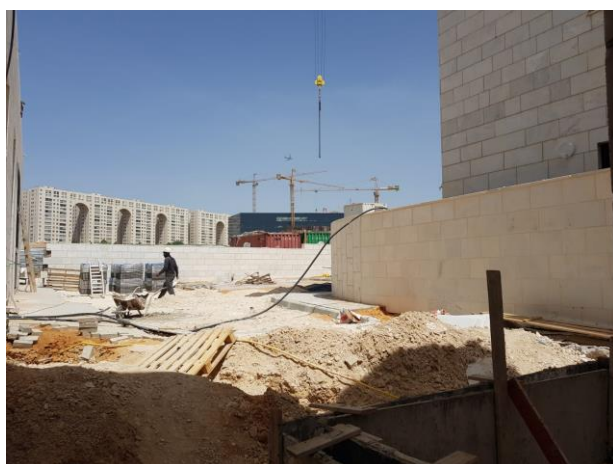


אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרנוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A מונע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:



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



8. מידע תכנוני

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

א. תכנית מד/23/8 – פורסמה למתן תוקף בתאריך 9/11/14 ואלה עיקריה:

מטרת התכנית הינה, בין היתר, הקמת מע"ר לעיר מודיעין.
התכנית מציעה תכנון מחדש למע"ר של מודיעין, אשר ישלב בתוכו שימושים עירוניים כגון מבני ציבור, תעסוקה משרדית, חזיתות מסחריות רציפות לצד שדרה ירוקה מפותחת שתשווה מרחב עירוני תוסס.
מתחם המע"ר הינו אזור שיאפשר פעילות עירונית שוקקת בכל שעות היום. מתחם זה יהיה נגיש לכל חלקי העיר השונים הן מבחינה תנועתית והן להולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי תחבורה ציבורית.
הבינוי המוצע בתכנית הינו בניינים בני 9 עד 12 קומות, המתוכננים בצורה מרווחת ומשתלבים במערך העירוני הקיים ולאורך השדרה החדשה המתוכננת במסגרת התכנית.

התכנית ייעדה את מגרש מס' 11, בו גם נמצאת קומת הקרקע הנישומה, לאזור **מגורים וחזית מסחרית**.
למען הסק ספק, מבנה המגורים אינו מעניינה של חו"ד זו.

הוראות התכנית קובעות, בין היתר, כדלקמן:

- יש לתכנן את המבנים ולהגיש בקשה להיתר תוך שימוש בכל ז"ב המוגדרים כשטחים עיקריים.
- חזית הבניין בקומת הקרקע כלפי הרחובות תיועד למסחר בחנויות שעומקן יהיה לפחות 20 מטר (שטח עיקרי). כל שימוש אחר בחזית זו שלא תהיה לטובת מסחר תהווה סטייה מהתוכנית.
- הגישה לחדרי הלובי של המגורים לא תהיה מכיוון החזית המסחרית שלאורך שד' המע"ר.
- בחזית המסחרית יש להבטיח כי המסחר יהיה במפלס הרחוב. לאורך כל החזית המסחרית יותקן סוכך להצללה. עיצובו יהיה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
- ניתן יהיה להתקין סגירות חורף במדרכה המקבילה לארקדה המסחרית באורך השווה לאורך חזית בית האוכל הפונה לרחוב.
- לא תותר הצבת שולחנות וכסאות או הוצאת סחורה בתחום הקולונדה. תרשם זיקת הנאה המבטיחה זכות מכבר חופשי לציבור בכל עת בקולונדה.

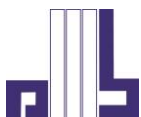
על מגרש 11 מתוכננים 5 בנייני מגורים. רק המבנים הפונים לרחוב ערער (בדרום המגרש)

ורחוב דם המכבים (צפון המגרש) מסומנים עם חזית מסחרית, אשר נישומה בחו"ד זו.

יתר המבנים הפונים לרחוב פיקוס מסומנים למגורים.

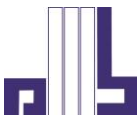
תנאי למתן היתר בניה בכל תחום התכנית הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

תכנית זו תוגש למתחמים, כאשר הנכס הנישום מהווה חלק ממתחם 10 (מגרשים 10 עד 12).



מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
		מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מספר מקומות			
מגרשים	מגורים	11	6203	9000	4000	400	4200	92	20	6

רצ"ב תשריט מתוך תשריט התוכנית, כפי שמופיע בפורטל המפות הגיאוגרפי (GovMap):



א. תכנית בינוי ופיתוח 11/בפ/23 שאושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 06/07/2016:

ע"פ המאושר בתכנית דלעיל, החזית המסחרית תהיה רק כלפי רח' ערער ושדרות דם המכבים.
הוצע להאריך את החזית המסחרית לאורך רחוב הפיקוס. הוצגה בפניי החלטת ועדה מקומית מס' 20160008, מתאריך 06/07/2016, אשר התירה בהקלה להאריך חזית מסחרית לאורך רח' הפיקוס, בכפוף למילוי דרישות מחלקת ההנדסה.

ב. תכנית 420-0357186 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 16/11/2016:

מטרת התכנית, בין היתר, הינה לשנות הוראות הבינוי בתכנית מד/8/23 המפורטת לעיל.
עיקרי השינויים, הרלוונטים לחוזה"ד שבנדון, הינם כדלקמן:

1. שינוי הוראת בינוי הקבועה בסעיף 4.1 ג' (4) שבתכנית התקפה, בנושא ההוראות שסומנו כמחייבות בנספחים. הוראות אלה אשר סומנו בנספח מספר 3 במסגרת, לא תהיינה מחייבות בתכנית זו אלא מנחות בלבד.
2. שינוי הוראת בינוי הקבועה בסעיף 4.4 ב' (3) שבתכנית התקפה, בנושא עומק חנות מיזערי שבחזית מסחרית לאורך שדרות המע"ר.

ג. החלטת ועדה מס' 20160194, שאושרה בתאריך 01/02/2017 בישיבה מס' 20170002:

הוראות התכנית קובעות כי החזית המסחרית תהיה רק כלפי הרחובות ערער ושדרות דם המכבים.
ע"פ החלטה 20160194 דלעיל, פורסמה ואושרה הקלה להקמת חזית מסחרית גם לכיוון רח' הפיקוס.
בהחלטה זו שטחי הבניה הצבועים למסחר הינם 1,139.34 מ"ר עיקרי + 767.13 מ"ר ש"ש.

ד. היתר בניה מספר 20170131:

בתאריך 06/04/2017 ניתן היתר בניה דלעיל להקמת 5 מבנים בני 6 קומות מעל המרתף עבור 92 יח"ד ומסחר.

ה. היתר בניה מספר 20170131:

בתאריך 27/04/2017 ניתן תיקון להיתר הבניה המשנה את כמות יחידות הדיור המותרות ל – 90.

אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמואי מוקרקעין
 יונתן לוי • שמואי מוקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמואית מוקרקעין
 יוחאי אהרנוב • שמואי מוקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמואית מוקרקעין, B.A מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמואות מוקרקעין, B.A מונע"ס

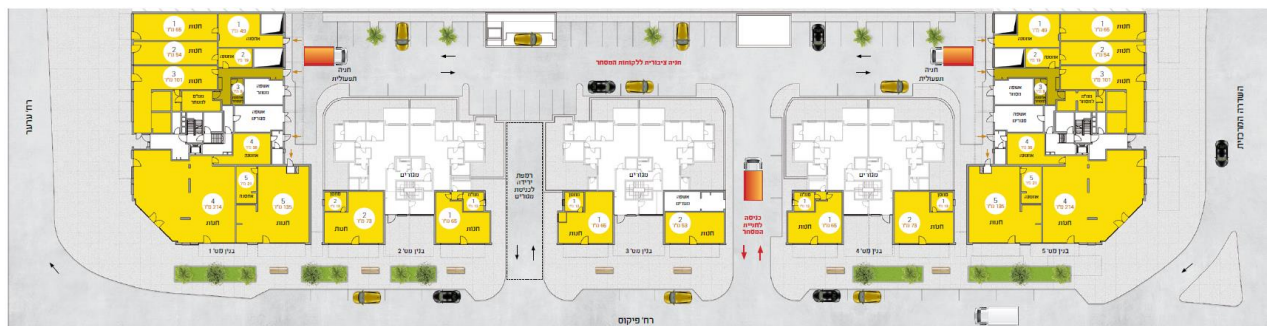
לוי אברהם ויונתן
 שמואות מוקרקעין בע"מ



להלן תכנית הבקשה להיתר מספר 20160194, כפי שהוגשה לעיוני ע"י מזמין חווה"ד:

סה"כ 5 ביניינים + מרתף								
שטח מגרש 6221								
השימושים העיקריים (מ"ר)								
עיקרי למרפסות	מוצע מגורים	מוצע מסחר	סה"כ שטח במ"ר	% משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה
0.00	0.00	395.49	395.49	6.36%	מרתף ומסחר מתחת ל-0.00	0.00	119.42	791.30
0.00	0.00	1,141.74	1,141.74	18.35%	קומה 0 מסחר	47.80	128.72	448.21
11.64	490.83	0.00	502.47	8.08%	קומה 0 מגורים	75.00	34.69	34.50
118.72	817.05	0.00	935.77	15.04%	קומה 1	125.00	0.00	0.00
271.80	1,641.29	0.00	1,913.09	30.75%	קומה 2	272.14	0.00	0.00
258.86	1,650.47	0.00	1,909.33	30.69%	קומה 3	272.14	0.00	0.00
163.99	1,650.24	0.00	1,814.23	29.16%	קומה 4	272.14	0.00	0.00
0.00	1,282.38	0.00	1,282.38	20.61%	קומה 5	111.30	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	גג	0.00	0.00	0.00
825.01	7,532.26	1,537.23	9,894.50	159.05%	סה"כ	1,175.52	282.83	1,274.01
825.01	7,532.26	1,141.74	9,499.01	152.69%	מעל	1,175.52	163.41	482.71
0.00	0.00	395.49	395.49	6.36%	מתחת	0.00	119.42	791.30

תוכנית העמדת הפרויקט:



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





רצ"ב טבלה לסיכום שטחי הבניה מתוך תשריט העמדה שהוצג לעיל:

מספר יחידה	שטח יחידה	שטח אחסנה צמוד	שטח אחסנה נפרד	סה"כ שטח להשכרה
1	63.44	49		112.44
2	54.09	19.89		73.98
3	56.17	26.6	9.45	92.22
4	45			45
5	214.91	38.09		253
6	134.73	21.87		156.6
7	21.12	13.62		34.74
8	52.14			52.14
9	36.77	12.73		49.5
10	24.48			24.48
11	20.9	12.21		33.11
12	41.49			41.49
13	27.09			27.09
14	26.57			26.57
15	24.48			24.48
16	36.77	12.73		49.5
17	52.14			52.14
18	21.12	13.62		34.74
19	70.13	21.87		92
19A	64			64
20	230.57	22.43		253
21	45			45
22	56.17	26.6	9.45	92.22
23	54.09	19.59		73.68
24	64.49	49.9		114.39
	1537.86	360.75	18.9	1917.51

בתשריט ההיתר מתוכננות 16 חנויות בשטח כולל של כ – 1,866 מ"ר (לעומת 24 חנויות בתשריט השיווק, הכוללת גם שטחי שירות נוספים, בסך של 1,917 מ"ר, המהווים גידול של כ – 51 מ"ר בשטחי השירות). סך השטח המסומן בתכנית לחזית מסחרית כולל את בניינים 1 + 5, בעלי החזיתות לדם המכבים + ערער. בניינים 3, 4 ו- 5 הפונים לפנקס אינם בעלי חזית מסחרית מאושרת בתכנית ואושרה הקלה לבנייתם, כאמור לעיל.

להלן תשריט שיווק של החנויות כפי שהוצג בפני ע"י החברה:



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

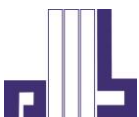


9. המצב במשפטי:

א. נסחי טאבו:

הוצגו בפניי נסחי טאבו שהפקתי באמצעות האינטרנט בתאריך 19/02/2018 (היות והחלקות נמצאות בהליכי רישום לא ניתן להנפיק נסח עדכני) המתנהלים בפנקס הזכויות, בלשכת רישום המקרקעין רחובות, לפיהם נמצא כדלקמן:

גוש:	5642.
חלקה:	31.
שטח רשום:	28,871 מ"ר.
המספרים הישנים:	5642/8.
בעלויות:	בתאריך 08/05/2001 נרשמה מדינת ישראל כבעלים.
הערות אזהרה:	א. נרשמו הערות אזהרה בדבר אתר עתיקות.
ב.	בתאריך 20/01/2016 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 19,
ג.	לטובת עיריית מודיעין – מכבים – רעות, בי.פ. 7174 מיום 28/12/15, עמוד 2259.
ד.	בתאריך 25/07/2016 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 19,
	לטובת עיריית מודיעין – מכבים – רעות, בי.פ. 7269 מיום 22/05/15, עמוד 6581.
	בתאריך 14/12/2016 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 19,
	לטובת עיריית מודיעין – מכבים – רעות, בי.פ. 7382 מיום 20/11/15, עמוד 868.
גוש:	5642.
חלקה:	29.
שטח רשום:	37,708 מ"ר.
המספרים הישנים:	5642/2.
בעלויות:	בתאריך 08/05/2001 נרשמה רשות הפיתוח כבעלים.
הערות אזהרה:	א. נרשמו הערות אזהרה בדבר אתר עתיקות.
ב.	בתאריך 20/01/2016 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 19,
ג.	לטובת עיריית מודיעין – מכבים – רעות, בי.פ. 7174 מיום 28/12/15, עמוד 2259.
	בתאריך 14/12/2016 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 19,
	לטובת עיריית מודיעין – מכבים – רעות, בי.פ. 7382 מיום 20/11/15, עמוד 868.



ב. אישור זכויות

הוצגו בפניי אישור זכויות שהונפק ע"י רמ"י בתאריך 05/11/2018, מס' תיק 52938049, לפיו נמצא כדלקמן:

גוש: 5642.

חלקות: 29 ו- 31.

תוכניות: מד/23, מד/35, מד/1/2, מד/1/23, מד/9/23, 420-0138651.

מגרש: 11.

שטח המגרש: 6,203 מ"ר (בערך).

זכויות החכירה: נרשמו ע"ש קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ, ח.פ. 513819581, בשלמות. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 28/03/2113.

משכנתא: קיימת משכנתא מדרגה ראשונה במרכזתיל דיסקונט, ללא הגבלת סכום.

ג. חוזה חכירה מהוון

הוצג בפני חוזה חכירה מהוון מיום 15/10/15 לפיו עולים הפרטים הבאים:

המחכירה: רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל.

החוכר: קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ.

המקום: מודיעים – מכבים.

השטח: 6,203 מ"ר (בערך).

מגרש: 11.

גוש / חלקה: גוש 5642, חלקות 29 (חלק) ו- 31 (חלק).

תקופת החכירה: 98 שנים מיום אישור העסקה, דיינו החל בתאריך 29/03/15 ועד 28/03/2113.

תקופה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: מגרש לבניית 92 יח"ד.

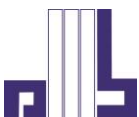
קיבולת הבניה: ע"פ תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.

התמורה: 26,280,777 ₪ נכון ליום אישור העסקה.

היעוד: מגורים עם חזית מסחרית.

הערות מיוחדות: במידה ולאחר הזכייה תתווספה ז"ב ו/או ישונה יעוד המקרקעין, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל בגין שינויים אלו.

למען הסר ספק, ככל שתחול חבות בהיטל השבחה בגין זכויות נוספות שיתווספו, החוכר ישלם אותם לועדה המקומית.





ד. מכתבי כוונת ומשאים ומתנים המתנהלים במגרש:

הוצגה בפני טבלת שוכרים שהועברה אלי על ידי רו"ח מור שדה, עוזר חשב החברה. פרטי השכירות של כל אחד מהשוכרים נבדקו מדגמית על ידי. מטעמי סודיות מסחרית מוצג בטבלה זו הסכימה הסופית בלבד, ללא פירוט נתוני האישיים של כל אחד מהשוכרים:

מספר חנות	שוכר	מ"ר ברוטו	סטטוס	הערות	שכ"ד חודשי
1	פיצוחי חממה	124.30	חוצה חתום		
2	קצביה	81.38	חוצה חתום		
5 + 6	בנק בנלאומי	399.30	חוצה חתום		
7	אנימל דיל	44.07	חוצה חתום		
8	אנימל דיל	51.50	חוצה חתום		
20	שיבולת השרון	277.68	חוצה חתום		
21	פלאפל עופר	49.43	חוצה חתום		
22	ווק טו ווק	70.79	חוצה חתום		
22	ווק טו ווק	56.82	חוצה חתום	שטח נלווה	
17	מספרה	51.48	חיתום loi		
סה"כ מ"ר / שכ"ד		1206.74			207,190 ₪

ניתן לראות כי נחתמו חוזים + מסמך כוונות אחד.

דמי השכירות הממוצעים למ"ר (ללא השטח הנלווה) עומדים על כ – 178 ₪/מ"ר ברוטו.

סך השטח שהושכר עומד על כ – 1,206 מ"ר ברוטו.

דמי השכירות מחושבים ברוטו, והם נגזרים משטח החנות "פלדלת" בתוספת העמסת 10% כשטחי ציבור.



10. מתודולוגיה – גישות השומה:

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- א. גישת ההשוואה (גישת השוק).
- ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).
- ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

פרוט שלושת הגישות:

- א. גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.
 - ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש" הון") אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.
 - ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשכחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).
- מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.



11. גורמים שיקולים ועקרונות:

באומדן שווי השוק, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה לתאריך קובע 31/03/19.
- ב. הנכס הינו שטח מסחרי הנבנה בקומת קרקע מסחרית על חלק ממגרש מספר 11 ע"פ תכנית מד/8/23.
- ג. הערכת שווי הנכס הביאה בחשבון כי המבנים הפונים לרח' דם המכבים ולערער בעלי חזית מסחרית לרחובות הפונים לעורקי תנועה ראשיים. יתרת שלושת המבנים הפונים לרחוב הפיקוס, שהינו רחוב המחבר את שני עורקי התחבורה המרכזיים הנ"ל.
- ד. מיקומו של הנכס הנישום במרכז העסקים הראשי של העיר, בסמיכות לקניון, מבני ציבור מרכזיים ולתחנת הרכבת העירונית. נכון למועד עריכת חו"ד זו נמצאים פרויקטים רבים בשלבי תכנון שונים. המרכז המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים והמקומיים. בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל-100%, כבר מספר שנים. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. אם נוסף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל-0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים.
- ה. הבאתי בחשבון זכויות חכירה מהוונות.
- ו. בחנתי את שווי של הנכס הנישום בשילוב שתי גישות השומה, גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.
- ז. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.
- ח. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים. כמו כן, הבאתי בחשבון השווי את דמי השכירות הצפויים לנכס.
- ט. ערכי השווי הרשומים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.



12. עסקאות השוואה ותחשיבים:

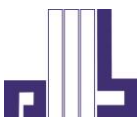
הנכס הנישום מהווה חטיבת קרקע ייחודית למסחר. מיקומו של הפרוייקט המסחרי הינו בצמוד לקניון עזריאלי במודיעין, המהווה את אחד הקניונים הרווחיים באזור. גם תכנונו כמע"ר העיר מודיעין ובצמוד לתחנת הרכבת עתיד להוביל לחשיפה גבוהה. כמפורט לאורך חו"ד זו, העיר מודיעין כוללת מיעוט שטחי מסחר. לאור האמור לעיל, גם כמות העסקאות לחנויות שנמצאו בעיר בשנתיים האחרונות נמוך מאוד. העדר עסקאות ההשוואה מחייב לבחון עסקאות גם בשכונות רחוקות יותר בעיר מודיעין.

א. רצ"ב סקירת עסקאות ההשוואה לחנויות, כפי שדווחו למערכות מס שבח:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	רחוב	מספר	שטח מדווח	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	מק' זמן	שווי מ"ר
31/07/2018	5869	8	עמק זבולון	24	65.00	1	2	2006	1,500,001 ₪	1.00	23,077 ₪
28/06/2018	5688	37	עמק החולה	32	27.00	1	2	1996	437,500 ₪	1.00	16,204 ₪
17/06/2018	5683	69	עמק החולה	76	31.00	0	2	1992	940,675 ₪	1.00	30,344 ₪
08/05/2018	5869	8	עמק זבולון	24	276.00	1	2	2005	7,940,000 ₪	1.00	28,768 ₪
26/03/2018	5869	8	עמק זבולון	24	109.00	1	2	2008	3,000,000 ₪	1.00	27,523 ₪
25/03/2018	5869	8	עמק זבולון	24	53.00	1	2	2008	1,650,000 ₪	1.00	31,132 ₪
22/11/2017	5313	77	שד' המכבים	14	30.00	1	2	1990	500,000 ₪	1.00	16,667 ₪
17/07/2017	5734	12	עמק האלה	80	1,047.00	1	2	2008	22,155,165 ₪	1.00	21,161 ₪
30/03/2017	5894	11	השדרה המרכזית	15	60.00	0	2	2000	1,230,000 ₪	1.00	20,500 ₪
02/03/2017	5894	11	השדרה המרכזית	15	66.00	0	2	2000	1,500,000 ₪	1.00	22,727 ₪
26/12/2016	5569	44	חטיבת גולני	9	55.00	1	2	2000	960,000 ₪	1.00	17,455 ₪
12/12/2016	5569	44	חטיבת גולני	9	34.00	0	2	2000	690,001 ₪	1.00	20,294 ₪
שווי מ"ר בנוי בממוצע בעיר מודיעין (ללא ערכים שנחשדו כלא מייצגים) 25,000 ₪											
שווי מ"ר ברוטו ביחס 15% (במעוגל) 22,000 ₪											

כבירה לעסקאות ההשוואה שנדגמו דלעיל, בחנתי גם מודעות היצע, בהם חנויות ברחבי העיר מפורסמות למכירה. חלק מחנויות אלו מוצעות כנכסים מניבים המושכרים לשוכרים שונים וחלקם מוצעות כריקות ופנויות. רצ"ב סקירת המודעות שנדגמו:

רחוב	מספר	קומה	מתוך	שטח בנוי	מחיר מבוקש	דמ"ש למ"ר	מפרסם	טלפון
במע"ר		קרקע		100	17,000 ₪	170 ₪	תיווך רוזנטל	0522-952143
במע"ר		קרקע		60	12,000 ₪	200 ₪	פרטי	0545-764444
אבני חן		קרקע		200	36,000 ₪	180 ₪	דאון טאון נדלן	073-7311111
במע"ר (אבני זבולון)	99	קרקע		380	64,600 ₪	170 ₪	פרטי	0522-506726
במע"ר		קרקע	5	145	26,100 ₪	180 ₪	עוצמה נדל"ן	0502-531061
במע"ר		קרקע		300	54,000 ₪	180 ₪	ריטל יפת	0542-279025
דמי שכירות ממוצעים (ביקוש) למסחר בעיר						180 ₪		



ב. ע"מ לבחון את דמי השכירות הראויים במתחם ואת הריבית המתאימה להיוון, בחנתי מספר מקורות השוואה:

1. הדרך הנכונה ביותר לבחון את גישת היוון ההכנסות הינה ע"י חוזי שכירות מהמתחם עצמו.
 הוצגה בפני טבלת מרכזת מהחברה באמצעות רו"ח מור שדה, עוזר חשב, ולפיה קיימים 10 חוזים ומזכר כוונות חתומים, דמי השכירות הממוצעים ל – 9 החנויות (ללא השטח הנלווה) עומדים על כ – 178 ₪/מ"ר ברוטו. בהתאם למיקומו של הנכס במע"ר, ובצמידות לתחנת הרכבת וקניון עזריאלי, נמצאו ערכים אלו כמייצגים. סך השטח ברוטו המיוחס לחוזים עומד על כ – 1,207 מ"ר ברוטו.
2. בעיון במגזין הנדל"ן הארצי שפרסמה חברת רשף נכסים בחודש פברואר 2017 נמצאו דמי השכירות למסחר במודיעין בגבולות שבין 100 ₪/מ"ר/חודש ל – 200 ₪/מ"ר/חודש (בין היתר בהתאם לגודל החנויות). דמי השכירות הראויים במתחם שבנדון, הנמצא במע"ר, בצמוד לתחנת הרכבת וקניון עזריאלי, צפויים להיות בצד הגבוה יותר של המדגם.
3. בסמוך לנכס הנישום ממוקם קניון עזריאלי, הכולל היקף שטחי מסחר לשיווק סביב 23,500 מ"ר. הקניון בתפוסה מלאה. בהתאם לנתונים המצויים במשרדנו עולה כי דמ"ש הממוצעים בקניון נעים סביב 213 ₪ למ"ר.
 מהנתונים עולה כי חברת דונה מצויה ערב חתימה על הסכם שכירות לשטחי מסחר במגרשים 104 + 107 (רחוב דם המכבים), בו יושכרו שטחי מסחר בקומת הקרקע בסך של 160 ₪/מ"ר/חודש ובקומה העליונה כ – 80 ₪/מ"ר/חודש.

סיכום גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה:

בהתאם לחוזי השכירות במתחם ובסקירה שנמצאה בסביבה, קבעתי כי דמי השכירות בפרוייקט שבנדון, הממוקם במע"ר החדש של העיר מודיעין, בצמוד לקניון עזריאלי ותחנת הרכבת, צפויים לנוע בגבולות שבין 170 ₪ למ"ר ל – 180 ₪ למ"ר, בממוצע בפרוייקט, כפי שנמצא דלעיל.
 בתאריך 20/09/2018 פרסם אגף שומות מקרקעין במשרד המשפטים את סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים למחצית השניה של שנת 2017, וזו נאמדה בממוצע ארצי של 7.20%.
 היות ומדובר בפרוייקט בבניה, הנמצא בשלבים אחרונים לפני פתיחה, היוון דמי השכירות הראויים, בסך של 175 ₪ למ"ר בנכס הנישום, נעשה בריבית של 7.50%, כך שזה מציג ערכי שווי של כ – 29,000 ₪ למ"ר.
 ערכי השווי בגישת ההשוואה נמצאו נמוכים יותר, כמפורט לעיל. ברם, בשל מיקומו האטרקטיבי של הנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה, בחרתי לאמץ את הערכים שנמצאו בגישת היוון ההכנסות.



מערכי שווי המתחם כבנוי ופעיל הובאו בחשבון ההפחתות הבאות:

1. יתרת עלויות הבניה לגמר הובאה בחשבון לפי אומדן של כ – 1,200,000 ₪.
2. ע"פ הצהרת החברה, מועד הפתיחה הצפוני הינו בחלוף כחצי שנה מהמועד הקובע לחוות דעת זו.
 בנסיבות אלו הותאם מקדם דחייה לשטחים המושכרים לתקופה זו ($I=5\%$, $N=0.5$).
 ערכי השווי לשטחים שנותרו לשווק נקבעו תוך התאמת תקופת דחייה גדולה יותר ($I=5\%$, $N=1$).

לאור האמור לעיל, שווי של הנכס לצורך IFRS הינו כדלקמן:

תיאור	שטח לשיווק	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	ריבית להיוון	שווי מלא כזמין	דחייה לאכלוס	שווי למועד הקובע
שטחים משווקים	1,207	207,190 ₪	2,486,281 ₪	7.50%	33,150,413 ₪	98%	32,351,491 ₪
שטחים לשיווק	902	160,548 ₪	1,926,578 ₪	7.75%	24,859,071 ₪	95%	23,675,306 ₪
סה"כ	2,109	367,738 ₪	4,412,859 ₪		58,009,484 ₪		56,030,000 ₪
יתרת עלויות בניה הנדרשות לצורך השלמה הבניה							
							1,200,000 ₪
שווי הנכס בערך נוכחי למועד הקובע לצורך פרסום בדוחות השנתיים (במעוגל)							
							55,000,000 ₪

13. סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:

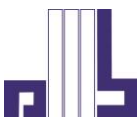
- א. הנכס הינו קומת קרקע מסחרית במע"ר החדש של העיר, הנמצא כולו בשלבי הקמה.
- ב. בהתאם לפרוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שווי, מלבד הסיכונים הרשומים מעלה והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

14. חוות דעת קודמת:

הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 30/09/2018 בשווי של 48,000,000 ₪.
 בחווה"ד הקודמת היה הפרוייקט בשלבי בניה. הפער בין חוות הדעת הקודמת, לבין הערכת השווי הנוכחית, נובע מהתקדמות הבניה (הנמצאת בשלביה האחרונים), מעדכון חוזי השכירות שנחתמו, ומהתפתחות המתחם.

15. חוות דעת:

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל,
 בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד ומשכנתא, נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו סביב **55,000,000 ₪**.



16. בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:

בדיקת רגישות					
7.00%	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	ריבית להיוון
₪ 58,928,571	₪ 56,896,552	₪ 55,000,000	₪ 53,225,806	₪ 51,562,500	שווי מלא

השווי לא כולל מע"מ. השווי שהוערך הינו ברוטו. אין חבות בהיטל השבחה לזכויות שבנדון.

17. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

ולראיה באנו על החתום,

יונתן לוי,
 מגייסטר (MRE) במקרקעין,
 כלכלן ושמאי מקרקעין



אברהם לוי,
 סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין





לכבוד,

רו"ח איל מוליאן – סמנכ"ל כספים,

קחם מרכזים מסחריים בע"מ

תאריך: 29 אפריל, 2019

מספרינו: 12843

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
מרכז מסחרי בהקמה ("פאוור סנטר"), בחריש
גוש 9070 חלקה 138, מגרש 433
(המהווה איחוד מגרשים 431 + 432)



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





1.

מטרת השומה:

ע"פ בקשתו של רו"ח איל מוליאן, סמנכ"ל כספים בחברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 08/04/2019, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של קחס מרכזים מסחריים בע"מ (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/03/19.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ושל קבוצת חנן מור, לתקופה המסתיימת ביום 31/3/19 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

כתב שיפוי:

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

התניות/תלות בעניין שכ"ט:

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

תקינה שמאית:

חוות הדעת נערכה ע"פ תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית- גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך בתשכ"ח 1968, ובהתאם לתקן 19 לתקינה השמאית. נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40.

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- תוכניות היתרי הבניה החתומים.
- הסכם B.O.T חתום.
- הסכם המחאת זכויות והתחייבויות, שנחתם בתאריך 15/08/2016, בין גרין די מרכז קניות חריש בע"מ, לבין קחס מרכזים מסחריים בע"מ.
- שטר נאמנות לאגרות החוב בין קבוצת חנן מור לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.
- מכתבי כוונות (חלקם חתומים), חוזה שכירות וטיוטות חוזים הנמצאים בשלבים שונים של משאים ומתנים, בין מס' שוכרים (בשטח כולל של כ- 55% מהשטח לשיווק של שלב א'), כפי שיפורט בהמשך חוות הדעת.





2. פרטי השמאים והשכלתם:

המשרד עוסק בהערכת שווי נכסי מקרקעין ונותן שירותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים, לרשות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים (בנקים), לחברת ביטוח לגופים משלתיים כגון מינהל התכנון, הוותמ"ל, הוולחוף וכיוצ"ב. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי בנכסים דומים ומרכזים מסחריים. הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ומר יונתן לוי להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

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

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

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

3. חוות דעת קודמות שערכנו לנכס שבנדון:

- בנכס שבנדון נערכו מספר חוות דעת קודמות, כדלקמן:
- א. בתאריך 29/08/2016 נערכה חו"ד שמספרה 10905 לצורך בטוחה לאשראי באמצעות אגרות חוב בנכס שבנדון. שווי של הפרוייקט כגמור לתאריך 10/08/2016 הוערך בסך של 100,000,000 ₪.
 - ב. בתאריך 30/6/17 נערכה חו"ד לצורך פרסום והכללה בדוחות הכלכליים של החברה. בחו"ד זו נאמד שווי הפרוייקט כגמור בסך 113 מיליון ₪, שווי זכויות קחם בפרוייקט הוערכו בסך 19 מיליון ₪.
 - ג. בתאריך 30/6/18 נערכה חו"ד לצורך פרסום והכללה בדוחות הכלכליים של החברה. בחו"ד זו נאמד שווי הפרוייקט כגמור בסך 128 מיליון ₪, שווי זכויות קחם בפרוייקט הוערכו בסך 66 מיליון ₪.





וזאת חוות דעתי המקצועית:

4. **מועד קובע לשומה:** 31/03/2019
5. **תאריך ביקור בנכס:** בנכס שבנדון נערכו מספר ביקורים ע"י הח"מ. האחרון שבהם נערך בתאריך 24/04/2019, ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין
6. **פרטי המקרקעין:**
- | | |
|--------------|--|
| גוש: | 9070 |
| חלקה: | 138 |
| שטח החלקה: | 11,595 מ"ר |
| מגרש: | 433 (המגרש מהווה איחוד למגרשים 431 ו- 432 בתכנית, כפי שיפורט בהמשך). |
| יעוד הקרקע: | מסחר ותעסוקה. |
| זכויות בניה: | 17,385 מ"ר עיקרי + 3,477 מ"ר שטחי שירות + 8,133 מ"ר ש"ש תת קרקעיים. |
| מיקום: | בכניסה לעיר חריש, בחלקו הצפון מערבי של רחוב דרך ארץ. |
| זכויות: | זכות חוזית בלבד – זכות שכירות (תחת הסכם B.O.T) שהומחנה לחברה בהתאם להסכם ההמחאה. |





7. תיאור הסביבה:

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

על אדמות הקיבוץ הנטוש הוקם יישוב בשם "חריש" ובו כ-300 יחידות דיור.

משרד השיכון השקיע רבות בתשתיות היישוב ובתכנונו, אך פיתוחו של היישוב נכשל. מרבית הרחובות היו ריקים, והאוכלוסייה המעטה ששכנה בו הייתה חלשה.

ביולי 1992, במסגרת התכנית לאיחוד רשויות מקומיות, אוחדו היישובים קציר וחריש למועצה מקומית אחת בשם "טל-עירון", שהייתה ה"כוכב" הצפוני ביותר בתכנית "יישובי הכוכבים".

ביוני 2012, במסגרת קידום הפיכת חריש לעיר, חתם שר הפנים על צו להפרדת הרשויות.

היישוב קציר הועבר לתחום שיפוט של מועצה אזורית מנשה, והמועצה המקומית חריש היא רשות מוניציפלית בפני עצמה. ההפרדה בוצעה בפועל באוגוסט 2012.

בשנת 2010 החליטה הממשלה להקים ועדת מנכ"לים לקידום היישוב חריש לצורך מתן "פתרונות ארוכי טווח לצמיחתו העתידית של היישוב כפתרון משמעותי וארוך טווח למצוקות הדיור הקשות מהן סובלת האוכלוסייה בעלת צביון דתי". בשנת 2011 עתרו תושבי חריש לבית המשפט המחוזי בחיפה נגד התכנית ליעד את העיר

לחרדים בלבד ובית המשפט קבע כי על המכרזים להיות פתוחים לציבור הרחב. בעקבות כך, למכרזים

שפורסמו בשנת 2012 לבניית כ-4,700 יחידות דיור, ניגשו כקבוצות רכישה עמותות חרדיות,

חילוניות ודתיות-לאומיות. כמו כן ניגשו למכרזים קבלנים בהצעות לבנייה רוויה.

תוצאות המכרז התפרסמו בינואר 2013, בהם התברר כי רוב העמותות החרדיות שניגשו למכרז נפסלו בשל

תיאום מחירים מוקדם שביצעו ביניהן. במכרזים זכו הקבלנים בכ-2,400 יחידות דיור,

העמותות החרדיות זכו בכ-500 יחידות דיור, העמותות החילוניות זכו בכ-500 יחידות דיור,

והעמותות הדתיות-לאומיות זכו בכ-1,300 יחידות דיור. במכרז נוסף שתוצאותיו התפרסמו בפברואר 2013,

זכה קבלן הבונה עבור העמותה החרדית "לעבדך באמת" בבניית 78 יחידות דיור.

מבירור שערכתי במשרדי הועדה המקומית חריש, נכון למועד הקובע, כמות התושבים בעיר נעה בגבולות

של כ-11,000 תושבים. בתקופה הקרובה צפוי אכלוס מסיבי של העיר בפרוייקטים שונים.

בימים אלו נפתחו החנויות הראשונות בשדרת המסחר המרכזית בעיר (שד' דרך ארץ).

סה"כ העיר צפויה להגיע ל-100,000 תושבים במהלך תקופה של עד 10 השנים הקרובות.

בביקורי האחרונים בחריש, ראיתי כי בעיר ממשיכים לבצע עבודות פיתוח ובניה נרחבות.

תשתיות של כבישים ומדרכות, ביוב, תיעול, מים וטלפוניה מתבצעות בסמיכות לנכס הנישום, כמו כן,

עשרות בינייני מגורים בנויים בשלבים כאלו ואחרים, עשרות מבני ציבור בנויים ומוכנים להפעלה,

גינות ציבוריות פותחו והותקנו עליהם מתקני שעשועים ואף החל איכלוס בחלק מבנייני המגורים.



אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מוקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מוקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מוקרקעין
 יוחאי אהרונוב • B.A. בכלכלה ומנע"ס, בוגר התמחות בשמאות מוקרקעין
 צופית שולי • B.A. מנע"ס, מתמחה בשמאות מוקרקעין

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מוקרקעין בע"מ



מפת העיר:



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



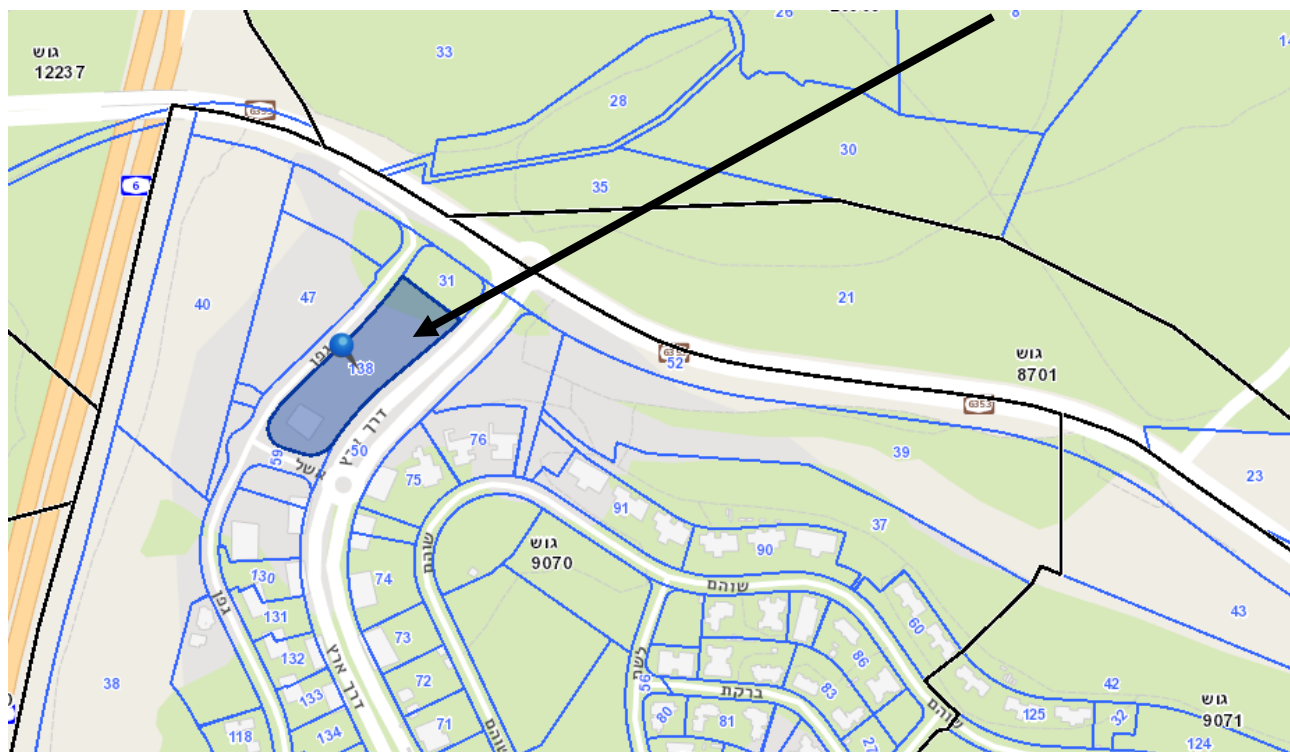
אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מוקרקעין
יונתן לוי • שמאי מוקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס

עו"ד לילך ירדני • שמאית מוקרקעין
יוחאי אהרונוב • B.A. בכלכלה ומנע"ס, בוגר התמחות בשמאות מוקרקעין
צופית שולי • B.A. מנע"ס, מתמחה בשמאות מוקרקעין

לוי אברהם ויונתן
שמאות מוקרקעין בע"מ



רצ"ב מיקום המגרש הנישום מתוך תרשים סביבה:



רצ"ב מיקום המגרש הנישום על רקע הכניסה לעיר:



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





8.

תיאור הנכס:

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

א. מגרש 433 (המהווה איחוד מגרשים 431 ו- 432) הממוקם בכניסה ליישוב, עליו מוקם מבנה "פאוור סנטר". מבנה זה מרוחק ממרכז העיר וסביר להניח שהגישות אליו תעשה בעיקר בכלי רכב.

ב. מגרש 420 + 421 שהינם שני מגרשים בייעוד מסחר ומשרדים, עליהם נבנים מרכזי המסחר של העיר חריש. המגרשים הנ"ל קרובים אחד לשני אך אינם צמודים.

הפרויקט, נשוא חו"ד, מהווה כאמור את מגרש 433, ששטחו הרשום הינו 11,595 מ"ר. על הקרקע הותרה בניה בתכנית של 70%, וז"ב בהיקף של 17,385 מ"ר עיקרי + 3,477 מ"ר ש"ש (מעל הקרקע). מתחת לקרקע מותרים לבניה שטחי שירות בהיקף של 8,133 מ"ר המיועדים בעיקר לחניות. את המגרש המאוחד חוצה מובל מים שבוצע ע"י משרד הבינוי והשיכון.

בביקור שערכתי בנכס ובסביבתו נמצא כי עבודות הקמת המתחם נמצאים בשלבי האחרונים בימים אלו. הפיתוח הסביבתי באזור חלקי ונמצא בשלבי עבודה בימים אלו. באזור כבישים ושבילים שנסללים בימים אלו ומערכת התשתיות פועלת חלקית ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים (חשמל, ביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב). הטופוגרפיה ביישוב הררית. בחלק מהמגרשים נדרשות פעולות חציבה משמעותיות בטרם תחילת הבניה. בנכס שבנדון הקרקע בעלת שיפוע מתון לכיוון דרום. המגרש המאוחד (הרשום כשתי חלקות נפרדות) נרשם בבעלות מס' רב של בעלים, במושע, הושכר בהסכם B.O.T לחברת פאוור סנטר לב הארץ בע"מ ו/או תאגיד אחר בשליטתו של חנן מור, והומחה לחברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ במסגרת הסכם ההמחאה, לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים, כפי שיפורט בהמשך חוות דעת זו.

הפרויקט:

על המגרשים הנ"ל מוקם פרוייקט MORE SHOP, שהינו מבנה "פאוור סנטר" המיועד להשכרה. המבנה העתידי ימוקם בכניסה הראשית לעיר חריש, בצמוד לכביש 6. ייעודו של המגרש ע"פ תב"ע הינו מסחר ותעסוקה. כיום מתוכננים 2 שלבים בלבד, קיימת יתרת זכויות בניה בסך של כ- 5,250 מ"ר עיקרי למשרדים / מרפאות שלא הובאה בחשבון ערכי השווי.

שלב א':

בשלב זה מתוכננת בניית 7,960 מ"ר עיקרי בשתי קומות (קומת מרתף + ראשונה + גלריות), בתוספת 3,908 מ"ר כשטחי שירות (חלקם תת קרקעיים) ו- 9,102 מ"ר שטחים לחניות. בצמוד למבנה מתוכננת תחנת תדלוק.

שלב ב':

בשלב זה מתוכננת תוספת 4,067 מ"ר עיקרי בקומה שניה, בתוספת 518 מ"ר כשטחי שירות.



אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס

עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב • B.A בכלכלה ומנע"ס, בוגר התמחות בשמאות מקרקעין
צופית שולי • B.A מנע"ס, מתמחה בשמאות מקרקעין

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



להלן הדמיית המתחם כגמור:



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



אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מוקרקעין
יונתן לוי • שמאי מוקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס

עו"ד לילך ירדני • שמאית מוקרקעין
יוחאי אהרונוב • B.A. בכלכלה ומנע"ס, בוגר התמחות בשמאות מוקרקעין
צופית שולי • B.A. מנע"ס, מתמחה בשמאות מוקרקעין

לוי אברהם ויונתן
שמאות מוקרקעין בע"מ



להלן תמונות שצולמו בעת הביקור בנכס:



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





9. המצב המשפטי:

הוצג בפני **נסח טאבו** שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 01/05/2019, המתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה, לפיו נמצא כדלקמן:

גוש: 9070

חלקה: 138

שטח רשום: 11,595 מ"ר.

בעלויות: על החלקות הנ"ל נרשמו מס' רב של בעלים, בחלקים שונים, בשלמות:

חלקה 138			שם הבעלים	
החלק ב - %	מתוך	החלק בנכס	תעודת זהות	בעלים
6.2718%	400,000	25,087	53849071	זוהיר אחמד כבהא
6.2718%	400,000	25,087	59397000	זיאד אחמד כבהא
1.7422%	500,000	8,711	2323107	אחמד פארס כבהא
1.7422%	500,000	8,711	5087235	האשם פארס כבהאא
1.7422%	500,000	8,711	57620890	חסן פארס כבהא
12.5435%	200,000	25,087	3/522912	יוסף מוחמד אחמד קבהא
4.1812%	250,000	10,453	3/522931	יאסין ג'בר מוחמד קבהא
1.7422%	500,000	8,711	5251081	מוחמד פארס כבהא
12.5435%	200,000	25,087	53849162	מוסטפא מוחמד כבהא
12.5435%	200,000	25,087	3/522909	סולימאן מוחמד אחמד קבהא
12.5435%	200,000	25,087	3/522913	עבד אלחמיד אחמד קבהא
4.1812%	250,000	10,453	3/522930	עבדללה ג'בר מוחמד קבהא
1.7422%	500,000	8,711	5691730	עדנאן פארס כבהא
1.7422%	500,000	8,711	5384920	עותמאן פארס כבהא
1.7422%	500,000	8,711	5376885	עלי פארס כבהא
4.1812%	250,000	10,453	56858210	פריד גבר כבהא
1.7919%	1,400,000	25,087	23232044	כבהא סאמי
1.7919%	1,400,000	25,087	35225978	כבהא אחמד
1.7919%	1,400,000	25,087	56917289	כבהא עבד אל רחים
1.7919%	1,400,000	25,087	35225994	כבהא עבד אל רחמאן
1.7919%	1,400,000	25,087	50872340	דבהא אברהים
1.7919%	1,400,000	25,087	52518073	כבהא נסים
1.7919%	1,400,000	25,087	57620866	כבהאא אסמעיל
100%			סה"כ	

חכירות: על החלקות נרשמה חכירה לטובת **קתם מרכזים מסחריים בע"מ**, בתנאי שטר מקורי מס' 20759/2017/1 לתקופה של 22 שנים ועד לתאריך 30/11/2038, על כל הבעלים.





משכנתאות: על החלקות נרשמה משכנתא ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים.

הערות אזהרה: על החלקות שבנדון נרשמו מספר הערות אזהרה, כדלקמן:

א. על שתי החלקות נרשמו הערות בדבר אתר עתיקות.

ב. בתאריך 02/11/2016 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על הלווים קחס מרכזים מסחריים בע"מ, על הבעלות של חלק מהבעלים (16 בעלים מתוך 23 המחזיקים בכ – 87.46% בחלקות).

ג. בתאריך 02/11/2016 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קחס מרכזים מסחריים בע"מ. פרטי המתחייב "גרין די מרכז קניות חריש", ע"פ התחייבות מתאריך 15/08/16, על הבעלות של חלק מהבעלים (16 בעלים מתוך 23 המחזיקים בכ – 87.46% בחלקות).

ד. בתאריך 25/01/2017 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קחס מרכזים מסחריים בע"מ. פרטי המתחייב "גרין די מרכז קניות חריש", ע"פ התחייבות מתאריך 15/08/16, על הבעלות של יתרת הבעלים (ובכך למעשה הושלמו על הבעלים בהערת האזהרה).

ה. בתאריך 25/01/2017 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, פרטי המתחייב קחס מרכזים מסחריים בע"מ, ע"פ התחייבות מתאריך 14/09/2016, על הבעלות של יתרת הבעלים (ובכך למעשה הושלמו על הבעלים בהערת האזהרה).

הערות השמאי: נסחי הטאבו הנ"ל צורפו במלואם כנספח לחוות דעת זו ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

הוצג בפניי הסכם המחאת זכויות והתחייבויות, שנחתם בתאריך 15/08/2016, בין גרין די מרכז קניות חריש בע"מ, לבין קחס מרכזים מסחריים בע"מ, לפיו הממחה מעוניין להמחות לממחה את הזכויות וההתחייבויות המומחות, בהסכם שנחתם בתאריך 09/01/2014.





הסכם הקמה, שכירות והפעלה (B.O.T):

הוצג בפני הסכם הקמה שכירות והפעלה (B.O.T) שנערך ונחתם בת"א ביום ה – 9 לינואר 2014:
בין 22 בעלים בני משפחת קבהא / קבהא / קבהה / קבהה
לבין פאוור סנטר לב הארץ בע"מ או תאגיד בשליטתו של חנן מור
להלן "המזמין"
להלן "הזכין"

והמזמין מצהיר כי הינו בעל הזכויות הבלעדי להירשם כבעלים הבלעדי של מגרש מס' 431 בשטח של כ- 6,645 מ"ר (להלן "מגרש 431") ושל מגרש 432 בשטח של כ- 4,950 מ"ר (להלן "מגרש 432"), (מגרשים 431 ו- 432 יכוננו להלן "המושכר"). ראה פירוט חלקי הבעלים במושכר וצו הירושה מכוחו המושכר בבעלותם בהסכם המכר ובנסחי הטאבו המצורפים כנספחים בלתי נפרדים משומה זו.

והואיל והמזמין מעוניין כי יוקמו במושכר לפחות 7,000 מ"ר שטחים בנויים ע"פ התב"ע, בהתאם לשימושים המותרים ע"פ תכנית, בנוסף לתחנת דלק ועד למיצוי מלוא זכויות הבניה ע"פ התכנית או כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין, והכל בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות,

והואיל והמזמין מעוניין בהפעלת הפרוייקט בדרך של שיווק והשכרתו (או הקניית זכות הרשאה או שימוש אחר בו) לצדדים שלישיים, כאשר כל הנ"ל יבוצע באמצעות זכין,

אזי, הזכין מאשר כי הובא לידעתו ואף בדק בשטח ומצא כי בימים אלו נבנה מוביל מים על ידי משרד השיכון העובר במושכר. בנוסף הזכין מודע לכך שיתכן וידרש לקבל את אישור פקיד היערות, אישור רט"ג, ואישור רשות העתיקות לשם ביצוע עבודות במושכר.

הזכויות במקרקעין נקיות וחופשיות מכל עיקול ו/או שיעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או חוב ו/או הליכים משפטיים ו/או מנהליים ו/או פליליים ו/או אחרים ו/או זכויות סירוב ו/או אופציה ו/או זכות חזקה ו/או פולש או זכות צד שלישי כלשהו, וישארו נקיות וחופשיות עד תום הסכם זה, למעט:

זכויות הזכין ע"פ הסכם זה, זכויות הגוף המממן אשר יעמיד מימון לזכין לצורך הקמת הפרוייקט והערות בדבר אתר עתיקות.

הפרוייקט יכול ויקום במס' שלבים אשר יקבעו בהתאם לתכנון מפורט שיערך ע"י הזכין ע"פ שיקול דעתו הבלעדי **ובלבד שבתום 24 שנים ו – 11 חודשים ממועד חתימת הסכם זה ישיב הזכין למזמין את המושכר כאשר בנויים עליו לכל הפחות 7,000 מ"ר (שטחים בנויים) ותחנת תדלוק**, כשהבניה היא לאחר מתן טופס 4.

לצורך ביצוע הסכם השכירות מעניק המזמין לזכין זכות שימוש ושכירות במושכר למשך תקופה של 24 שנים ו – 11 חודשים, החל מיום 01/01/2014.





החל מתאריך 01/01/2019 ישלם הזכיון למזמין דמי שכירות בסך של 75,000 ₪ לחודש.
לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2013.
מוסכם כי בשנת השכירות האחרונה, החל מיום 01/12/2037 ועד לתום ההסכם יהיה הזכיון פטור מתשלום דמ"ש.
היטל ההשבחה אשר חל על המושכר מכח תכנית אשר תשלמו נדרש לשם מימוש ז"ב אותן יממש הזכיון,
ע"פ הסכם זה, יחול על הזכיון וישולם על ידו. בנוסף הזכיון חייב לשלם כל היטל השבחה אשר יחול על המושכר
מכח תכנית מפורטת ו/או תכנית בינוי ו/או מכח בקשת הקלה ו/או שימוש חורג ו/או היתר בניה וכיוצ"ב
אשר יוגש ע"י הזכיון ו/או מטעמו לשם הקמת הפרוייקט ו/או לשם מימוש זכויות בניה ו/או השימוש במושכר.
היטלי ו/או הוצאות פיתוח (היטלי ביוב, מדרכה, שצ"פ, סלילה וכיוצ"ב) שחלים ו/או יחולו בגין המושכר,
ככל שיחולו וכן כל אגרת בניה, היטלים אשר חלים בקשר לבניית הפרוייקט על המושכר יחולו על הזכיון
וישולמו על ידו.

הסתייגות: החתום מטה אינו משפטן. תיאורו של ההסכם והאמור בפרק זה הינו לידיעה כללית בלבד.
תימצות המצב אינו מהווה תחליף לקריאת כל המסמכים הרלוונטים בהקשר לפרוייקט ע"י
עו"ד מוסמך.



מידע תכנוני:

10.

בבדיקה שערכתי באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר משרד הפנים נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

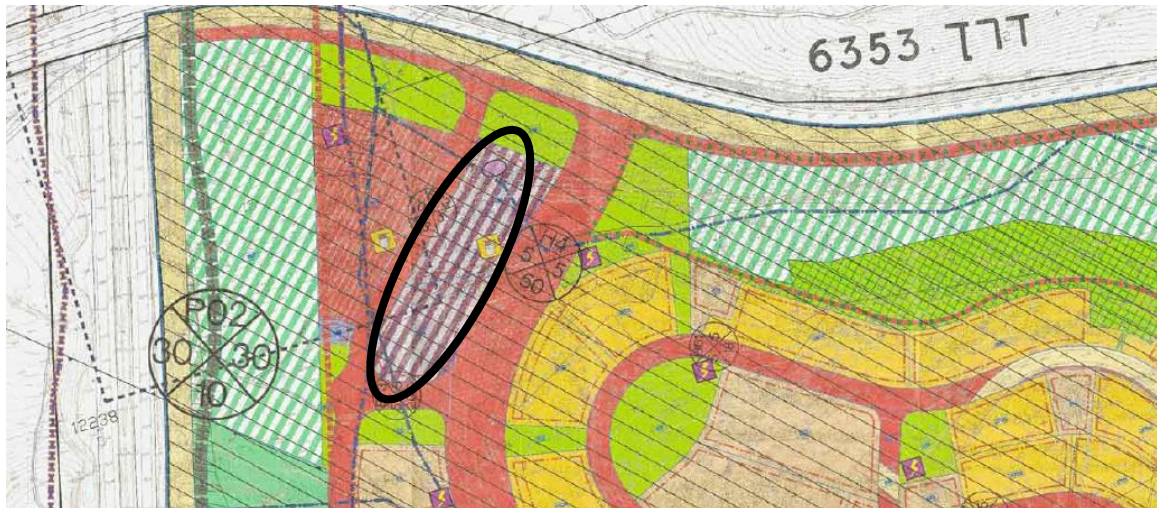
א. תכנית מ/מק/201ב – פורסמה למתן תוקף בתאריך 30/05/97 ואלה עיקריה:
 התכנית ייעדה את הקרקע לאזור חקלאי.

ב. תכנית חריש 1/א – פורסמה למתן תוקף בתאריך 21/06/12 ואלה עיקריה:
 התכנית ייעדה את הקרקע לאזור מסחר ותעסוקה.

בהתאם לתקנון התכנית יותרו שימושים ברמה עירונית כגון: מסחר, משרדים, תעסוקה, אולמי שמחות גדולים, מוסדות לימוד פרטיים מסוג מכללות וישיבות, חניונים ומגרשי חניה לעובדים ולמשתמשים, תחנת תדלוק ושימושים נלווים בתא שטח מס' 431 (לא ניתן להוציא היתר לתחנת תדלוק מכוחה של תכנית זו), מוביל מים ו/או תעלה בתאי שטח 431 ו- 432. לא יותרו שימושי תעשייה כבדים.
 גובה הבניינים לא יעלה על 8 קומות מעל פני הקרקע הסופית. להלן זכויות הבניה שמתירה התוכנית:

מס' קומות	מס' קומות	סיכום			מתחת לקרקע		מעל הקרקע		תיאור	
		תכסית	אחוזי בניה	סה"כ ז"ב	ז"ב שירות	ז"ב עיקרי	ז"ב שירות	ז"ב עיקרי	שטח במ"ר	מגרש
3	8	70%	250%	16,600	4,648	ל.ר	1,992	9,960	6,664	431
3	8	70%	250%	12,375	3,465	ל.ר	1,485	7,425	4,950	432

להלן תשריט התוכנית, במצב המוצע:





ג. תכנית חריש 1/ט – פורסמה למתן תוקף בתאריך 12/05/2015 ואלה עיקריה:
 התכנית כוללת שינויים שעיקרם במבני ציבור ואינה משפיעה על המגרש שבנדון.

ד. תשריט איחוד חלקות 45 + 46 בגוש 9070 (שנחתם ע"י יו"ר הועדה בתאריך 15/04/2015):
 הוצגה בפני בקשה לאיחוד חלקה 45 (מגרש 431) + חלקה 46 (מגרש 432) הנמצאים בגוש 9070.
 תשריט הבקשה לאיחוד החלקות בוצע ע"י משרד המודדים גטניו. איחוד המגרשים יוצר מגרש משותף
 שמספרו 433. הבקשה נחתמה ע"י יו"ר הועדה בתאריך 15/04/2015.

ה. תכנית 307-0412684 – פורסמה למתן תוקף בתאריך 20/12/2016 ואלה עיקריה:
 התכנית מאפשרת, בין היתר, תוספת שימוש למרפאות במגרש שבנדון.

ע"פ היתר בניה מס' 20160282 שאושר בתאריך 29/06/17, נמצא כדלקמן:
 אושר להקים מרכז מסחרי חדש, דו קומתי, בתנאים. ע"פ תשריט היתר הבניה, הבקשה כוללת כדלקמן:

תיאור שלב הבניה	תיאור הקומה	שטח עיקרי	שטח שירות	חניות	סה"כ שטח ב - מ"ר
שלב א'	קומת מרתף (קרקע)	3,243	1,931	4,450	9,624
שלב א'	קומת גלריה 1	447	1,060	4,653	6,159
שלב א'	קומה ראשונה (קרקע)	4,158	582		4,739
שלב א'	קומת גלריה 2	111	336		
שלב ב'	קומה שניה (ראשונה)	4,067	518		4,585
סה"כ שלב א'		7,960	3,908	9,102	20,970
סה"כ שלב א' + שלב ב'		12,027	4,426	9,102	25,555

ההחלטה אושרה בתנאים הבאים:

- א. אכלוס המבנה מותנה בביצוע התנאים המפורטים בסעיף 7.1 בהוראות תכנית חריש 1/א.
 - ב. על היזם לקדם תכנית להסדרת שטח עיקרי לתעסוקה תוך חצי שנה.
 - ג. רישום זיקת הנאה לצורך טיפול במובל.
 - ד. תשלום היטל השבחה בהתאם לדוח שמאי הועדה לפי מימוש חלקי.
- ע"פ תכנית הבקשה להיתר על המתחם יוקמו 2 קומות החניה, בקומת הקרקע התחתונה ובקומת הגלריה.
 יתרת זכויות בניה בסך כ – 5,358 מ"ר עיקרי למשרדים ומרפאות אינה מובאת בחשבון בחו"ד זו.



מתודולוגיה – גישות השומה:

11.

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- גישת ההשוואה (גישת השוק).
- גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).
- גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

פרוט שלוש הגישות:

א. גישת ההשוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בס ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.





12. גורמים שיקולים ועקרונות השומה:

באומדן שווי השוק, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות החכירה בהסכם B.O.T בנכס שבנדון לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/3/19. הבאתי בחשבון כי תקופת השכירות הינה עד ליום 30/11/2038, ושבתום המועד הנ"ל חוזרת הקרקע והבנוי עליה לבעליה.
- ב. בעת הביקור בנכס נמצא כי המגרש נמצא בשלבי בגמר בניית המבנה (שלב א' בלבד).
- ג. הנכס הינו מגרש בכניסה לעיר חריש המיועד למסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק, וכולל זכויות בניה רבות. הבאתי בחשבון כי הנכס מיועד להיות אחד ממרכזי הקניות הגדולים בעיר אשר עתיד לשמש גם תושבים ביישובים סמוכים. נכון למועד עריכת חו"ד זו נמצאים פרויקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס. המרכז, המתוכנן על הקרקע שבנדון, מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים. קיימת אי וודאות לעניין הביקושים שיהיו למסחר בעיר החדשה. רמת הביקושים תלויה בקצב אכלוס העיר, באיכות התושבים ובמצבם הסוציו אקונומי. לא ניתן להתעלם מצפי תכנון העיר, העתידה לכלול כ- 100,000 תושבים במהלך תקופה של עד 10 השנים הבאות. התחשבתי בעובדה כי ענף הקניונים והמרכזים המסחריים בישראל ממשיך להצטמק מבחינת הרכב הבעלויות שלו ונהפך בהדרגה לרשתות של נכסים המצויות בבעלות חברות המתמחות בנדל"ן מסחרי (קבוצת עזריאלי, קבוצת מליסרון – בריטיש ישראל, קבוצת ביג' וכו'), ו / או גופים מוסדיים שמעסיקים חברות ניהול. חלק מחברות אלו מחפש תשואה שנתית קבועה ובטוחה. בכל המרכזים המסחריים שנדגמו מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת ל- 100% כבר מספר שנים. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. אם נוסיף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל- 0 בימים אלו, הרי שלא נותרו לחברות אלו הרבה אפיקי השקעה בטוחים.
- ד. פאוור סנטר: מרכז מסחרי פתוח אשר בדרך כלל נמצא בשולי הערים ולצד צמתים חשובים בינעירוניים. המרכז מאופיין בחנויות ענק ומסעדות מזון מהיר. נכסים אלו בד"כ מאופיינים ע"י חנויות כלי בית ועבודה, ציוד משרדי, אלקטרוניקה, ביגוד והנעלה, רשתות מזון, סופרמרקט, סופר פארם ועוד. **בסקירת הנכסים המסחריים שסקרתי בסביבת הנכס הנישום נמצא כי שטחי הבניה העיקריים לפאוור סנטרים דומים נעים בין 10,000 ל- 13,000 מ"ר.** להבדיל ממרבית ה"פאוור סנטר" הרגילים, כולל המתחם חניון תת קרקעי בקומת המרתף.

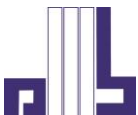




- ה. העובדה שמגרשים 431 ו- 432 אוחדו למגרש אחד שמספרו 433. הבאתי בחשבון את שטח המגרש המאוחד כפי שנמצא בנסחי הרישום, צורתו, מצבו הפיזי והעובדה כי תחתיו עובר מובל מים המהווה מגבלה תכנונית.
- ו. המגרש בבעלות אנשים רבים, אשר חתמו על הסכם B.O.T כאמור לעיל.
- ז. בהעדר עסקאות השוואה לנכסים דומים בסביבת הנכס הנישום, בחנתי את שווי של הנכס הנישום בגישת היוון ההכנסות, כפי שיפורט בהמשך חוות הדעת. **במהלך שנת 2016** נמכרו בעיר ארבע מגרשים מסחריים, הממוקמים במרכז העיר, בשטחים שבין 1,579 מ"ר ל- 2,633 מ"ר. קיבולת הבניה העיקרית של מגרשים אלו נעה בין 632 מ"ר ל- 1,052 מ"ר, ואלו מגלמים שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 12,000 ₪.
- במהלך שנת 2017** שווקו שלושה מגרשים מסחריים נוספים ע"י רשות מקרקעי ישראל, בשטחים שבין 1,135 מ"ר ל- 1,556 מ"ר. קיבולת הבניה העיקרית של מגרשים אלו נעה בין 452 מ"ר ל- 624 מ"ר.
- ערכי השווי הממוצעים במכרזים אלו נמוכים יותר ומגלמים שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 8,000 ₪.
- שימוש בנתונים אלו יחייב מקדמי התאמה רבים כמו מיקום וגודל.
- במהלך שנת 2018** שווקו שני מגרשים מסחריים נוספים ע"י רשות מקרקעי ישראל, בשטחים שבין 8,030 מ"ר ל- 9,978 מ"ר. ייעוד הקרקע של הנכסים הינו לתעסוקה. מחיר מינימום להגשת הצעות, כולל פיתוח, נע בין 50,000,000 ₪ למגרש הגדול ו- 38,000,000 ₪ למגרש הקטן. מחירי הדרישה כמחיר מינימום נשקו ל- 5 מליון ₪. לא התקבלו הצעות למכרזים אלו.
- ח. הבאת בחשבון, מחד, היוון התקבולים העתידיים לתקופת החוזה בלבד, דהיינו עד לתאריך 30/11/2038, מאידך, תשלום שכירות בגין הקרקע החל מיום 01/01/19 ועד 01/01/2038.
- ט. בעת הערכת שווי הנכס התבססתי על תכנית היתר הבניה שהוצגה בפניי לפיה עתיד להיבנות ה"פאוור סנטר", תחת מגבלת המובל. כמו כן הבאתי בחשבון כי הפרוייקט יבנה בשני שלבים שונים.
- הבאתי בחשבון, כי הכדאיות הכלכלית במימוש יתרת זכויות הבניה שאינם כלולים בשלב א' + ב' למשרדים ומרפאות, בתנאי השוק הנוכחיים ותחת מגבלת הזמן של חוזה השכירות מוטלת בספק.
- י. בחנתי את שווי זכויות החברה ע"י חישוב שווי הנכס כבנוי והפחתת יתרת עלויות הבניה הצפויה עד לגמר. עלויות הבניה הכוללות תומחרו לפי 130% מעלות הבניה הישירה.
- הבאתי בחשבון כי תנאי לקבלת היתר בניה הינו תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח ותשלום היטל השבחה. אדגיש כי בעניין החבות בהיטל השבחה יצאה דרישת תשלום מטעם הועדה המקומית בסך של כ- 10,000,000 ₪, אשר הופחתה בועדת הערר לגבולות של 6,650,000 ₪ והועברה לשמאי מייצע. **בימים אלו, ממתינה החברה להחלטת השמאי המייצע.** לא ניתן לקבוע בשלב זה מהו היטל ההשבחה שעתיד להיות משולם במתחם.



- יא'. הבאתי בחשבון את פרק יח' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי. רוב חוזי השכירות במרכזיים מסחריים קובעים דמי שכירות נוספים מהכנסות מפדיון, דמי ניהול, חשמל, דוכנים, שילוט וכיוצ"ב. הכנסות נוספות אלו לא הובאו בחשבון בתחשיב שווי הקרקע. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.
- י"ב. הערכת שווי הזכויות בנכס, נערכה על פי גישת היוון ההכנסות, כפי שיפורט בפרק התחשיבים.
- י"ג. הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שיעבוד.
- י"ד. נבחנו נכסים רלוונטיים, דומים ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים.
- טו'. ערכי השווי המפורטים בחוות דעת זו, אינם כוללים מע"מ.





עסקאות השוואה ותחשיבים:

13.

אומדון שווי של הנכס הנישום בגישת היוון הכנסות:

א. קיבלתי במשרדי חוזי שכירות / LOI חתומים.

שם השוכר	סטטוס העסקה	תיאור	יחידה	קומה	שטח כולל העמסה 15%, במ"ר	סה"כ דמי שכירות חודשיים
סטמצקי	חוזת חתום	חנות ספרים	22		88.09	
קיוי	חוזת חתום	חנות אופנה	8		68.31	
פיראט אדום	חוזת חתום	צעצועים	103	מרתף	497.14	
ביגוד אופנה לכל בזול	חוזת חתום	אופנה	19+20		495.65	
קפה גרג	חוזת חתום	בית קפה	1		165.26	
קפה גרג	חוזת חתום	בית קפה	1		70.00	
סופר פארם	חוזת חתום	פארם	23		466.44	
סופר פארם	חוזת חתום	פארם			65.00	
שופרסל	חוזת חתום	רשת קמעונאות	100	מרתף	300.00	
שופרסל	חוזת חתום	רשת קמעונאות	100	מרתף	80.00	
שופרסל	חוזת חתום	רשת קמעונאות	100	מרתף	3172.58	
מצעים יפים	חוזת חתום	אופנה	101		79.12	
גרעיני עפולה	חוזת חתום	מזון	102		106.61	
אניפט	חוזת חתום	אופנה	9		68.31	
פוקס	חוזת חתום	אופנה	11		566.03	
מקדונלדס	חוזת חתום	מזון	24		248.86	
גולדה	חוזת חתום	מזון	25		108.91	
חנות נוחות	חוזת חתום		27		123.05	
קרן התמר - סמארט שירותי כספומט	חוזת LOI	בנקאות			1.15	
סכום השטח ברוטו לשטחים משווקים						563,820 ₪
דמי שכירות מתואמים למ"ר במרתף (ללא שטחים גלויים)						66 ₪
דמי שכירות מתואמים למ"ר בקומות עליונות (ללא גלויים וכספומט)						115 ₪





עיינתי וסקרתי דוחות IFRS רבים שפורסמו לציבור, בהם נישמו מבנים מסחריים דומים ("פאוור סנטרים"), בסביבה הקרובה / דומה לנכס הנישום. רצ"ב סקירת הנתונים הרלוונטים, כולם מעודכנים לשנים 2015 - 2017, מתוך הנתונים שנדגמו **(דמי השכירות המפורטים כוללים הכנסות משכירות בלבד, ללא תוספות מפדיון, חשמל, שילוט וכיוצ"ב):**

הנכס	מקור	תאריך	שטח עיקרי	שטח לשיווק	יחס שטחים	תפוסה	דמ"ש ממוצע, למ"ר/חודש
ביג יוקנעם	דוח תקופתי	31/12/17	10,787	12,967	120%		88 ₪
ביג טבריה	דוח תקופתי	31/12/16	10,084	11,139	110%	100%	76 ₪
ביג מודיעין	דוח תקופתי	31/12/17	3,529	4,811	136%	100%	78 ₪
צ'ק פוסט חיפה	דוח תקופתי	2015	11,692	13,432	115%	98%	72 ₪
קרית גת	דוח תקופתי	31/12/17	8,773	9,891	113%	100%	81 ₪
חדרה	דוח תקופתי	31/12/16		19,437			74 ₪
ביג אשדוד	דוח תקופתי	31/12/17	23,789	24,484	103%	99%	131 ₪
חדרה	דוח תקופתי	2015	18,505	19,437	105%		74 ₪
ביג פרדס חנה	דוח תקופתי	31/12/17	9,520	11,478	121%	100%	76 ₪
ביג קריית שמונה	דוח תקופתי	31/12/17	10,326	11,555	112%	100%	72 ₪
ביג עפולה	דוח תקופתי	31/12/17	3,576	4,502	126%	100%	88 ₪
	ממוצע משוקלל				116%		86 ₪

בניתוח הספציפי של הנכס שבנידון, הבאתי בחשבון, בין היתר, כדלקמן:

א. במרבית הנכסים שנסקרו בבקרה דלעיל נמצא כי עם תום תקופה השכירות וחידוש החוזים חלה עלייה בדמי השכירות המתקבלים לבעלים. ניתן להניח כי ממוצע המדגם מושפע גם מחוזים וותיקים של שוכרים הנהנים מדמי שכירות היסטוריים נמוכים יותר. בהיותו של הנכס כמבנה חדש בהקמה, כלל חוזי השכירות יחושבו בערכי היום וצפויים להיות גבוהים יותר מממוצע המדגם.

ב. פאוור סנטר סטנדרטי כולל חנייה פתוחה במרכז הרחבה. כלל הנכסים שנסקרו לעיל (חוץ מהנכס באשדוד) נבנו בתכנון חניה פתוחה דומה. הנכס הנישום כולל קומת חניות תת קרקעיות. אין במדגם מספיק עסקאות השוואה לפאוור סנטר הכוללים חניון תת קרקעי ע"מ לקבוע האם יש בכך בכדי להשפיע באופן משמעותי על דמי השכירות המתקבלים, אך אין לי ספק כי קיימת תרומה לנוחות המשתמש שתגולם בדמי שכירות גבוהים מהממוצע.

ג. ממוצע דמי השכירות המתקבל בניתוח פאוור סנטר מושפע מטה בגלל חנויות העוגן (סופרמרקטים) השוכרים שטחים גדולים במחירים זולים יותר.

במתחם שבנידון, כלל החוזים הנחתמים הינם חוזים חדשים. בקומת המרתף נחתם הסכם השכירות לסופרמרקט במחיר ממוצע של כ – 65 ₪ למ"ר. לאור האמור לעיל קבעתי את דמי השכירות הכוללים במתחם, בשלב א', בהתאם לחוזים חתומים כיום וצפי שכירויות לנכסים הפנויים.





ד. שטח עיקרי מבוקש לשני השלבים (א' + ב') ע"פ תשריט בקשה להיתר הבניה הינו 12,027 מ"ר. שלב א' כולל כ – 7,960 מ"ר עיקרי בלבד. ניתן לראות בסקירה דלעיל כי שטחי השיווק המועמסים על השטח העיקרי נעים בגבולות של 15% נוספים על השטח העיקרי. גם במשאים ומתנים המתנהלים לעיל הועמסו שטחים בגבולות של 15% (למעט בחוזה החתום עם רשת קמעונאית גדולה, שם הועמסו 5% שטחי שירות בלבד). לאור האמור לעיל קבעתי את השטח לשיווק, כדלקמן:

קומת מרתף חוזה חתום: ביחס העמסה 105% על השטח העיקרי.
שאר השטחים במתחם: ביחס העמסה 115% ע"פ ממוצע המדגם וסקירת נכסים דומים.

לאור האמור לעיל בשלב א' ישווקו 8,851 מ"ר ובשלב ב' ישווקו 4,676 מ"ר נוספים (עיקרי + שירות).

שטח של כ – 6,800 מ"ר של שלב א' שווקו וקיימים הסכמים חתומים, דהיינו, כ – 76% משטחי שלב א' שווקו. סך השטחים ששווקו ללא שטחי שופרסל עומדים על 3,217 מ"ר ובדמי שכירות חודשיים ממוצעים של 115 ₪/מ"ר (ללא שטחים נלווים וכספומט).

ה. תפוסה צפויה במבנים מסחריים כדוגמת "פאוור סנטר" שואפת ל – 100% בכל המרכזים שנדגמו. לגבי קומת הקרקע התחתונה, שם נחתם חוזה עם שוכר משמעותי על מרבית שטחי הבניה, הנחתי תפוסה של 98%. למען הזהירות, הנחתי בקומה הראשונה תפוסה של 95% ובקומה השניה (שלב ב') תפוסה של 90%.

ו. **בשלב ב'** עתידה להיבנות קומת מסחר נוספת, מעל קומת הקרקע העליונה. נהוג לקבוע כי ערכי השכירות בקומה זו יהיו נמוכים מערכי השכירות בקומת הקרקע. בהתחשב במאפייניו של הנכס שבנדון יש להביא בחשבון כדלקמן:

1. הטופוגרפיה בנכס שבנדון מאפשרת גישה ממפלס הקרקע גם לקומת הקרקע העליונה. הנכס מתוכנן כבר בשלב זה עבור הקמת שתי הקומות וניתן דגש גדול בתכניות שהוצגו בפניי לנגישות לקומה השניה, הן רגלית (ע"י שימוש בדרגנועים) והן מבחינת חניות וגישת רכבים.

2. דמי השכירות הממוצעים בקומה זו לא "יפגעו" מדמי השכירות הנמוכים של שוכר העוגן, (רשת הקמעונאות המוזכרת עמה נחתם חוזה), שהועמסו כולם על ממוצע דמי השכירות בשלב א'.

3. בהתאם לתחזיות קצב איכלוס העיר עתיד לגדול וצפי האיכלוס ל – 100,000 תושבים צפוי להיות בתוך תקופה של עד 10 שנים. ככל שכמות התושבים תגדל, כך גם יגדלו הביקושים למסחר במרכזים מסחריים. למען הזהירות קבעתי גם את דמי השכירות הממוצעים בשלב ב' לפי 80% מדמי השכירות הצפויים בקומת הקרקע העליונה, אך אלו יהוונו בריבית גבוהה יותר בשל הסיכון הרב יותר במימושם, כפי שיפורט בהמשך חוות הדעת.





ז. בסקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים שערך אגף שומות מקרקעין למחצית הראשונה של שנת 2018,

נקבע כי שיעורי התשואה הממוצעים הארציים בנכסים מסחריים הינם 7.20%.

רצ"ב סקירת אחוזי ההיוון שנמצאה בנכסים מסחריים שנמכרו / הוערכו בשומות IFRS בתקופה האחרונה :

תאריך	הנכס	מקור הנתון	ריבית להיוון
31/12/17	ביג יוקנעם	דוח IFRS	7.00%
31/12/17	קרית גת	דוח IFRS	6.85%
31/12/16	חדרה	דוח IFRS	8.50%
31/12/17	ביג מגה אור מודיעין	דוח IFRS	7.75%
31/12/17	ביג אשדוד	דוח IFRS	7.50%
31/12/17	ביג פרדס חנה	דוח IFRS	6.85%
31/12/17	ביג קריית שמונה	דוח IFRS	7.35%
31/12/17	ביג עפולה	דוח IFRS	7.25%
18/07/17	ק. קרקע מסחרית - הנגר 24 הוד השרון	עסקה במקרקעין	7.35%
09/04/17	מרכז מסחרי רחובות (מניבים)	עסקה במקרקעין	7.40%
01/03/16	אחוזת בית + מרכז "פארק מול" רעננה	עסקה במקרקעין	7.80%
11/09/16	קניון "הפסגה" ירושלים	עסקה במקרקעין	7.30%
20/12/15	מרכז מסחרי שכונתי - רמת הנשיא חיפה	עסקה במקרקעין	7.00%
08/11/15	קניון שדרות ממליא בירושלים (30%)	עסקה במקרקעין	7.30%
16/08/15	קניון רמלוד (50%)	עסקה במקרקעין	8.10%
07/01/15	מרכז מסחרי G בעמק - עפולה	עסקה במקרקעין	7.13%
2015	צ'ק פוסט חיפה	דוח IFRS	7.60%
	אחוזי היוון ממוצע		7.41%

שיעור התשואה מנכס מקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים (ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד). מנסיוני, מעריכת וסקירת עשרות שומות לנכסים מניבים כנ"ל, התפוסות בנכסים אלו שואפת ל – 100%. הוודאות בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. זו הסיבה שבסקירתנו מצאנו הרבה נכסים מסחריים דומים שנמכרו בריביות שבין 7% ל – 8%.





קיימת אי וודאות לעניין קצב איכלוס העיר, לו תהיה השפעה משמעותית על שטחי המסחר.
לאור האמור לעיל נקבעו הריביות להיוון כדלקמן:

- א. קומת מרתף תחתונה: בהינתן חוזה חתום לטווח ארוך עם שוכר משמעותי קבעתי כי הריבית להיוון בקומה זו תהיה כממוצע המדגם בסך 7.5%.
- ב. קומת קרקע עליונה: בהעדר וודאות לקצב איכלוס העיר קבעתי את שיעור הריבית להיוון בקומה זו על הצד הזהיר, לפי 8% לשטחים המושכרים ו- 8.25% לשטחים שטרם הושכרו.
- ג. קומת א' (שלב ב'): בשל הסיכון בשלב זה, הנשען כולו על קצב אכלוס העיר, קבעתי את שיעור הריבית להיוון, לפי 9% שנתי.

ח. בנוסף לשטח המסחרי האמור לעיל, מתוכננת במתחם גם הקמת תחנת תדלוק. קיימת שונות גבוהה בשווי תחנות תדלוק בהתאם למיקום אשר קובע את רמת הנגישות, רמת החשיפה המסחרית ורמת התחרות עם תחנות סמוכות. חלק מעסקאות ההשוואה מגלם שיקולים נוספים שאינם קשורים לרווחיות התחנה, כגון שיקולי שיווק ופריסה של חברות הדלק הגדולות. תחנת הדלק המתוכננת במתחם הינה תחנת הפעלת באזור קניות ובילוי, וכזאת עתידה לפעול בכל השבוע ובכל שעות היממה (כמובן שתלוי בצבינה הסופי של העיר חריש ובהתחשב בשיעור האוכלוסיה החרדית שתתגורר בעיר). שטח מגרש שכיח לתחנת תדלוק נע בין דונם לבין 2 דונם. בדרך כלל בשטח נבנה בנוסף לתחנה חנות נוחות. הבאתי בחשבון כי רמת החשיפה של התחנה, בכניסה לעיר חריש ובסמוך לכביש 6 תהיה גבוהה, וכי קיים מיעוט תחנות דלק בסביבה הקרובה. לכן נראה כי במועד הקובע לא צפויה תחרות משמעותית. ע"מ לסקור את שווייה של הקרקע לתחנת התדלוק, סקרתי נתוני שכירות רבים הנמצאים במשרדי (אשר מרביתם לא ניתנים לפרסום), שומות מכריעות ועסקאות מס שבח.

- א. בשומתו של משה נדס מגו"ח 8147/25 נקבע שווי של 8,000,000 ₪ לקרקע לתחנת תדלוק בכפר יונה.
- ב. בשומתו של יעקב פז מגו"ח 8901/10 נקבע שווי של 3,265,000 ₪ לקרקע לתחנת תדלוק בצור יצחק.
- ג. בשומתו של נאוה סירקיס מגו"ח 6802/10 נקבע שווי של 3,600,000 ₪ לקרקע לתחנת תדלוק בחולון.
- בסקירת עסקאות השוואה לקרקעות לתחנות תדלוק, הדומות ככל הניתן לנכס שבנדון, שנערכו בין שנת 2013 למועד הקובע נמצאו ערכי קרקעות שבין 3,000,000 ₪ ל- 7,000,000 ₪.
- הוצג בפניי מזכר הבנות מחייב שנחתם בתאריך 13/05/2018 בין **קחם מרכזים מסחריים בע"מ**, לבין **דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ**, לפיו תוכר הקרקע לתחנת דלק בשטח של 1,117 מ"ר בסכום של 70,000 ₪ לחודש. בנוסף, יוקם מבנה בשטח 122 מ"ר ברוטו, אשר יושכר במחיר 140 ₪ למ"ר. בנוסף לדמי השכירות תשלם השוכרת, חברת דור אלון, סכום של 2,000,000 ₪ + מע"מ, המוענק כהשתתפות בעלויות התכנון, היטלים ותשתיות בהם נשאת החברה.
- סה"כ דמי השכירות מהתחנה וחנות הנוחות הינם 87,080 ₪ לחודש. לאור כל האמור לעיל, יוצג תחשיב ערך נוכחי של זכויות החברה בקרקע לתחנת התדלוק ולחנות הנוחות, לתקופה של 19.5 שנה.





ט. בנכס הנישום קיימים ע"פ תכנית שטחים עיקריים אשר ניתנים למימוש כמשרדים, תעסוקה ומרפאות. בבדיקתי נמצא כי בתקופת חוזה ה - B.O.T קיים ספק בדבר הכדאיות הכלכלית לממשם. לז"ב אלו קיים שווי, היות וניתן לנצלם גם במגרשים מסחריים אחרים בעיר, אך שווי זה מיוחס לבעלים ולא לחברה. בכל מקרה שטחים אלו לא הובאו בחשבון חוות הדעת.

י. תקבולי הפרוייקט כולו הוונו ע"פ הסכם ה - B.O.T לתקופת פעילות של 19.5 שנים, החל ממחצית 2019 ועד לתום תקופת החכירה בחודש נובמבר 2038. היות ומועד הפתיחה המשווער (**שלב א' בלבד**) הינו אמצע 2019 (כמפורט בחוות דעת זו), ובהתחשב בעובדה כי נכון למועד הקובע לחו"ד טרם הושכרו כלל השטחים המוצעים לשיווק, הוונו הערכים שנתקבלו כדלקמן: השטחים לגביהם נחתם הסכם שכירות הוונו עד למועד הפתיחה לערך נוכחי ($I=5\%$, $N=0.25$). השטחים לגביהם טרם נחתם הסכם שכירות הוונו לתקופה של שנה אחת ($I=5\%$, $N=1$). הערכים המיוחסים לשלב ב' הוונו לתקופה ארוכה יותר ולתקופת פעילות קצרה יותר.

יא. כאמור בהסכם B.O.T המפורט לעיל, החל מתאריך 01/01/2019 תשלם החברה 900,000 ₪ לשנה, עד סוף שנת 2037. בשנת 2038 לא ישולמו דמי שכירות לבעלי הקרקע.

לאור כל האמור לעיל קבעתי את שווי הזכויות המוערכות בנכס (הסכם B.O.T, כדלקמן:

אומדן שווי זכויות החברה בנכס **כבנוי**, כאשר הנכס מוכן להפעלה, עד תום תקופת ההסכם,

תוך הפחתת תשלומי השכירות לבעלי הקרקע ולתום תקופת הסכם B.O.T בסוף שנת 2038:

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	שטח לשיווק (115%)	דמי שכירות למ"ר לשיווק	דמי שכירות שנתיים	ריבית להיוון	תפוסה ואי וודאות	שווי מהוון	שווי הזכויות בערך נוכחי
שלב א' קומת מרתף	3,690	4,050	62.4	3,034,579	7.50%	100.0%	30,585,257	30,214,458
שלב א' קומות עליונות (שטחים משווקים) שלב א' (יתרת שטחים לשיווק)	4,269	2,721	115	3,754,670	8.00%	100.0%	36,468,868	36,026,740
		2,189	115	3,020,503	8.25%	95.0%	27,068,634	25,779,651
שלב ב'	4,066	4,676	92	5,162,194	9.00%	90.0%	38,047,444	29,811,168
שווי קרקע לתחנת דלק	היוון תזרים התקבולים ע"פ חוזה			1,044,960	7.50%	100.0%	10,532,061	10,153,631
				שווי הזכויות בנכס הנישום				
				131,985,649				
שכירות לבעלי הקרקע				900.000 -	5.00%		10,841,950 -	10,580,659 -





אומדן עלויות הבניה של הפרוייקט:

באומדן גובה עלויות הבניה הבאתי בחשבון, בין היתר, כדלקמן:

- א. עלות הבניה הישירה למעטפת בפאוור סנטר נקבעה בגבולות של 3,500 ₪ למ"ר + מע"מ.
- ב. הבאתי בחשבון כי חלק מהחניות עתידות להיבנות בקומת הקרקע התחתונה וחלק עתידות להיבנות בקומת הגלרייה. ממוצע עלות הבניה הישירה למ"ר במרתף נקבע בסך של 2,000 ₪.
- ג. עלות הבניה הכוללת במתחם הוערכה תוך העמסת העלויות הכלליות על הבניה הישירה. הבאתי בחשבון כי חלק מעלויות הבניה הכוללות כבר שולמו (תכנון, אגרות והיטלי פיתוח, חלק מפעולות השיווק, חלק מהתשלום ליועצים המשפטיים, חלק מניהול הפרוייקט וכיוצ"ב).
- ד. יתרת עלויות הבניה הוערכה בהתאם למצב הקיים בפועל ובקיצוץ העלויות המושקעות עד לשלב זה.
- ה. בהתאם למסמך מיום 28/04/2019 מאת מר שלומי בן זכרי סמנכ"ל ההנדסה בחברה עולה כי סך העלויות בפרוייקט לשלב א' מתומחרים ב – 63,482,933 ₪, סך ההשקעות שבוצעו עומדות על 55,528,030 ₪. לאור האמור לעיל ובתוספת בצ"מ הובאו בחשבון יתרת עלויות הבניה הכוללות להשלמת הפרוייקט.
- ו. יתרת העלויות הישירות 7,954,903 ₪ + עלויות שלב ב' + בצ"מ.
- ז. יתרת העלויות העקיפות 8,500,000 ₪.

אומדן שווי זכויות הבעלות של החברה בנכס שבנדון:

אומדן שווי זכויות הבעלות של החברה בנכס שבנדון	
אומדן שווי הפרוייקט כגמור בערך נוכחי (כמפורט לעיל)	131,990,000 ₪
קיצוז דמי שכריות נדרשים לבעלי הקרקע (ע"פ הסכם B.O.T)	10,581,000 ₪-
קיצוז יתרת עלויות הבניה הכוללות עד להשלמתו של הפרוייקט (שלב א' + שלב ב' + בצ"מ)	22,000,000 ₪-
קיצוז יתרת עלויות הבניה העקיפות	8,500,000 ₪-
השתתפות / החזר עלויות תכנון, היטלים ותשתיות - מחברת "דור אלון"	1,600,000 ₪
סה"כ שווי זכויות החכירה של החברה בנכס שבנדון	92,509,000 ₪
שווי זכויות החכירה של החברה בנכס שבנדון (במעוגל)	92,500,000 ₪





13. סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:

- א. הנכס הינו פאוור סנטר בהקמה, המהווה מרכז מסחרי עירוני ראשי, במרכז עיר בהקמה. בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שווי, מלבד הסיכונים והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.
- ב. נמסר לי ע"י החברה כי הושגה פשרה לפיה החברה תשא בתשלום אגרות פיתוח בסך של 5 מליון ₪, בתנאי שתוסר הדרישה לפיצויים בגין מובל המים העובר תחת המתחם. סכום אגרות הפיתוח שולם לועדה המקומית.
- ג. כמפורט לעיל בגין הבקשה להיתר ניתנה שומת ועדה הדורשת תשלום היטל השבחה בסך של כ – 6,650,000 ₪. בגין שומה זו ערר היזם וטען בכתב ההגנה ובשומה מטעמו כי היטל השבחה לדעתו זניח. בשלב זה התקיים דיון בועדת הערר והוחלט על מינוי שמאי מייעץ. טרם נתקבלה הכרעתו.
ע"פ מידע שנמסר לעיוני טרם שולם היטל השבחה ע"י החברה. רק לאחר הכרעת השמאי המכריע, כמפורט דלעיל, ניתן יהיה לקבוע מהו היטל השבחה הסופי.

14. חוות דעת

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל, בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד ומשכנתא, נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו, בשווי של:

סה"כ שווי הפרוייקט כגמור בערך נוכחי: 132,000,000 ₪ (מאה שלושים ושנים מליון ₪).
סה"כ שווי זכויות החכירה תחת הסכם B.O.T: 92,500,000 ₪ (תשעים ושנים מיליון וחמש מאות אלף ₪).

- א. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו: כאמור לעיל בחווה"ד מ- 30/6/18 שערכנו נקבע שווי הפרוייקט כגמור בסך 128,000,000 ₪. הסיבה להבדלי השווי טמונה בחוזי השכירות שנחתמו במתחם והתקדמות הבניה.
- ב. הערכות שמאיות שנערכו על ידי שמאים אחרים: לא שידוע.
- ג. השווי לא כולל מע"מ.



ד. השווי שהוערך הינו ברוטו. כלומר, סה"כ שווי זכויות החכירה תחת הסכם B.O.T מגלם את מלוא החבות בהיטל ההשבחה כפי שדרשה הועדה המקומית בגין שטחי המסחר בקומות הנמוכות. קיימים במגרש זכויות נוספות למשרדים, אשר לא הובאו בחשבון שווי הנכס ולכן גם לא הופחתו בגינם היטלי השבחה.

15. בדיקת רגישות בפרמטרים של שיעור ההיוון, שינוי בדמי השכירות והתפוסה בנכס:

בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון בתוספות/הפחתות של 0.25%				
7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	8.50%
₪ 98,666,667	₪ 95,483,871	₪ 92,500,000	₪ 89,696,970	₪ 87,058,824
בדיקת רגישות בפרמטר של שנוי שכ"ד בתוספות/הפחתות של 2.5%				
82	84	86	88	90
₪ 59,000,000	₪ 62,750,000	₪ 92,500,000	₪ 70,250,000	₪ 74,000,000
בדיקת רגישות בפרמטר של שנוי בתפוסה בתוספות/הפחתות של 2.5%				
-5%	-2.5%	95%	2.5%	5%
₪ 61,000,000	₪ 63,000,000	₪ 92,500,000	₪ 69,000,000	₪ 72,000,000

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

ולראיה באנו על החתום,

יונתן לוי,
 מג'יסטר (MRE) במקרקעין,
 כלכלן ושמאי מקרקעין



אברהם לוי,
 סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

