

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי

ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2019

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 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-3,127 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
	2018	2019	2018	2019	
	אלפי ש"ח				
הכנסות	62,946	151,874	30,187	68,421	247,805
עלות ההכנסות	52,660	114,330	24,161	51,220	189,784
רווח גולמי	10,286	37,544	6,026	17,201	58,021

השינוי ברבעון בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נובע ממיצוי הדרגתי של ההכרה בהכנסה בפרויקטים בביצוע לאורך שנת 2018. בשנת 2019 החלה החברה במכירות של פרויקטים חדשים, בעיקר בפרויקטים של "מחיר למשתכן" בשילוב דירות למכירה ב"שוק חופשי" בראשון לציון ומודיעין, ובכוונתה להתחיל בביצוע הפרויקטים הנ"ל ברבעון הרביעי.

1.1.2 מכירות במהלך תקופת הדוח

במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 163 יחידות דיור וקרקעות בישראל בהיקף כספי של כ-204.7 מיליון ש"ח, זאת לעומת 27 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ-37 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 בראשון לציון, במודיעין ובאור-ים, 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019		
אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	פרויקט
12,416	4	6,506	2	נתניה עיר ימים
10,692	11	2,771	3	חריש ב'
5,961	6	7,760	8	כפר תבור
3,077	1	3,330	1	מודיעין א'
4,004	4	7,900	10	חריש ג' (המגף)*
897	1	1,368	1	חריש ד' (המגף)
-	-	9,456	8	אריאל ג'
		142,153	121	ראשון לציון (נרקיסים)
-	-	23,533	9	מודיעין ב' (מורשת)
37,047	27	204,777	163	סה"כ

* חריש ג' - כולל מכירה של 4 יחידות מסחר.

** בנוסף נחתמו עד ה-30 ביוני 2019 כ-23 התקשרויות אשר הפכו לחוזי מכר מחייבים עד למועד הדוח.

1.1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019 (להלן: "הדוח הכספיים").

1.2. אירועים לאחר תקופת הדוח

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

1.3. להלן מצבת הפרויקטים של החברה בישראל ליום 30 ביוני 2019 המסווגים כמלאי בדוחות הכספיים:

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר למכירה	יח"ד	סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 30/6/19	מ"ר מסחר מכור עד 30/6/19	שיעור מכירות יח"ד מסך הפרויקט עד 30/6/19	שיעור השלמה (ביצוע) 30/6/19	יח"ד שנמכרו מיום 30/6/19 ועד בסמוך למועד הדוח
1. נתניה עיר ימים	-	130	הסתיים	124	-	95%	100%	-
2. חריש א'- מגורים ומסחר	1,282	149	הסתיים	147	1,249	98%	100%	-
3. חריש ב'- מגורים ומסחר	899	129	הסתיים	126	899	97%	100%	-
4. כפר תבור	-	101	ביצוע	72	-	72%	99%	1
5. מודיעין א'	(1)	92	ביצוע	91	-	99%	83%	-
6. חריש ג'- מגורים ומסחר	946	180	ביצוע	162	946	90%	94%	-
7. אריאל ג' (2)	(1)	50	ביצוע	22	-	54%	-	5
8. חריש ד'		109	ביצוע	6	-	6%	29%	2
9. חריש ה', ו'	-	156	תכנון	-	-	-	-	-
10. מודיעין ב' (מורשת) (3)	(1)	242	תכנון	9	-	5%	-	3
11. ראשון לציון (נרקיסים) (3)	(1)	254	תכנון	121	-	61%	-	30 (4)
12. אור עקיבא (אור ים) (3)	(1)	683	תכנון	-	-	-	-	-
סה"כ בישראל	3,127	2,275		880	3,094	-	-	41

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

(2) תחילת ביצוע ברבעון השלישי לשנת 2019.

(3) פרויקטים של תכנית הדיור "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 הדיור. 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. 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 דיור וכ-1,200 מ"ר מסחר, מתחם ב' - 328 יחידות דיור (בכפוף להגדלת מס' יחידות הדיור ב-10% בהתאם להקלת "שבס", ככל שתינתן). לפרטים נוספים אודות פרויקט זה ראו סעיפים 7.4.3.11 ו-7.4.3.12 לחלק א' לדוח השנתי.

(4) עד תאריך פרסום הדוח נחתמו חוזי מכר מחייבים למכירת 151 דירות מתוך 177 דירות "מחיר למשתכן".

1.4. מרכזים מסחריים בהקמה:

מיקום + שם	שטח להשכרה צפוי	סטטוס	שטח מושכר (מ"ר)
1 קניון MORE חריש (1) (2) (3)	8,850 ⁽⁴⁾	בביצוע	6,770 ⁽⁴⁾
2 חריש MORE STREET	3,200	בביצוע	1,415 ⁽⁵⁾
3 מודיעין MORE STREET	1,979	בביצוע	1,267 ⁽⁶⁾
4 אריאל MORE STREET	1,325	תכנון	-
5 חריש MORE 1 (420) (3)	13,664	תכנון	-
6 חריש MORE 2 (421)	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	43,728		9,452

(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 בקניון MORE חריש, להקמה מרמת מעטפת והפעלה של תחנת דלק וחנות נוחות עם חברת דור אלון. תקופת הסכם השכירות, כולל תקופות אופציה, הינה 20 שנה ממועד סיום הקמת תחנת הדלק, וסך ההכנסה המינימאלית הצפויה מדמי השכירות והתפעול בגין תחנת הדלק וחנות הנוחות בתקופת ההסכם עומדת על כ-21 מיליון ש"ח, לא כולל תוספות שינבעו מהיקף מכירות הדלק ומכירות חנות הנוחות.

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

(4) לא כולל שטח תחנת הדלק וחנות הנוחות.

(5) נכון למועד פרסום הדוח חתמה החברה על הסכמי שכירות נוספים בשטח של כ-166 מ"ר.

(6) נכון למועד פרסום הדוח חתמה החברה על הסכמי שכירות נוספים בשטח של כ-51 מ"ר.

2. מצב כספי

א. הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2019:

סעיף	יתרה ליום 30 ביוני		יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018		
	אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	22,003	39,369	42,918	השינוי נובע מהשקעת הון עצמי בפרויקטים קניין MORE חריש, אור ים, ראשלי"צ נרקיסים ומודיעין מורשת. וכן פירעון חלקי של אגרות חוב והוצאות שוטפות ומגד קבלת סכומים בגין מימון מחדש של נכסי המסחר בחריש MORE STREET.
מזומנים ופיקדונות משועבדים	38,665	66,201	27,856	מדובר בעיקר ביתרות בחשבונית בליווי בנקאי סגור וכן בפיקדונות בחשבונית בנק המשועבדים לבעלי אגרות חוב. השינוי נובע בעיקר מתקבולים מלקוחות ומגד פירעון אשראי בחשבונית בליווי בנקאי, ומתשלום עבור ביצוע בפרויקט המשועבד למחזיקי אגרות חוב.
לקוחות והכנסות לקבל	90,283	136,277	128,594	יתרות לקבל מדיירים בגין מכירת דירות בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 15.
חייבים ויתרות חובה	4,060	7,551	6,378	מהווה יתרות לקבל ממוסדות, הוצאות נדחות בגין עמלות שיווק והוצאות מראש.
מלאי מלונאי-מזון ומשקאות	53	-	37	יתרות מלאי שוטף של המלון בפולין
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	371,853	339,316 (*)	358,245 (*)	שינוי בסעיף זה נובע מעלויות בנייה לאור ההתקדמות הפרויקטים בקבוצה ומגד קיטון בשל ההכרה בעלות המכר בתקופת הדוח.
סה"כ נכסים שוטפים	526,917	588,714	564,028	
מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	13,726	16,599	17,706	היתרה כוללת את העלות בגין חלק המסחר בפרויקטים חריש א', ב' ו-ג' (המגן) 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 ומגד הפחתת שווי נכסים שהושכרו ומויגו לנדל"ן להשקעה
יתרות חובה לזמן ארוך	1,774	2,678	2,402	היתרה מהווה את העלויות שהושקעו בהתאמת מושכר עבור קופות החולים המושכרות בחריש. החל מיום 1 באפריל 2018 עם תחילת חווה השכירות בפועל הנכס מופחת בהתאם למשך תקופת חווה השכירות.
זכות שימוש בנכס	1,053	-	-	שווי זכויות החברה בגין הסכמי חכירה בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 16.
קרקעות	14,856	15,529	15,731	קרקעות במזרח אירופה. השינוי במהלך תקופת הדוח נובע משינוי ביחס שער החליפין.
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	315,244	208,965	271,456	עיקר הגידול נובע מעלויות בנייה נוספות שהתהוו במהלך תקופת הדוח בנכס קניין MORE חריש ומשוערך נכסי הנדל"ן להשקעה.
רכוש קבוע, נטו	73,656	70,303	77,676	עיקר היתרה בסעיף זה מהווה את המלון שהחל פעילותו בנובמבר 2018 בפולין. נכון ליום המאזן עלות המלון בספרי החברה עומדת על כ- 70 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	2,070	3,729 (*)	1,858	
סה"כ נכסים לא שוטפים	422,379	317,803	386,829	
סה"כ נכסים	949,296	906,517	950,857	
אשראי מתאגידים בנקאיים	370,693	379,685	403,348	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מתקבולים מדיירים ומגד צריכת אשראי לצורך התקדמות בפרויקטים בביצוע.
התחייבויות בגין חכירות	1,694	-	900	חלויות שוטפות בגין התחייבות בגין חכירה.
אגרות חוב	189,169	167,495	153,612	השינוי נובע ממיון חלות שוטפת של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר ומפירעון חלקי של אג"ח ו' בסך של כ- 18 מיליון ש"ח.
ספקים ונותני שירותים	7,002	15,251	12,239	השינוי נובע מקיטון נפח הפרויקטים בביצוע כתוצאה מסיים הקמה של הפרויקטים.
זכאים ויתרות זכות	32,004	28,013	32,637	עיקר היתרה מורכבת מהוצאות לשלם בגין התקדמויות בבנייה, ומהתחייבות להיטל השבחה בגין נכס (ראה סעיף נדל"ן להשקעה לעיל).
מקדמות מרוכשי דירות	14,058	29,455	14,258	מקדמות מדיירים אשר הגבייה בגין אותן דירות עולה על ההכנסה שהוכרה בהתאם לתקן IFRS15. עיקר השינוי נובע מפרויקטים מודיעין א' וחריש ג' (המגן).
סה"כ התחייבויות שוטפות	614,620	619,899	616,994	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	45,542	6,053	6,163	הגידול נובע בעיקר מהלוואת זמן ארוך בגין בית המלון בפולין.

סעיף	יתרה ליום 30 ביוני		יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018		
	אלפי ש"ח			
התחייבות בגין חכירות	10,803	10,691	10,091	עיקר היתרה מהווה את היוון דמי החכירה המינימליים בנכס קניין MORE חריש אשר צפויים להיות משולמים בהתאם להסכם החכירה.
התחייבויות אחרות	400	400	400	
מסים נדחים	22,317	15,411 (*)	17,976 (*)	הגידול נובע בעיקר מציירת נכס מס בגין הפרשי עיתוי בשל שערך נכסי נדל"ן להשקעה.
אגרות חוב	65,834	101,559	118,979	השינוי נובע ממיון חלות שוטפת של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר.
הטבות לעובדים	158	182	224	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	145,054	134,296	153,833	
סה"כ הון (*)	189,622	152,322	180,030	ההון בתקופה הושפע, בין היתר, מהוצאות מהפרשי תרגום בסך של כ-1 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של כ-2.25 מיליון ש"ח. השפעת היישום למפרע של IAS 23 הביא לקטיון של כ-4.5 מיליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות והון	949,296	906,517	950,857	

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 22' לדוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתייחס להפסקת היוון עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.

3. תוצאות הפעילות

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	2019	2018		
	אלפי ש"ח					
הכנסות ממכירת יירות ושטחי מסחר	51,398	146,818	26,289	67,215	239,124	החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15.
הכנסות ממכירת קרקעות	5,343	4,527	-	946	6,276	הכנסות ממכירת קרקעות בפרויקט כפר תבור.
הכנסות מהפעלת בית מלון	5,287	-	3,392	-	1,299	
הכנסות מדמי שכירות	918	529	506	260	1,106	
סך הכנסות	62,946	151,874	30,187	68,421	247,805	
עלות מכירת יירות ושטחי מסחר	45,023	(*) 112,246	21,375	(*) 50,811	(*) 183,503	החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15.
עלות קרקעות שנמכרו	2,563	(*) 2,084	-	(*) 409	(*) 2,902	עלות הקרקעות בפרויקט כפר תבור.
עלות הפעלת בית מלון	5,074	-	2,786	-	3,379	
סך עלות ההכנסות	52,660	114,330	24,161	51,220	189,784	
רווח גולמי	10,286	37,544	6,026	17,201	58,021	
שערך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	26,503	17,538	16,423	17,538	57,175	השערך בתקופת הדוח מיוחס בעיקר לנכסים קניון MORE חריש ומודיעין MORE STREET.
הוצאות אחרות	-	-	-	-	(880)	
הכנסות אחרות	-	1,563	-	1,563	1,828	
הוצאות מכירה ושיווק	(3,212)	(2,770)	(1,537)	(1,211)	(5,784)	

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	2019	2018		
	אלפי ש"ח					
הוצאות הנהלה וכלליות	(7,171)	(7,840)	(3,617)	(4,055)	(14,933)	
רווח מפעולות רגילות	26,406	46,035	17,295	31,036	95,427	
הכנסות מימון	14	36	14	(874)	43	השינוי בסעיף נובע בעיקר מהפרשי שער בגין הלוואה במטבע חוץ לחברה בת בפולין.
הוצאות מימון (*)	(9,465)	(8,626)	(3,161)	(4,732)	(16,721)	הסעיף כולל הוצאות מימון על המלאי ועל יתרות הנדלין להשקעה וכן הפרשי שער בגין הלוואה במטבע חוץ לחברה בת בפולין.
רווח לפני מסים על ההכנסה	16,955	37,445	14,148	25,430	78,749	
מיסים על ההכנסה	(4,074)	(8,512)	(3,392)	(5,230)	(19,361)	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	12,881	28,933	10,756	20,200	59,388	

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 22' לדוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתייחס להפסקת היוון עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.

4. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 30 ביוני 2019 הינה בסך של כ-22,003 אלפי ש"ח.

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2019	2018	2019	2018		
	אלפי ש"ח					
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	15,579	(18,431)	30,139	6,600	(46,940)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתקבולים מדיירים. מנגד השקעה נטו במלאי מקרקעין ומבנים. עיקר ההשקעות במלאי מיוחסות להתקדמות בביצוע פרויקטים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(24,708)	(46,819)	(24,624)	(48,379)	(37,736)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-13 מיליון ש"ח וגידול של כ-11 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(11,794)	67,438	(9,069)	42,343	90,389	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נובעים בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ומנגד פירעון חלקי של אגרות חוב.

5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. בתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ-189.6 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-370 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. ומנגד, בדוחות הכספיים המאוחדים וכן בדוח הסולו של החברה לא מתקיים התנאי של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. 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

רכישה עצמית של מניות

- (1) במהלך תקופת הדוח רכשה החברה 2,643 ממניותיה בהיקף כספי של כ- 52 אלפי ש"ח.
- (2) לאחר תקופת הדוח רכשה החברה 239 ממניותיה בהיקף כספי של כ- 5 אלפי ש"ח.

רכישה עצמית של אגרות חוב

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

- (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, 30,000 ע.ג. אג"ח ז' בסך של כ- 31 אלפי ש"ח.
- (3) במהלך תקופת הדוח רכשה החברה, באמצעות חברת בת, 11,000 ע.ג. אג"ח ח' בסך של כ- 10 אלפי ש"ח.
- (4) לאחר תקופת הדוח רכשה החברה באמצעות חברת בת 45,000 ע.ג. אג"ח ז' בסך של כ-47 אלפי ש"ח.
- (5) לאחר תקופת הדוח רכשה החברה, באמצעות חברת בת, 11,000 ע.ג. אג"ח ח' בסך של כ- 10 אלפי ש"ח.

7.2. דיבידנד

ביום 11 באוגוסט 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בסך 1.25 מיליון ש"ח, אשר המועד הקובע ויום האקס לתשלומם נקבעו ליום 21 באוגוסט 2019, ומועד תשלומם נקבע ליום 29 באוגוסט 2019.

7.3. אירועים לאחר תאריך המאזן

א. זימון אסיפה שנתית ומיוחדת

ביום 24 ביולי 2019 דירקטוריון החברה אישר להנהלת החברה לזמן אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, לאישור מינוי ה"ה ישראל יעקובי וקרן אצלאלן לדירקטורים חיצוניים בחברה האסיפה נקבעה ליום 29 באוגוסט 2019. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 25 ביולי 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-077218).

ב. הנפקה פרטית של מניות

ביום 1 באוגוסט 2019 הקצתה החברה לחמישה משקיעים מסווגים סה"כ 791,036 מניות של החברה, בתמורה כוללת בסך של כ- 15 מיליון ש"ח. המניות הוצעו במחיר של 19 ש"ח למניה כך שלאחר ההקצאה הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 13,889,096 ע.ג. עם השלמת ההקצאה הפרטית והקצאת המניות על פיה לניצעים, הפכו ילין לפידות ניהול קופות גמל בע"מ וילין לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ, להיות בעל עניין.

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 מידי לאף אחת מהסדרות הבאות.

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב (באלפי ש"ח)			שכום הריבית שנצברה ליום 30/06/19 (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי למועד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית	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				
ו	מרס 2015 ; ספטמבר 2015 ; יוני 2016 ; אפריל 2017 (2)(3)	90,000	72,000	72,000	1,551	75,960	6.6%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	לא	כן
ז	ספטמבר 2016 ; פברואר 2017	75,000	67,489	67,489	936	69,865	4.8%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	לא	כן
ח	מאי 2017 ; יולי 2017 ; נובמבר 2018	103,100	103,049	103,049	763	100,740	4.5%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	לא	כן
סה"כ	-	268,100	242,538	242,538	3,250	246,565	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

*

1. נכון למועד הדוח אגרת החוב (סדרה ה') נפרעה במלואה.
2. 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 הבטוחות לאגרות החוב (סדרה ו') ולאגרות החוב (סדרה ח'), בהתאמה, על-פי דוחות אפס עדכניים :
אגרות החוב (סדרה ו') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 139%.
אגרות החוב (סדרה ח') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 135%.
3. אגרות החוב (סדרה ז') :
2.1 (1) נכון ליום 30 ביוני 2019, החברה השתמשה בכ-50 מיליון ש"ח מתוך הלוואות 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"ח;¹
(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 הלוואות הבעלים במהלך תקופת הדוח. במהלך תקופת הדוח לא נפרעו כספים בגין הלוואות הבעלים לחברה, וגובה יתרת הלוואות 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: 11 באוגוסט, 2019

1. מסחר בהקמה בישוב מודיעין

מגרש 11 ביעוד מגורים ומסחר בעיר מודיעין	זיהוי נושא ההערכה:
30/06/2019	עיתוי ההערכה:
55,552	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):
60,000	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	

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

מגרש 433 ביעוד מסחרי ומשרדים בישוב חריש	זיהוי נושא ההערכה:
30/06/2019	עיתוי ההערכה:
114,301	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):
121,631	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 30 ביוני 2019**

בלתי מבוקרים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 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

8-12 תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

13-15 תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

16-33 ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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' באב תשע"ט
11 באוגוסט 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 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שיש ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 10.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 8.4% וכ- 11.2% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שיש ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה 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 מבירורים, 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 שניוודע 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 ומידיים), 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' באב תשע"ט
11 באוגוסט 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 11 באוגוסט 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

ב. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 11 באוגוסט 2019 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2019 אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
42,918	39,369	22,003	מזומנים ושווי מזומנים
27,856	66,201	38,665	מזומנים ופקדונות משועבדים
128,594	136,277	90,283	לקוחות והכנסות לקבל
6,378	7,551	4,060	חייבים ויתרות חובה
37	-	53	מלאי מלונאי - מזון ומשקאות
(*) 358,245	(*) 339,316	371,853	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
564,028	588,714	526,917	
			נכסים בלתי שוטפים
17,706	16,599	13,726	מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה
2,402	2,678	1,774	יתרות חובה לזמן ארוך
-	-	1,053	נכס זכות שימוש
15,731	15,529	14,856	קרקעות
271,456	208,965	315,244	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
77,676	70,303	73,656	רכוש קבוע, נטו
1,858	(*) 3,729	2,070	מסים נדחים
386,829	317,803	422,379	
950,857	906,517	949,296	סה"כ נכסים

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
403,348	379,685	370,693	התחייבויות שוטפות
(**) 900	-	1,694	אשראי מתאגידים בנקאיים
153,612	167,495	189,169	התחייבויות בגין חכירות
12,239	15,251	7,002	אגרות חוב
32,637	28,013	32,004	ספקים ונותני שירותים
14,258	29,455	14,058	זכאים ויתרות זכות
616,994	619,899	614,620	מקדמות מרוכשי דירות
6,163	6,053	45,542	התחייבויות שאינן שוטפות
(**) 10,091	10,691	10,803	הלוואות מתאגידים בנקאיים
400	400	400	התחייבויות בגין חכירה
(*) 17,976	(*) 15,411	22,317	התחייבויות אחרות
118,979	101,559	65,834	מסים נדחים
224	182	158	אגרות חוב
153,833	134,296	145,054	הטבות לעובדים, נטו
5,098	5,098	5,098	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
36,621	36,621	36,621	הון מניות
354	354	354	פרמיה על מניות
119	72	184	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
1,019	1,019	1,019	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(5,370)	(5,678)	(6,422)	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(*) 144,380	(*) 115,925	155,011	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(2,191)	(1,089)	(2,243)	יתרת רווח
180,030	152,322	189,622	מניות באוצר
950,857	906,517	949,296	סה"כ התחייבויות והון

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.
 (**) סווג מחדש.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 באוגוסט 2019.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
הכנסות					
239,124	67,215	26,289	146,818	51,398	הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר
6,276	946	-	4,527	5,343	הכנסות ממכירת קרקעות
1,299	-	3,392	-	5,287	הכנסות מהפעלת בית מלון
1,106	260	506	529	918	הכנסות מדמי שכירות
247,805	68,421	30,187	151,874	62,946	סה"כ הכנסות
עלות ההכנסות					
(*) 183,503	(*) 50,811	21,375	(*) 112,246	45,023	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
(*) 2,902	(*) 409	-	(*) 2,084	2,563	עלות קרקעות שנמכרו
3,379	-	2,786	-	5,074	עלות הפעלת בית מלון
189,784	51,220	24,161	114,330	52,660	סה"כ עלות ההכנסות
58,021	17,201	6,026	37,544	10,286	רווח גולמי
57,175	17,538	16,423	17,538	26,503	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
(880)	-	-	-	-	ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,828	1,563	-	1,563	-	הוצאות אחרות
(5,784)	(1,211)	(1,537)	(2,770)	(3,212)	הכנסות אחרות
(14,933)	(4,055)	(3,617)	(7,840)	(7,171)	הוצאות מכירה ושיווק
95,427	31,036	17,295	46,035	26,406	הוצאות הנהלה וכלליות
43	(874)	14	36	14	רווח מפעולות רגילות
(*) (16,721)	(*) (4,732)	(3,161)	(*) (8,626)	(9,465)	הכנסות מימון
78,749	25,430	14,148	37,445	16,955	הוצאות מימון
(*) (19,361)	(*) (5,230)	(3,392)	(*) (8,512)	(4,074)	רווח לפני מיסים על ההכנסה
59,388	20,200	10,756	28,933	12,881	מיסים על ההכנסה
4.6	1.55	0.83	2.23	0.99	רווח נקי לתקופה
רווח בסיסי ומדולל למניה					
מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)					

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

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 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(*) 59,388	(*) 20,200	10,756	(*) 28,933	12,881	רווח נקי לתקופה
מרכיבי רווח כולל אחר:					
פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח והפסד:					
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו					
551	(688)	(134)	243	(1,052)	
59,939	19,512	10,622	29,176	11,829	סך הכל רווח כולל לתקופה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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)	144,380 (*)	180,030 (*)
-	-	-	-	-	-	-	12,881	12,881
-	-	-	-	-	-	(1,052)	-	(1,052)
-	-	-	-	-	-	(1,052)	12,881	11,829
-	-	-	-	-	-	-	(2,250)	(2,250)
-	(52)	-	-	-	-	-	-	(52)
-	-	-	-	65	-	-	-	65
5,098	(2,243)	36,621	354	184	1,019	(6,422)	155,011	189,622

יתרה ליום 1 בינואר 2019
(מבוקר)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום דיבידנד (**)

רכישת מניות באוצר

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2019
(בלתי מבוקר)

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

(**) ראה ביאור 1' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
4,865	(796)	36,364	354	270	1,019	(5,921)	(*) 88,992	(*) 125,147
-	-	-	-	-	-	-	(*) 28,933	(*) 28,933
-	-	-	-	-	-	243	-	243
-	-	-	-	-	-	243	28,933	29,176
-	-	-	-	-	-	-	(2,000)	(2,000)
-	(293)	-	-	-	-	-	-	(293)
-	-	-	-	59	-	-	-	59
233	-	257	-	(257)	-	-	-	233
5,098	(1,089)	36,621	354	72	1,019	(5,678)	(*) 115,925	(*) 152,322

יתרה ליום 1 בינואר 2018
(מבוקר)רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום דיבידנד
רכישת מניות באוצר
תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציותיתרה ליום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקר)

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	(2,201)	36,621	354	141	1,019	(6,288)	145,505 (*)	180,249 (*)
-	-	-	-	-	-	-	10,756 (*)	10,756 (*)
-	-	-	-	-	-	(134)	-	(134)
-	-	-	-	-	-	(134)	10,756	10,622
-	-	-	-	-	-	-	(1,250)	(1,250)
-	(42)	-	-	-	-	-	-	(42)
-	-	-	-	43	-	-	-	43
5,098	(2,243)	36,621	354	184	1,019	(6,422)	155,011 (*)	189,622 (*)

יתרה ליום 1 באפריל 2019
(בלתי מבוקר)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום דיבידנד (**)

רכישת מניות באוצר

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2019
(בלתי מבוקר)

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

(**) ראה ביאור 1' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	זכויות שאינן עסקאות עם 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
5,053	(796)	36,571	354	77	1,019	(4,990)	96,725 (*)	134,013 (*)
-	-	-	-	-	-	-	20,200 (*)	20,200 (*)
-	-	-	-	-	-	(688)	-	(688)
-	-	-	-	-	-	(688)	20,200	19,512
-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
-	(293)	-	-	-	-	-	-	(293)
-	-	-	-	45	-	-	-	45
45	-	50	-	(50)	-	-	-	45
5,098	(1,089)	36,621	354	72	1,019	(5,678)	115,925 (*)	152,322 (*)

יתרה ליום 1 באפריל 2018
(בלתי מבוקר)רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום דיבידנד

רכישת מניות באוצר

תשלום מבוסס מניות

מימוש אופציות

יתרה ליום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקר)

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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)	88,992 (*)	125,147 (*)
יתרה ליום 1 בינואר 2018								
שינויים בשנת 2018:								
-	-	-	-	-	-	-	59,388 (*)	59,388 (*)
-	-	-	-	-	-	551	-	551
-	-	-	-	-	-	551	59,388	59,939
-	-	-	-	-	-	-	(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)	144,380 (*)	180,030 (*)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018								

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
12,881	28,933 (*)	10,756	20,200 (*)	59,388 (*)
רוח נקי לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)				
2,698	(47,364) (*)	19,383	(13,600) (*)	(106,328) (*)
15,579	(18,431)	30,139	6,600	(46,940)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
-	40	-	-	40
(642)	(19,188)	(284)	(10,865)	(26,603)
(13,257)	(16,861)	(5,843)	(8,613)	(38,708)
(10,809)	(10,810)	(18,497)	(28,901)	27,535
(24,708)	(46,819)	(24,624)	(48,379)	(37,736)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
ג'1 יב'1	(2,250) (18,000)	(2,000) -	(1,000) -	(4,000) (37,701)
תשלום דיבידנד פרעון אגרות חוב רכישת אגרות חוב של החברה בידי החברה/חברה מאוחדת הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)				
-	(52)	-	(52)	-
-	(151)	-	(126)	40,997
ב'1	(52)	(293)	(293)	(1,395)
-	233	-	45	233
(896)	69,528	(7,599)	43,607	92,315
9,607	(30)	-	(16)	(60)
(11,794)	67,438	(9,069)	42,343	90,389
8	(5)	3	(106)	19
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ				
(20,915)	2,183	(3,551)	458	5,732
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים				
42,918	37,186	25,554	38,911	37,186
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
22,003	39,369	22,003	39,369	42,918
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור ז'2 להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור
--	---	--	-------

(א) התאמות הדרושות להצגת
תזרימי מזומנים מפעילות
שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים:

-	-	(457)	-	103	שערוך הלוואות לזמן ארוך
1,360	171	1,256	389	2,312	פחת והפחתות
369	23	270	128	464	הפחתת ניכיון, פרמיה ושערוך
769	256	327	469	451	אגרות חוב
769	-	-	-	-	הוצאות מימון בגין חכירות
					ירידת ערך קרקעות
					התאמות הנובעות מהלוואות
					לחברות מאוחדות המהוות
					פעילות חוץ
11	1,441	(1,492)	688	326	מסים נדחים, נטו
(*) 12,958	(*) 5,409	3,393	(*) 8,514	4,105	שינוי בהתחייבות בשל הטבות
42	-	-	-	(66)	לעובדים, נטו
(57,175)	(17,538)	(16,423)	(17,538)	(26,503)	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
106	45	43	59	65	ונדל"ן להשקעה בהקמה
(*) (40,791)	(*) (10,193)	(13,083)	(*) (7,291)	(18,743)	תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש
והתחייבויות:

(28,591)	(8,894)	37,504	(36,274)	38,311	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות
5,669	5,537	3,572	3,803	2,904	לקבל
					ירידה בחייבים ויתרות חובה
					ירידה (עליה) במלאי מבנים
					בהקמה, קרקעות, מלאי מבנים
(*) 4,313	(*) 5,196	(6,460)	(*) 25,700	(13,861)	בהקמה מיועד להשכרה ומלאי
(6,377)	3,587	(2,276)	(3,333)	(5,186)	מלונאי - מזון ומשקאות
					עליה (ירידה) בספקים ונותני
					שירותים
5,523	(441)	17	908	(527)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות
(46,074)	(8,392)	109	(30,877)	(200)	זכות והתחייבויות אחרות
(*) (65,537)	(*) (3,407)	32,466	(*) (40,073)	21,441	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
(*) (106,328)	(*) (13,600)	19,383	(*) (47,364)	2,698	

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
--	---	--

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

1,206	-	-	-	-	התחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות שימוש
-	(1,387)	-	-	(1,387)	ירידה בהתחייבות בגין דמי היתר והיטל השבחה כנגד נדל"ן להשקעה בהקמה

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:					
ריבית	8,852	8,128	3,344	1,756	19,593
מסים על ההכנסה	297	655	99	97	1,336
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:					
ריבית	14	36	14	29	43

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

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 מליון ש"ח במצטבר וכן כי סכום הרכישה הכולל המצטבר ביום מסחר יהיה בהיקף של 2 מליון ש"ח, לתקופה שסיומה ביום 1 בינואר 2021.

- (1) במהלך תקופת הדוח רכשה החברה 11,000 ע.נ. אג"ח ז' בסך של כ-11 אלפי ש"ח.
- (2) במהלך תקופת הדוח רכשה החברה, באמצעות חברת בת, 30,000 ע.נ. אג"ח ז' בסך של כ-31 אלפי ש"ח.
- (3) במהלך תקופת הדוח רכשה החברה, באמצעות חברת בת, 11,000 ע.נ. אג"ח ח' בסך של כ-10 אלפי ש"ח.

ב. רכישה עצמית של מניות

במהלך תקופת הדוח רכשה החברה 2,643 ממניותיה בהיקף כספי של כ-52 אלפי ש"ח.

ג. חלוקת דיבידנד

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

ביום 22 במאי 2019, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1.25 מליון ש"ח. היום הקובע לתשלום הדיבידנד האמור היה ביום 2 ביוני 2019, הדיבידנד שולם ביום 19 ביוני 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 מליון 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 מליון 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 מליון ש"ח שימשו כתזרים פנוי של החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

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.
ביום 19 במאי 2019 החליטה החברה על מינויו של מר איתן שור כיועץ המשפטי ומזכיר חברה. מר איתן שור נכנס לתפקידו ביום 1 ביוני 2019.

ז. זכויות מקרקעין בנס ציונה

בהמשך לביאור 23ג', לדוחות הכספיים המאוחדים 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.

ח. חילוט ערבות חריש המגף

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

ט. הסכם ניהול

בהמשך למובא בביאור 23ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, 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 (להלן: "חברת הניהול"). הסכם הניהול אושר באסיפה הכללית ביום 28 במאי 2019.
במסגרת הסכם הניהול החדש, תהא חברת הניהול זכאית לדמי ניהול ומענק, כמפורט להלן: דמי ניהול חודשיים בסך של 137.5 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) לכל אחד משני המנהלים. בנוסף, בגין כל אחד משני המנהלים ובגין כל שנת כספים החל משנת 2019 תהא חברת הניהול זכאית למענק, אשר ייגזר מחישוב התשואה על ההון, קרי על-פי היחס של הרווח הנקי השנתי של החברה על-פי דוחותיה המבוקרים השנתיים במאוחד בחלוקה להון עצמי לתחילת השנה כפי שיפורט בדוח הכספי האמור, באופן הבא: בגין תשואה על ההון העולה על שיעור של 8% - ישולם מענק בסך של 350 אלפי ש"ח לכל אחד מהמנהלים, בגין תשואה על ההון העולה על שיעור של 12.5% - ישולם מענק בסך של 350 אלפי ש"ח נוספים לכל אחד מהמנהלים, בגין תשואה על ההון בשיעור העולה על 18.5% - ישולם מענק בסך של 350 אלפי ש"ח נוספים לכל אחד מהמנהלים ובגין תשואה על ההון בשיעור העולה על 22.5% - ישולם מענק בסך של 300 אלפי ש"ח נוספים לכל אחד מהמנהלים.

דמי הניהול הכוללים בגין כל אחד מהמנהלים לא יעלו על סך של 3 מיליון ש"ח לשנה בכפוף לעליית המדד.

תוקפו של הסכם הניהול החל מיום 1 ביולי, 2019.

י. הענקת כתבי אופציות

ביום 14 באפריל 2019 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לארבעה עובדי חברה ושני יועצים, 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. במהלך חודש יוני 2019 עזב אחד מעובדי החברה כאמור, אשר לו הוקצו במקור 15,000 כתבי אופציה (כתבי אופציה אלה חולטו).

ההקצאה כאמור הינה בהתאם לתכנית האופציות של החברה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש אוגוסט 2017.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

יא. 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-10 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2018.

בבחינה שנעשתה לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019, קבעה החברה כי חלו שינויים בתזרימי המזומנים הצפויים וכן חל שינוי בשיעור ריבית ההיוון, בחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה (כמפורט להלן).

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- 26,503 אלפי ש"ח ו- 16,423 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 בהתאמה.

בהמשך למובא בביאור 10(ב) בדוחות המאוחדים של החברה לשנת 2018, הערכות השווי בתקופת הדוח מתבססות 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 המשווערים. 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 24 ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, השווי ההוגן של הנכס כאמור נכון ליום 30 ביוני 2019 (ולרבות בהתחשב ברכיב ההתחייבות בגין החכירה ובהיטל השבחה כאמור גם בביאור 10(ב) בדוחות הכספיים לשנת 2018), הסתכם בכ- 122 מליון ש"ח.

בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 10.6 מליון ש"ח וכ- 7.3 מליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 ביוני 2019 בהתאמה.

2. חריש א' - השטח הכולל שהושכר בפרויקט הינו בהיקף של כ- 885 מ"ר (בתוספת שטחים נלווים). במהלך תקופת הדוח סווגו שטחים בהיקף של כ- 152 מ"ר ממלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לנדל"ן להשקעה ולפיכך אלה נמדדו לראשונה בשווי הוגן. שווי ההוגן של הנכס כאמור נכון ליום 30 ביוני 2019 הסתכם בכ- 15.6 מליון ש"ח.

בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 431 אלפי ש"ח וכ- 253 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 ביוני 2019 בהתאמה.

חריש ב' - השטח הכולל שהושכר בפרויקט הינו בהיקף של כ- 514 מ"ר. במהלך תקופת הדוח סווגו שטחים בהיקף של כ- 296 מ"ר ממלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לנדל"ן להשקעה ולפיכך אלה נמדדו לראשונה בשווי הוגן. שווי ההוגן של הנכס כאמור נכון ליום 30 ביוני 2019 הסתכם בכ- 9.9 מליון ש"ח.

בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 5.2 מליון ש"ח וכ- 4 מליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים, אשר הסתיימו ביום 30 ביוני 2019 בהתאמה.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

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

3. מודיעין- בהמשך למובא בביאור 24ב'6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, השווי ההוגן של הנכס נכון ליום 30 ביוני 2019, הסתכם בכ- 60 מליוני ש"ח.

הגידול ביחס להערכות השווי הקודמות (כפי שקיבלו ביטוי בדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2019 ובדוחות הכספיים לשנת 2018) נובע בעיקרו מהתקדמות בבניה (הנמצאת בשלביה האחרונים), מפתחת שיווק הפרויקט להשכרה, מהסכמים ומוזכרי הבנות חתומים עם מספר שוכרים וכן מירידת שיעור ההיוון ומעליית מחירים בשוק הנדל"ן.

בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 10 מליון ש"ח וכ- 4 מליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 ביוני 2019 בהתאמה.

יב. 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.

יג. התקשרות בהסכם מימון אריאל ג'

ביום 25 ביוני 2019, התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי וחברת ביטוח לצורך ליווי, מימון ההקמה והשיווק של פרויקט אריאל ג', על פיו הועמדה מסגרת אשראי בסך כולל של כ-27 מיליוני ש"ח לחברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן "דוחות הביניים") נערכו במתכונת מתומצתת, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34) ובהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. דוחות הביניים 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 שישמשו 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 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (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 30 ביוני:					
2.071	0.956	0.857	4.061	3,566	225.120
2.179	0.976	0.915	4.300	3.664	223.553
2.192	0.999	0.921	4.291	3.748	223.995
שיעור השינוי במהלך התקופה:					
%	%	%	%	%	%
שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני:					
(5.5)	(4.41)	(6.94)	(5.36)	(4.85)	0.50
2.20	(2.1)	2.33	3.56	5.68	0.89
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני:					
(0.43)	0.8	0.47	(0.46)	(1.76)	0.8
(0.95)	(4.31)	(1.4)	(1.15)	4.09	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 שסווגו 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 שסווג כחכירה מימונית, הקבוצה מכירה בנכס החכור ובהתחייבות לפי השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של דמי החכירה המינימליים אם הוא נמוך יותר. תשלומים עתידיים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול מינהל מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס ובהתחייבות מאחר ותשלומים אלו מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משווי ההוגן של הקרקע במועד המימוש העתידי של האופציה.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (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. 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. 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 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (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) תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16)

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

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. 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 הוון המשוקלל של עלויות אשראי שהישות לוותה באופן כללי.

יישום התיקון מתבצע בהתייחס לעלויות אשראי שהתוון במועד תחילת תקופת הדיווח השנתית בה יתבצע היישום לראשונה של התיקון או לאחריו (דהיינו, עלויות אשראי שיתוון 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.

ז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר הוון עלויות אשראי

בחודש מרס 2019 פרסמה הוועדה הבינלאומית לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי ("IFRIC") החלטה בדבר הטיפול החשבונאי בנוגע להוון עלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה לאורך זמן (להלן - "החלטת ה-IFRIC" או - "ההחלטה"). בהתאם להחלטת ה-IFRIC לא ניתן להוון עלויות אשראי לפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה לאורך זמן החל מהמועד שבו הנכס נשוא העסקה "מוכן למכירה". בהתאם להחלטה, יישומה מהווה שינוי במדיניות החשבונאית ויבוצע למפרע. בחודש יולי 2019 פרסם סגל הרשות לניירות ערך (להלן - "הרשות") את עמדת סגל חשבונאית מספר 1-22 בדבר הוון עלויות אשראי לדירות למגורים אשר ההכנסה בגין מכירתן מוכרת לאורך זמן (להלן - "עמדת הסגל"). עמדת הסגל מבוססת על החלטת ה-IFRIC וכן מתייחסת למספר היבטים רלוונטיים נוספים.

בהתאם להחלטת ה-IFRIC, הנכסים המתהווים בדוחות הכספיים של חברה הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי (נכס חייבים, נכס חוזה ונכס מלאי בתהליך) אינם מהווים נכס כשיר, כהגדרת מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23), ועל כן חברה אינה רשאית להוון עלויות אשראי כחלק מעלות נכסים אלה כאמור. לאור האמור, בגין חברה הפועלת בתחום הבנייה למגורים ומוכרת דירות ליחידים, הן הדירות המכורות והן הדירות שטרם נמכרו (לרבות רכיב הקרקע המיוחס להן) אינן מהוות נכס כשיר ולא ניתן להוון, כחלק מעלות, עלויות אשראי. עם זאת, לעמדת סגל הרשות, קרקע אשר החלו פעולות הפיתוח לגביה עשויה להוות נכס כשיר וניתן להוון עלויות אשראי בגינה בכפוף לכך שטרם ניתן למכור את הדירות המתוכננות להיבנות על הקרקע האמורה (כגון בנסיבות בהן טרם התקבל היתר בניה). בהתאם לעמדת הסגל, נדרש ליישם את השינוי בטיפול החשבונאי בעניין הוון עלויות אשראי וזאת לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2019.

החברה בחרה ליישם את עקרונות עמדת הסגל החל מהדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2019 וטיפול בשינוי במדיניות החשבונאית בדבר הוון עלויות אשראי כאמור למפרע, בדרך של הכרה בעלויות האשראי שאינן כשירות להוון כהוצאה ברווח או הפסד במועד התהוותן (בסעיף הוצאות מימון) וזאת חלף הוון עלויות אלה למלאי מבנים בהקמה וקרקעות והכרה בהן במסגרת סעיף עלות המכירות במועד שבו מוכרות העלויות בגין פרויקט ברווח או הפסד בהתאם ל-IFRS 15 (כפי שיושם במסגרת המדיניות החשבונאית הקודמת של החברה).

לשינוי במדיניות החשבונאית כאמור לא הייתה השפעה על עמידה באמות מידה פיננסיות, ולגבי תגמולים לנושאי משרה וכדומה השפעת השינוי אינה מהותית.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

להלן השפעות ההתאמה למפרע בגין השינוי במדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות דיווח קודמות:

1. מאזנים מאוחדים:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלה
ליום 1 בינואר 2018		
(96,308)	7,316	(88,992)
יתרת רווח (מבוקר)		
ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)		
364,602	(6,357)	358,245
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות		
(17,580)	1,462	(16,118)
מסים נדחים, נטו		
(149,275)	4,895	(144,380)
יתרת רווח		
ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)		
346,604	(7,288)	339,316
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות		
(13,358)	1,676	(11,682)
מסים נדחים, נטו		
(121,537)	5,612	(115,925)
יתרת רווח		

2. דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד/רווח כולל:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)		
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)		
(116,995)	4,749	(112,246)
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר		
(2,362)	278	(2,084)
עלות קרקעות שנמכרו		
32,517	5,027	37,544
רווח גולמי		
(5,812)	(2,814)	(8,626)
הוצאות מימון		
35,232	2,213	37,445
רווח לפני מסים על ההכנסה		
(8,003)	(509)	(8,512)
מסים על ההכנסה		
27,229	1,704	28,933
רווח נקי		
2.11	0.12	2.23
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)		

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

להלן השפעות ההתאמה למפרע בגין השינוי במדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות דיווח קודמות (המשך):

2. דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד/רווח כולל (המשך):

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)			
(53,063)	2,252	(50,811)	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
(465)	56	(409)	עלות קרקעות שנמכרו
14,893	2,308	17,201	רווח גולמי
(3,205)	(1,527)	(4,732)	הוצאות מימון
24,649	781	25,430	רווח לפני מסים על ההכנסה
(5,050)	(180)	(5,230)	מסים על ההכנסה
19,599	601	20,200	רווח נקי
1.51	0.04	1.55	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)			
(190,637)	7,134	(183,503)	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
(3,291)	389	(2,902)	עלות קרקעות שנמכרו
50,498	7,523	58,021	רווח גולמי
(12,342)	(4,379)	(16,721)	הוצאות מימון
75,605	3,144	78,749	רווח לפני מסים על ההכנסה
(18,638)	(723)	(19,361)	מסים על ההכנסה
56,967	2,421	59,388	רווח נקי
4.42	0.18	4.6	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

להלן השפעות יישום שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופה הנוכחית:

1. תמצית מאזנים מאוחדים:

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת
ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)		
371,853	(6,308)	378,161
(20,247)	1,450	(21,697)
(155,011)	4,858	(159,869)
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות		
מסים נדחים		
יתרת רווח		

2. דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד/ על הרווח הכולל:

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)		
(45,023)	1,736	(46,759)
(2,563)	334	(2,897)
10,286	2,070	8,216
(9,465)	(2,038)	(7,427)
16,955	32	16,923
(4,074)	(11)	(4,063)
12,881	21	12,860
0.99	-	0.99
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר		
עלות קרקעות שנמכרו		
רווח גולמי		
הוצאות מימון		
רווח לפני מסים על ההכנסה		
מסים על ההכנסה		
רווח נקי		
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)		

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

להלן השפעות יישום שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופה הנוכחית (המשך):

2. דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד/ על הרווח הכולל (המשך):

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי (למעט נתוני רווח למניה)	בהתאם למדיניות הקודמת אלפי ש"ח	
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)
(21,375)	843	(22,218)	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
6,026	843	5,183	רווח גולמי
(3,161)	(1,264)	(1,897)	הוצאות מימון
14,148	(421)	14,569	רווח לפני מסים על ההכנסה
(3,392)	93	(3,485)	מסים על ההכנסה
10,756	(328)	11,084	רווח נקי
0.83	(0.03)	0.86	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (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 30 ביוני 2018		ליום 30 ביוני 2019		התחייבויות פיננסיות אגרות חוב (ברביית קבועה) (*)
	שווי	ערך בספרים הוגן (**) אלפי ש"ח (מבוקר)	שווי	ערך בספרים הוגן (**) אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	שווי	ערך בספרים הוגן (**) אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1	264,088	276,845	251,731	242,255 (***)	262,265	258,832	

(*) כולל ריבית לשלם (בגין סדרות ה', ז', ח') ובניכוי הוצאות הנפקה.
 (**) השווי ההוגן של אגרות חוב (סדרות ה', ו, ז', ח') מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.
 (***) נתון השווי ההוגן, המהווה מחיר מצוטט של אגרות החוב, הינו לאחר יום ה-EX. לפיכך, נתון הערך בספרים אינו כולל את תשלום הקרן והריבית בגין אגרות חוב ה' בסך של כ- 31,909 אלפי ש"ח, אשר שולם בפועל ביום 1 ביולי 2018.

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 ההנהלה").

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

בהתאם לכך, הקבוצה מדווחת על שני מגזרים בני דיווח.

נתוני המגזרים מוצגים בפילוח לשני תחומי פעילות כדלקמן:

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
53,524	-	-	53,524
3,217	-	-	3,217
-	918	-	918
-	-	5,287	5,287
56,741	918	5,287	62,946
תוצאות המגזר:			
(96)	27,421	-	27,325
(150)	-	(769)	(919)
(246)	27,421	(769)	26,406
נכסי המגזר:			
514,908	332,314	-	847,222
23,522	4,068	72,414	100,004
2,070	-	-	2,070
540,500	336,382	72,414	949,296
התחייבויות המגזר:			
502,476	179,611	-	682,087
1,033	-	54,237	55,270
22,317	-	-	22,317
525,826	179,611	54,237	759,674

(*) 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 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
142,272	-	-	142,272
הכנסות ממכירת דירות			
9,073	-	-	9,073
וקרקעות			
-	529	-	-
הכנסות ממכירת שטחי			
מסחר			
הכנסות מדמי שכירות			
151,345	529	-	151,874
סה"כ הכנסות בדוח רווח			
והפסד			
תוצאות המגזר:			
ישראל			
28,340 (**)	18,067	-	46,407 (**)
(372)			
מזרח אירופה			
27,968 (**)	18,067	-	46,035 (**)
סה"כ תוצאות המגזר			
נכסי המגזר:			
ישראל			
583,398 (**)	220,609	-	804,007 (**)
27,924			
מזרח אירופה			
3,729 (**)	-	-	3,729 (**)
נכסים לא מיוחסים			
615,051 (**)	225,564	65,902	906,517 (**)
סה"כ נכסי המגזר			
התחייבויות המגזר:			
ישראל			
634,925	60,675	-	695,600
1,488			
מזרח אירופה			
15,411 (**)	-	-	15,411 (**)
התחייבויות לא מיוחסות			
651,824 (**)	60,675	41,696	754,195 (**)
סה"כ התחייבויות המגזר			

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

(**) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (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 30 ביוני 2019			
(בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
23,718	-	-	23,718
2,571	-	-	2,571
-	506	-	506
-	-	3,392	3,392
26,289	506	3,392	30,187
תוצאות המגזר:			
304	16,929	-	17,233
(38)	-	100	62
266	16,929	100	17,295

(*) 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
לתקופה של שלושה חודשים			
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018			
(בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
64,302	-	-	64,302
3,859	-	-	3,859
-	260	-	260
68,161	260	-	68,421
תוצאות המגזר:			
13,317	17,798	-	31,115
(79)	-	-	(79)
13,238	17,798	-	31,036

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

(**) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (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			
הכנסות ממכירת דירות			
230,923	-	-	230,923
14,477	-	-	14,477
הכנסות ממכירת שטחי מסחר			
הכנסות מדמי שכירות ומדמי			
ניהול			
-	1,106	-	1,106
-	1,299	-	1,299
מזרח אירופה			
סה"כ הכנסות בדוח רווח			
והפסד			
245,400	1,106	1,299	247,805
תוצאות המגזר:			
ישראל			
39,370	59,082	-	98,452
347	(801)	(2,571)	(3,025)
39,717	58,281	(2,571)	95,427
נכסי המגזר:			
ישראל			
מזרח אירופה			
נכסים לא מיוחסים			
סה"כ נכסי המגזר			
551,677	292,965	-	844,642
24,566	4,257	75,534	104,357
1,858	-	-	1,858
578,101	297,222	75,534	950,857
התחייבויות המגזר:			
ישראל			
מזרח אירופה			
התחייבויות לא מיוחסות			
סה"כ התחייבויות המגזר			
524,656	179,877	-	704,533
706	-	47,612	48,318
17,976	-	-	17,976
543,338	179,877	47,612	770,827

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

(**) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2018	2018	2019	2018	2019	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
95,427 (*)	31,036	17,295 (*)	46,035	26,406	26,406
43	(874)	14	36	14	14
(16,721) (*)	(4,732) (*)	(3,161)	(8,626) (*)	(9,465)	(9,465)
78,749 (*)	25,430 (*)	14,148	37,445 (*)	16,955	16,955

תוצאות המגזר -
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח לפני מסים על
ההכנסה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

ביאור 5 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. רכישה עצמית של מניות

לאחר תקופת הדוח רכשה החברה 239 ממניותיה בהיקף כספי של כ- 5 אלפי ש"ח.

ב. חלוקת דיבידנד

ביום 11 באוגוסט 2019 אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1.25 מליון ש"ח. היום הקובע לתשלום הדיבידנד האמור הינו ביום 21 באוגוסט 2019, ויום התשלום נקבע ליום 29 באוגוסט 2019.

ג. הנפקה פרטית של מניות

ביום 1 באוגוסט 2019 הקצתה החברה לחמישה משקיעים מסווגים (ראה להלן) סה"כ 791,036 מניות של החברה, בתמורה כוללת בסך של כ- 15 מליון ש"ח. המניות הוצעו במחיר של כ- 19 ש"ח למניה כך שלאחר ההקצאה הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 13,889,096 ע.נ. עם השלמת ההקצאה הפרטית והקצאת המניות על פיה לניצעים, הפכו ילין לפידות ניהול קופות גמל בע"מ וילין לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ, להיות בעל עניין.

ד. רכישה עצמית של אג"ח

- 1) לאחר תקופת הדוח רכשה החברה, באמצעות חברת בת, 45,000 ע.נ. אג"ח ז' בסך של כ- 47 אלפי ש"ח.
- 2) לאחר תקופת הדוח רכשה החברה, באמצעות חברת בת, 11,000 ע.נ. אג"ח ח' בסך של כ- 10 אלפי ש"ח.

ה. פרעון אג"ח סדרה ה'

ביום 1 ביולי 2019 פרעה החברה, פרעון סופי של אג"ח סדרה ה' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ- 15,670 אלפי ש"ח.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים
מידע כספי נפרד**

ליום 30 ביוני 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

9-12 מידע מהותי נוסף

פאהן קנה ושות'

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

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

מספר : 2412
תאריך : י' באב תשע"ט
11 באוגוסט 2019

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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 (12,857) אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2019 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 3,303 אלפי ש"ח ו- 1,004 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 שנידע 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 ד'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 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2019	
5,568	25,509	5,059	נכסים שוטפים
8,788	32,263	18,111	מזומנים ושווי מזומנים
30	30	30	מזומנים ופקדונות משועבדים
2,559	1,759	3,867	המחאות לגביה
16,945	59,561	27,067	חייבים ויתרות חובה
1,601	1,266	1,850	נכסים בלתי שוטפים
(*) 459,197	(*) 399,455	474,729	מסים נדחים
-	-	1,053	השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים
1,856	2,020	1,730	זכות שימוש בנכס
462,654	402,741	479,362	רכוש קבוע, נטו
479,599	462,302	506,429	סה"כ נכסים
20,060	12,073	20,060	התחייבויות שוטפות
153,612	167,495	189,178	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
271	251	78	אגרות חוב
-	-	344	ספקים ונותני שירותים
6,299	28,257	40,322	התחייבות בגין חכירה
180,242	208,076	249,982	זכאים ויתרות זכות
167	197	137	התחייבויות שאינן שוטפות
118,979	101,559	65,834	הלוואות לזמן ארוך
-	-	739	אגרות חוב
181	148	115	התחייבות בגין חכירה
119,327	101,904	66,825	הטבות לעובדים, נטו
(*) 180,030	(*) 152,322	189,622	סך הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
479,599	462,302	506,429	סה"כ התחייבויות והון

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור ה'5 להלן.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 11 באוגוסט 2019.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
14,000	3,500	3,500	7,000	7,000	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(14,103)	(3,583)	(3,542)	(6,887)	(7,193)	הוצאות הנהלה וכלליות
(176)	(7)	(54)	(103)	(69)	הוצאות מכירה, שיווק ואחרות
(279)	(90)	(96)	10	(262)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
12,300	2,982	3,517	5,982	6,977	הכנסות מימון
(15,603)	(4,012)	(3,968)	(7,990)	(8,002)	הוצאות מימון
(3,582)	(1,120)	(547)	(1,998)	(1,287)	הפסד לאחר מימון, נטו
(*) 62,195	(*) 21,048	(*) 11,214	(*) 30,490	13,919	חלק בעלי המניות של החברה ברוחי חברות מוחזקות
58,613	19,928	10,667	28,492	12,632	רווח לפני מיסים על ההכנסה
775	272	89	441	249	מיסים על ההכנסה
59,388	20,200	10,756	28,933	12,881	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור ה'5 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ג. נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
59,388	20,200	10,756	28,933	12,881
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה				
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה				
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ				
551	(688)	(134)	243	(1,052)
59,939	19,512	10,622	29,176	11,829
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 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
(*) 59,388	(*) 20,200	10,756	(*) 28,933	12,881
רווח לתקופה				
(*) (73,568)	(*) 222	9,221	(*) (13,014)	12,164
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				
(14,180)	20,422	19,977	15,919	25,045
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים				
(1,523)	(24,999)	(15,299)	(24,998)	(9,323)
תמורה מממוש השקעה בחברה מוחזקת שהוחזקה בעבר				
40	-	-	40	-
(18,852)	(4,311)	2,184	2,559	4,312
(490)	(415)	(28)	(433)	(49)
פרעון (מתן) הלוואות שניתנו לחברת הבת, נטו				
רכישת רכוש קבוע				
(20,825)	(29,725)	(13,143)	(22,832)	(5,060)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
(59)	(16)	(15)	(30)	(30)
פרעון הלוואות לזמן ארוך				
20,000	12,014	(340)	12,014	-
-	-	(126)	-	(151)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו				
-	-	(11)	-	(11)
(4,000)	(1,000)	(1,250)	(2,000)	(2,250)
233	45	-	233	-
(1,395)	(293)	(42)	(293)	(52)
(37,701)	-	-	-	(18,000)
פירעון תשלומי קרן בגין חכירה רכישת אגרות חוב של החברה בידי החברה				
תשלום דיבידנד				
מימוש כתבי אופציה למניות				
רכישת מניות באוצר				
פרעון אגרות חוב				
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)				
40,997	-	-	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון				
18,075	10,750	(1,784)	9,924	(20,494)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים				
(16,930)	1,447	5,050	3,011	(509)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
22,498	24,062	9	22,498	5,568
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				
5,568	25,509	5,059	25,509	5,059

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור ה'5 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019	לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018	לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

**(א) התאמות הדרושות להצגת
תזרימי מזומנים מפעילות
שוטפת**

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
(776)	(272)	(90)	(441)	(249)
				מסים נדחים
				חלק בעלי המניות של
				החברה ברווחי חברות
				מוחזקות
(*) (62,195)	(*) (21,048)	(11,214)	(*) (30,490)	(13,919)
413	99	136	192	328
-	-	23	-	28
				פחת והפחתות
				הוצאות מימון בגין חכירה
				ירידה (עלייה) בהטבות
33	-	-	-	(66)
				לעובדים, נטו
				שערוך אגרות חוב והפחתת
369	23	227	128	432
				נכיון ופרמיה
				שערוך הלוואות לחברות
(12,300)	(2,982)	(3,517)	(5,982)	(6,977)
106	45	43	59	65
(*) (74,350)	(*) (24,135)	(14,392)	(*) (36,534)	(20,358)
				תשלום מבוסס מניות
				שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
				ירידה (עלייה) בחייבים
1,288	1,224	(294)	2,088	(1,308)
				ויתרות חובה
(156)	(420)	(471)	(176)	(193)
				עליה (ירידה) בספקים ונותני
				שירותים
(350)	23,553	24,378	21,608	34,023
782	24,357	23,613	23,520	32,522
				עליה (ירידה) בזכאים
				ויתרות זכות
(*) (73,568)	(*) 222	9,221	(*) (13,014)	12,164

(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	1,350	2,562	6,127	7,394
				מזומנים ששולמו במהלך
				התקופה עבור:
				ריבית

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור ה'5 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף:

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 בסעיף 5 להלן ופרט לאמור להלן באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק בתוצאות חברות מוחזקות.
4. השקעת החברה בחברות מוחזקות 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 בינברתיות, לרבות הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות במסגרת הדוחות הכספיים ביניים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

5. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי

א. החברה תיאמה בדרך של יישום למפרע, את דוחותיה הכספיים לימים 30 ביוני, 2018 ו- 31 בדצמבר, 2018 ולתקופות של שלושה חודשים ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2018 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018. על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת השינוי בטיפול החשבונאי באמצעות יישומו מאז ומעולם.
למידע נוסף ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2019.

ב. להלן השפעות יישום שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופות הקודמות

(1) נתונים כספיים על המאזנים:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	

ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

(132,463)	7,316	(125,147)
-----------	-------	-----------

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואות בעלים

464,092	(4,895)	459,197
---------	---------	---------

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

(184,925)	4,895	(180,030)
-----------	-------	-----------

ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואות בעלים

405,067	(5,612)	399,455
---------	---------	---------

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

(157,934)	5,612	(152,322)
-----------	-------	-----------

(2) נתונים כספיים על הרווח וההפסד:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה ביום

30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות

20,447	601	21,048
--------	-----	--------

רווח לפני מיסים על ההכנסה

19,327	601	19,928
--------	-----	--------

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

19,599	601	20,200
--------	-----	--------

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

5. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

ב. להלן השפעות יישום שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופות הקודמות (המשך)

(2) נתונים כספיים על הרווח והפסד (המשך):

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלה
----------------	-----------------------------	-------------------------

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות

28,786	1,704	30,490
--------	-------	--------

רווח לפני מיסים על ההכנסה

26,788	1,704	28,492
--------	-------	--------

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

27,229	1,704	28,933
--------	-------	--------

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלה
----------------	-----------------------------	-------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות

59,774	2,421	62,195
--------	-------	--------

רווח לפני מיסים על ההכנסה

56,192	2,421	58,613
--------	-------	--------

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

56,967	2,421	59,388
--------	-------	--------

ג. להלן השפעות ההתאמה למפרע בגין השינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופה הנוכחית

(1) נתונים כספיים על המאזנים:

בהתאם למדיניות הקודמת	השינוי אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלה
-----------------------	-----------------	-------------------------

ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים

479,587	(4,858)	474,729
---------	---------	---------

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

(194,480)	4,858	(189,622)
-----------	-------	-----------

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

5. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

ג. להלן השפעות ההתאמה למפרע בגין השינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופה הנוכחית (המשך)

(2) נתונים כספיים על הרווח והפסד:

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת
-------------------------------	--------------------	-----------------------------

לתקופה של שישה חודשים
שהסתיימה ביום
30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

13,919	21	13,898
--------	----	--------

חלק בעלי המניות של החברה
ברווחי חברות מוחזקות

12,632	21	12,611
--------	----	--------

רווח לפני מיסים על ההכנסה

12,881	21	12,860
--------	----	--------

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי
המניות של החברה

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת
-------------------------------	--------------------	-----------------------------

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום
30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

11,214	(328)	11,542
--------	-------	--------

חלק בעלי המניות של החברה
ברווחי חברות מוחזקות

10,667	(328)	10,995
--------	-------	--------

רווח לפני מיסים על ההכנסה

10,756	(328)	11,084
--------	-------	--------

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי
המניות של החברה

ו. אירועים במהלך תקופת הדיווח

ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2019.

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2019.

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

מצורף בזאת דוח רבעון שני 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 והנהלה 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 והנהלה 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 השני 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: 11 באוגוסט 2019

אבי מאור, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(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 השני 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: 11 באוגוסט 2019

אייל מוליאן, סמנכ"ל כספים

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

תאריך: 31 ביולי, 2019
מספרנו: 13144

שומת מקרקעין 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)





1. מטרת השומה:

ע"פ בקשתו של רו"ח איל מוליאן, סמנכ"ל כספים בחברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 17/07/19, 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 30/06/19.

הסכמות על פרסום חוו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 30/06/19 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:

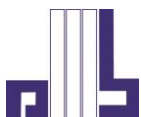
חוות הדעת נערכה עפ"י תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית- גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך בתשכ"ח 1968. נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40. חוו"ד זו קובעת את השווי ההוגן של הנכס, כמשמעותו בתקן כספי בינ"ל IFRS 13.

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

שווי בספרים לתאריך 31/03/2019:

ע"פ דוח תקופתי לסוף השנה נמצא כי שווי של הנכס בספרים הינו 55,000,000 ₪.



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 פיננסים (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:** 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:** 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.

30/06/19.

מועד קובע לשומה:

4.

בתאריך 28/07/2019 נערך ביקור בנכס ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.

תאריך ביקור בנכס:

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 442 מ"ר.

סה"כ עיקרי + שירות במ"ר כ - 1,979 מ"ר.

מיקום:

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

זכויות:

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 - 29 חנויות נפרדות שנערכה ע"י היזם.

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).

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.

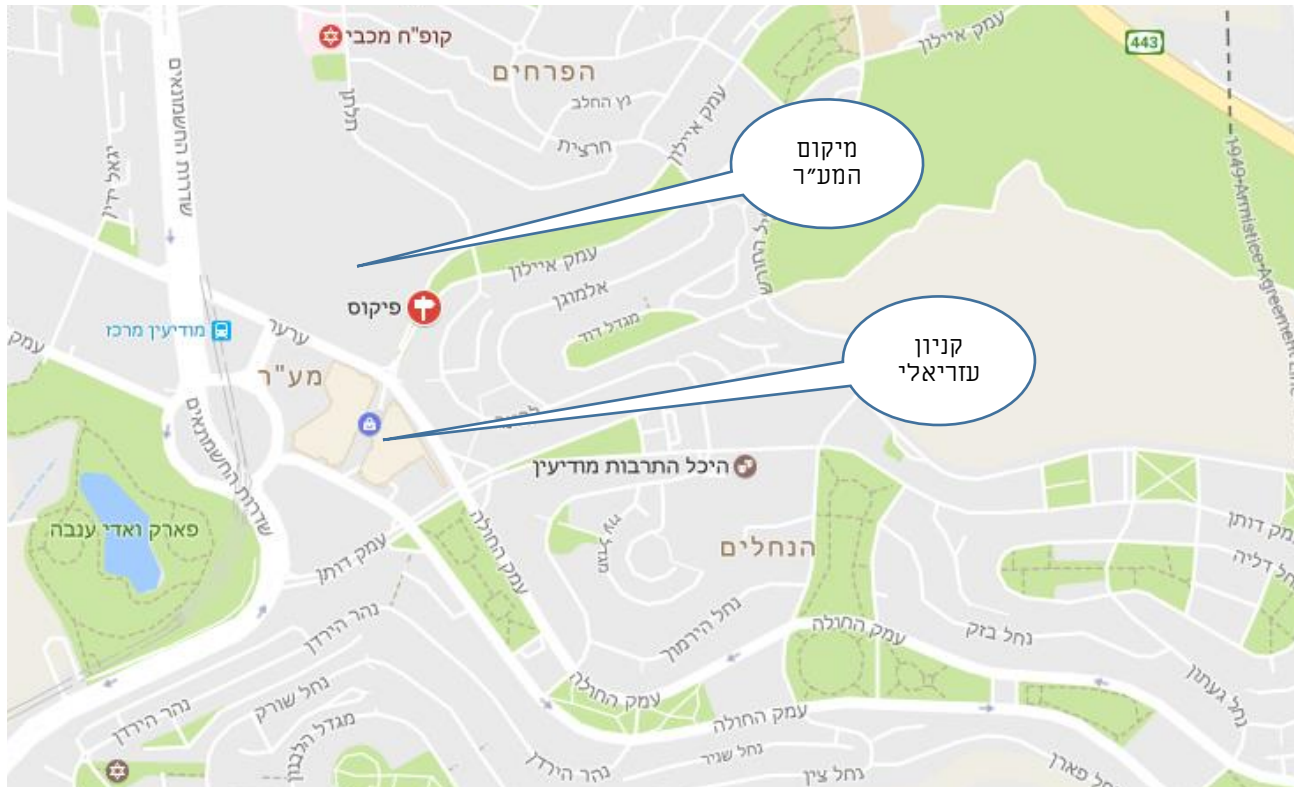
בקצה התחתון של השדרה תיבנה רחבת המע"ר, סוג של פיאצה המשלבת שטחים פתוחים או מבנה מסחרי מקורה ובנייני מגורים. מסביב ייבנו מבנים של שתי קומות המיועדים למסחר ולמשרדים, ומעליהן שלוש קומות מגורים הפונות להמשך רחוב דם המכבים ורחוב ערער. במרכז הרחבה יהיה שטח ציבורי פתוח עבור הולכי רגל ויתאפשר בו פיתוח סביבתי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

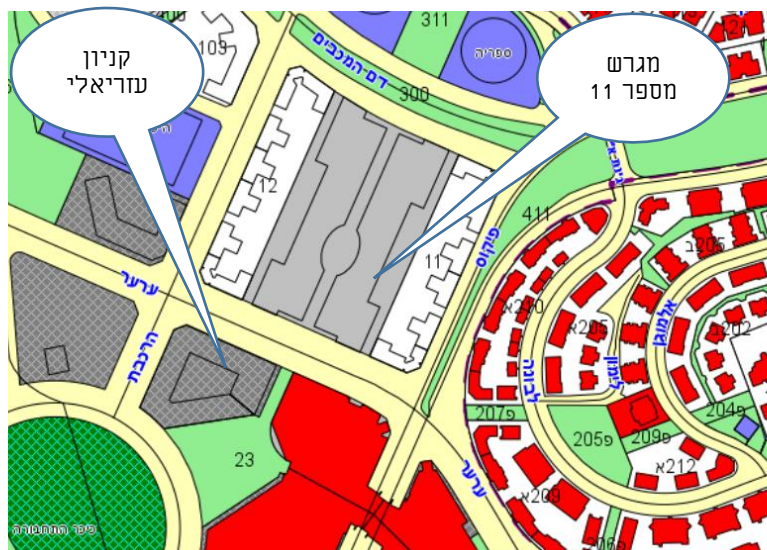
לוי אברהם ויונתן
 שמאות מוקרקעין בע"מ



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 בשלבי הגמר, לקראת מסירה לשוכרים.

ע"פ שטחי בניה שהועברו לעיוני ע"י אדריכל התכנית, כוללים המבנים 1,537 מ"ר עיקרי למסחר + כ-442 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

בניין 2 + 4 : 19 יח"ד בכל בניין.

בניין 3 : 20 יח"ד.

בהתאם לתכנית השיווק של החברה סך השטח עיקרי + שירות 1,979 מ"ר חולק ל-29 חנויות.

החנויות נפרסות בבניינים מספר 1 + 15 - 2, 3 - 4.



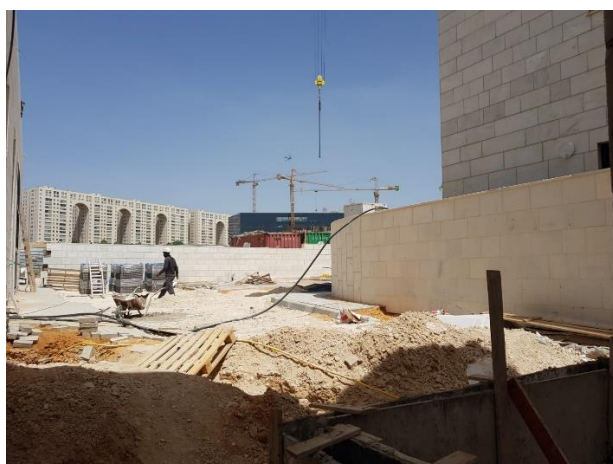
הפיתוח הסביבתי באזור הינו פיתוח עירוני מלא. סביבת הנכס כוללת כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, מערכות חשמל, ביוב, וכיוצ"ב. יחד עם זאת המע"ר עצמו מהווה מתחם קרקע אשר עובר בימים אלו פיתוח אינטנסיבי, בין היתר ע"י החברה הכלכלית.

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

לוי אברהם ויונתן
 שמואות מוקרקעין בע"מ



להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בסמוך למועד הקובע:



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 הלווי 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).



- 10 -

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

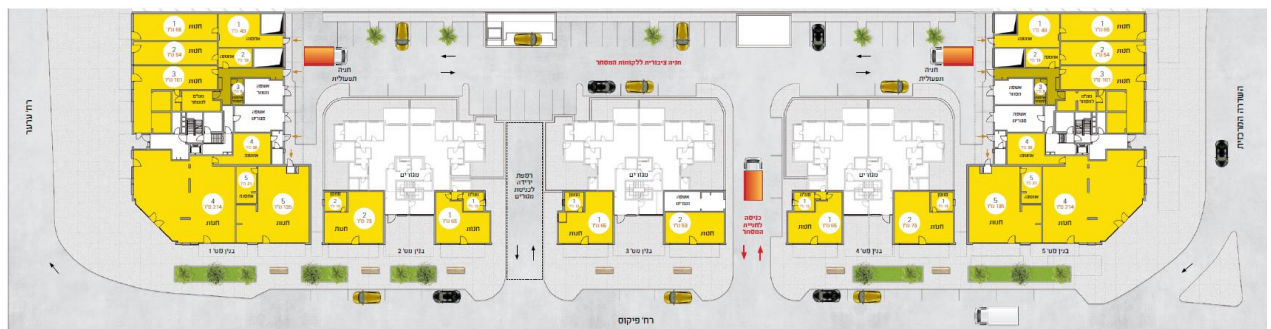
לוי אברהם ויונתן
 שמואות מוקרקעין בע"מ



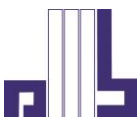
להלן תכנית הבקשה להיתר מספר 20160194, כפי שהוגשה לעיוני ע"י מזמין חווה"ד:

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





בתשריט ההיתר מתוכננות 16 חנויות בשטח כולל של כ – 1,866 מ"ר (לעומת 29 חנויות בתשריט השיווק העדכני, הכוללת גם שטחי שירות נוספים, בסך של 1,979 מ"ר, המהווים גידול של כ – 113 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:

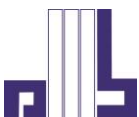


9. המצב במשפטי:

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, לטובת עיריית מודיעין – מכבים – רעות, בי.פ. 7174 מיום 28/12/15, עמוד 2259.
	ג. 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.
	ד. 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, לטובת עיריית מודיעין – מכבים – רעות, בי.פ. 7174 מיום 28/12/15, עמוד 2259.
	ג. 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.

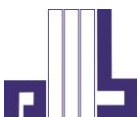
מטרת החכירה: מגרש לבניית 92 יח"ד.

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, עוזרת חשב החברה.
 פרטי השכירות של כל אחד מהשוכרים נבדקו מדגמית על ידי. מטעמי סודיות מסחרית מוצג בטבלה זו הסכימה
 הסופית בלבד, ללא פירוט נתוניו האישיים של כל אחד מהשוכרים:

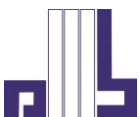
מספר חנות	שוכר	מ"ר ברוטו	מחיר למ"ר	סטטוס	הערות	שכ"ד חודשי
1	פיצוחי חממה	122.10	180 ₪	חוזת חתום		
2	קצביה	93.50	150 ₪	חוזת חתום		
5 + 6	בנק בנלאומי	405.90	192 ₪	חוזת חתום		
10	אנימל דיל	43.78	200 ₪	חוזת חתום		
11	אנימל דיל	51.37	200 ₪	חוזת חתום		
20	שיבולת השרון	266.75	153 ₪	חוזת חתום		
13 + 14	חנות נוחות	58.63	187 ₪	חוזת חתום		
21	פלאפל עופר	49.43	220 ₪	חוזת חתום		
22	ווק טו ווק	70.40	200 ₪	חוזת חתום		
22	ווק טו ווק	53.90	50 ₪	חוזת חתום	שטח נלווה	
20	מספרה	51.37	180 ₪	חוזת חתום		
סה"כ מ"ר / שכ"ד		1267.13				221,558 ₪

ניתן לראות כי נחתמו 10 חוזים + מסמך כוונת אחד.

דמי השכירות הממוצעים למ"ר (ללא השטח הנלווה) עומדים על כ – 180 ₪/מ"ר ברוטו.

סך השטח שהושכר עומד על כ – 1,267 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" או "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 30/06/19.
- 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 משמעותית. אם נוסיף 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	שווי מ"ר
12/03/2019	5569	44	חטיבת גולי	9	22.00	0	3	1998	470,000 ₪	21,364 ₪
12/03/2019	5870	23	לשם	71	36.00	0	3	1998	1,000,000 ₪	27,778 ₪
31/07/2018	5869	8	עמק זבולון	24	65.00	1	2	2006	1,500,001 ₪	23,077 ₪
28/06/2018	5688	37	עמק החולה	32	27.00	1	2	1996	437,500 ₪	16,204 ₪
17/06/2018	5683	69	עמק החולה	76	31.00	0	2	1992	940,675 ₪	30,344 ₪
08/05/2018	5869	8	עמק זבולון	24	276.00	1	2	2005	7,940,000 ₪	28,768 ₪
26/03/2018	5869	8	עמק זבולון	24	109.00	1	2	2008	3,000,000 ₪	27,523 ₪
25/03/2018	5869	8	עמק זבולון	24	53.00	1	2	2008	1,650,000 ₪	31,132 ₪
22/11/2017	5313	77	שד' המכבים	14	30.00	1	2	1990	500,000 ₪	16,667 ₪
17/07/2017	5734	12	עמק האלה	80	1,047.00	1	2	2008	22,155,165 ₪	21,161 ₪
30/03/2017	5894	11	השדרה המרכזית	15	60.00	0	2	2000	1,230,000 ₪	20,500 ₪
02/03/2017	5894	11	השדרה המרכזית	15	66.00	0	2	2000	1,500,000 ₪	22,727 ₪
26/12/2016	5569	44	חטיבת גולי	9	55.00	1	2	2000	960,000 ₪	17,455 ₪
12/12/2016	5569	44	חטיבת גולי	9	34.00	0	2	2000	690,001 ₪	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 – 180 ₪/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 – 1,267 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 של כ – 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 180 ₪ למ"ר בנכס הנישום, נעשה בריבית של 7.00% לשוכר כגון הבנק הבינלאומי, 7.20% ליתרת השטחים המשווקים ו – 7.70% לשטחים הפנויים. בנסיבות אלו נמצא התחשיב מגלם שווי ממוצע של כ – 28,000 ₪ למ"ר בנוי ברוטו.
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:

- יתרת עלויות הבניה לגמר, למועד הקובע, הובאה בחשבון לפי אומדן של כ – 1,100,000 ₪, התואם מכתב שקיבלתי מאת ה"ה שלומי בן זכרי, מהנדס החברה.
- ע"פ הצהרת החברה, מועד הפתיחה הצפוני הינו בחלוף שלושה חודשים מהמועד הקובע לחוות דעת זו. בנסיבות אלו הותאם מקדם דחייה לשטחים המושכרים לתקופה זו ($I=5\%$, $N=0.25$). 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	861	143,707 ₪	1,724,480 ₪	7.20%	23,951,107 ₪	98.79%	23,660,737 ₪
הבינלאומי	406	77,852 ₪	934,219 ₪	7.00%	13,345,992 ₪	98.79%	13,184,192 ₪
שטחים לשיווק	910	163,758 ₪	1,965,095 ₪	7.70%	25,520,709 ₪	95.24%	24,305,437 ₪
סה"כ	2,177	385,316	4,623,794		62,817,807		61,150,000
יתרת עלויות בניה הנדרשות לצורך השלמה הבניה							
שווי הנכס בערך נוכחי למועד הקובע לצורך פרסום בדוחות השנתיים (במעוגל)							
							1,100,000
							60,000,000

13. סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:

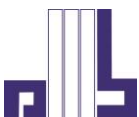
- הנכס הינו קומת קרקע מסחרית במע"ר החדש של העיר, הנמצא כולו בשלבי הקמה.
- בהתאם לפרוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שווי, מלבד הסיכונים הרשומים מעלה והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

14. חוות דעת קודמת:

הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/03/2019 בשווי של 55,000,000 ₪. הפער בין חוות הדעת הקודמת, לבין הערכת השווי הנוכחית, נובע מהתקדמות הבניה (הנמצאת בשלביה האחרונים), מעדכון חוזי השכירות שנחתמו, משינוי החלוקה לחנויות שהוסיפה שטחים לשיווק 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 **60,000,000** ₪.



16. בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:

בדיקת רגישות					
ריבית להיוון	עלייה של 0.5%	עלייה של 0.25%	בריבית נוכחית	ירידה של 0.25%	ירידה של 0.50%
שווי מלא	56,000,000 ₪	58,000,000 ₪	60,000,000 ₪	62,000,000 ₪	64,500,000 ₪

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

17. הצהרות:

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

ולראיה באנו על החתום,

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



אברהם לוי,
 סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין



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



לכבוד,

רו"ח איל מוליאן – סמנכ"ל כספים,

קחס מרכזים מסחריים בע"מ

תאריך: 30 ליולי, 2019

מספרינו: 13143

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
מרכז מסחרי ("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 17/07/2019, 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 30/06/19.

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 30/06/19 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 רוניק 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 פיננסים (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: 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: 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 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 ₪.
 - ב. 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 ₪.
 - ג. בתאריך 31/03/19 נערכה חו"ד לצורך פרסום והכללה בדוחות הכלכליים של החברה. בחו"ד זו נאמד שווי הפרוייקט כגמור בסך 132 מיליון ₪, שווי זכויות קחם בפרוייקט הוערכו בסך 92.5 מיליון ₪.





וזאת חוות דעתי המקצועית:

4. **מועד קובע לשומה:** 30/06/2019
5. **תאריך ביקור בנכס:** בנכס שבנדון נערכו מספר ביקורים ע"י הח"מ. האחרון שבהם נערך בתאריך 28/07/2019, 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 לייעד את העיר לחרדים בלבד ובית המשפט קבע כי על המכרזים להיות פתוחים לציבור הרחב. בעקבות כך, למכרזים

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

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

תוצאות המכרז התפרסמו בינואר 2013, בהם התברר כי רוב העמותות החרדיות שניגשו למכרז נפסלו בשל תיאום מחירים מוקדם שביצעו ביניהן. במכרזים זכו הקבלנים בכ-2,400 יחידות דיור,

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

והעמותות הדתיות-לאומיות זכו בכ-1,300 יחידות דיור. במכרז נוסף שתוצאותיו התפרסמו בפברואר 2013, זכה קבלן הבונה עבור העמותה החרדית "לעבדך באמת" בבניית 78 יחידות דיור.

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

של כ-11,500 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, ביו, 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:

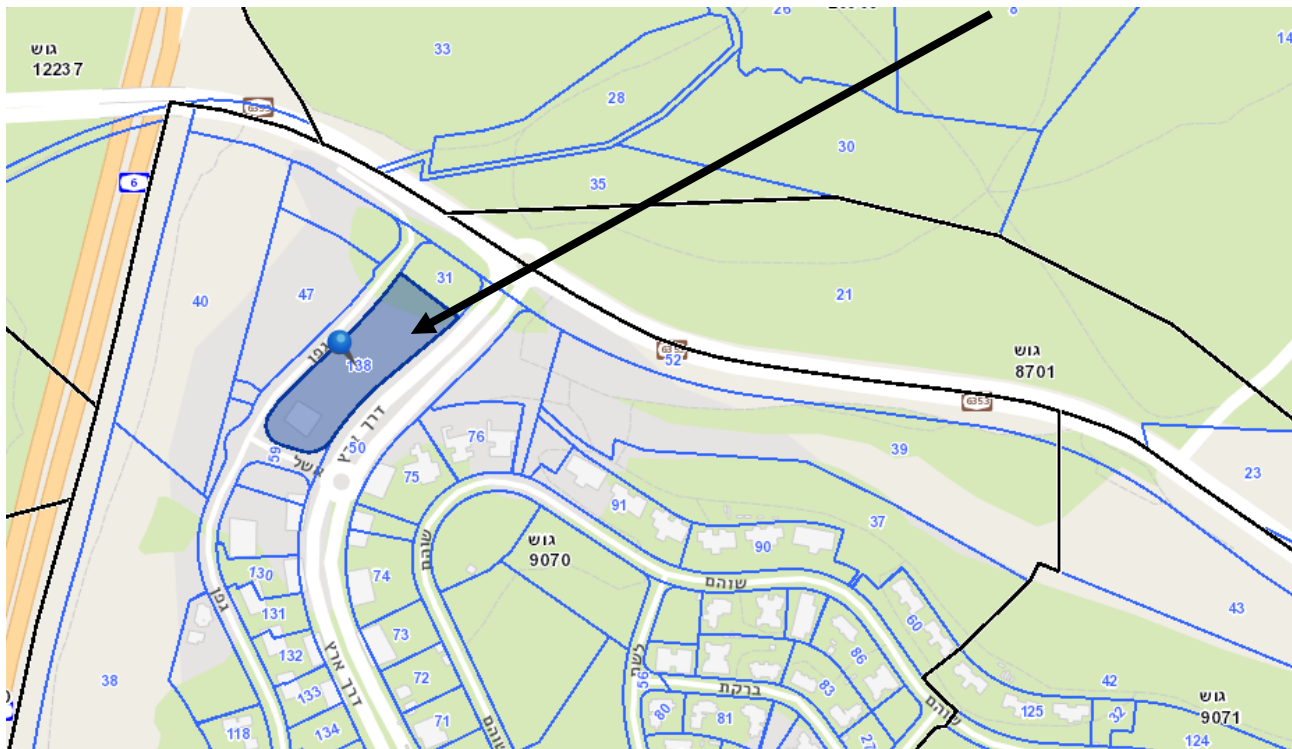


כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

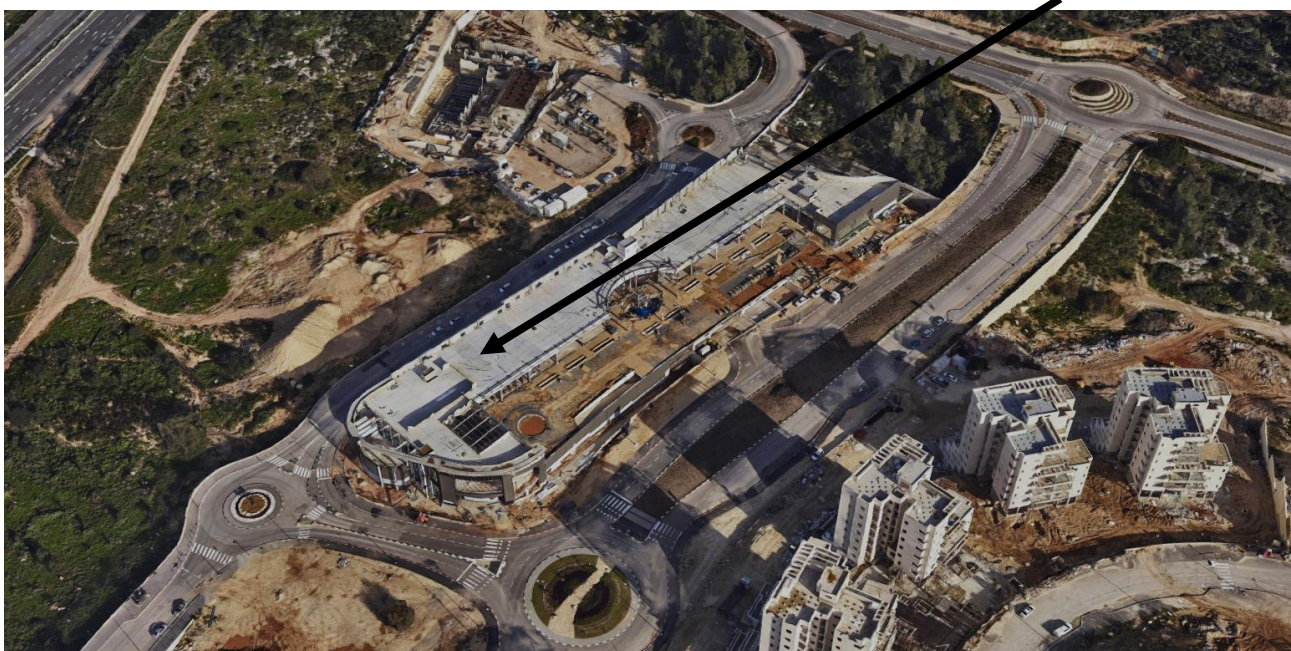




רצ"ב מיקום המגרש הנישום מתוך תרשים סביבה:



רצ"ב מיקום המגרש הנישום על רקע הכניסה לעיר:





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 ביעוד 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.

בביקורי האחרון בנכס נמצא כי עבודות הקמת המתחם נסתיימו, והמתחם נפתח למבקרים. כפי שיפורט בהמשך הפרויקט כולל מספר רב של חנויות, מרביתם פתוחות לקהל, מעל קומת חניון תת קרקעית. 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 בישוב 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 קחם 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 ממוקם בכניסה הראשית לעיר חריש, בצמוד לכביש 6. ייעודו של המגרש ע"פ תב"ע הינו מסחר ותעסוקה. בנייתו של שלב א', כפי שיפורט בהמשך נסתיימה. בנכס מתוכננת גם בניית שלב ב'. יודגש כי גם לאחר מימוש של ב' יוותרו בנכס יתרת זכויות בניה בסך של כ- 5,250 מ"ר עיקרי למשרדים / מרפאות, אשר לא הובאו בחשבון ערכי השווי.

שלב א': כפי שיפורט בהמשך בשלב זה נבנו 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 המוקמת בימים אלו.

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

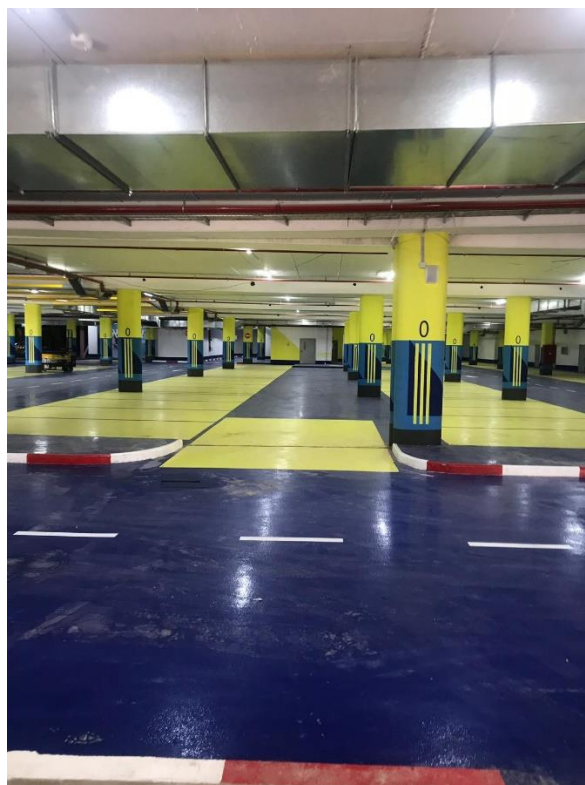


אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מוקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מוקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מוקרקעין
 יוחאי אהרונוב • B.A. בכלכלה ומנע"ס, בוגר התמחות בשמאות מוקרקעין
 צופית שולי • B.A. מנע"ס, מתמחה בשמאות מוקרקעין

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

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 לנמחה 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
להלן "המזמין"
לבין פאוור סנטר לב הארץ בע"מ או תאגיד בשליטתו של חנן מור
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 שיווקו 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 הזכין 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 הזכין פטור מתשלום דמ"ש.
היטל ההשבחה אשר חל על המושכר מכח תכנית אשר תשלמו נדרש לשם מימוש ז"ב אותן יממש הזכין,
ע"פ הסכם זה, יחול על הזכין וישולם על ידו. בנוסף הזכין 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 הזכין 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 הזכין
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:

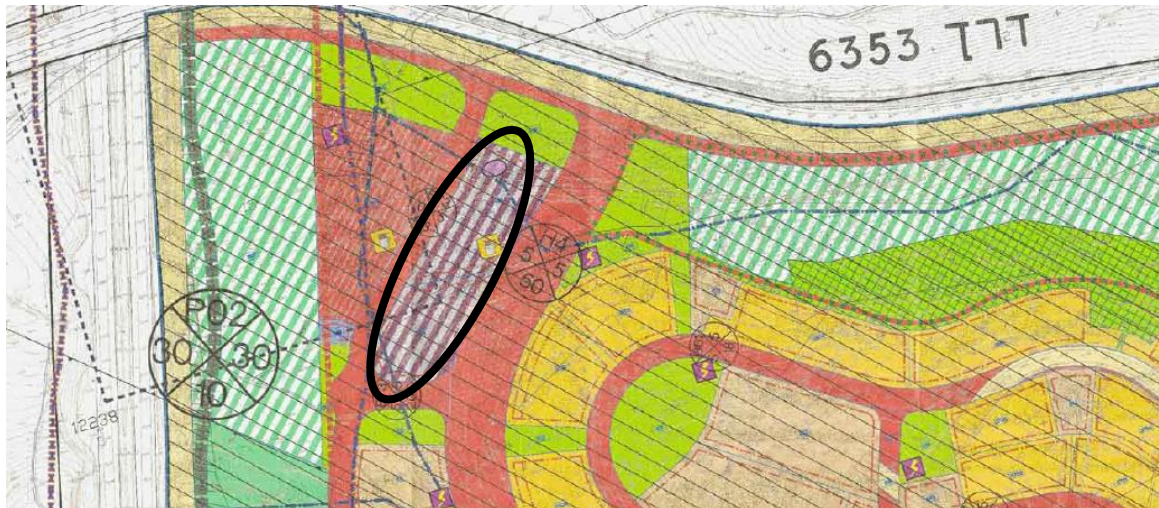
א. תכנית מ/מק/201ב – פורסמה למתן תוקף בתאריך 30/05/97 ואלה עיקריה:
 התכנית ייעדה את הקרקע לאזור חקלאי.

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 30/06/19. 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 בנייתו של שלב א' נסתיימה, כמפורט לעיל.
- 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, 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.
- קניון: מתחם המכיל מספר רב של חנויות המקושרות ביניהם ברחבות, בדרך כלל מקורות. אחד המאפיינים המהותיים של קניון הוא שילוב האטרקציות השונות לצד חניה זמינה בשפע וסביבה מקורה וממוזגת.





למעשה, הנכס שבנדון מהווה מאיין מוצר כלאיים המשלב חלק מהמאפיינים המוכרים בקניינים וחלק מאלו המוכרים בפאזר סנטר.

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.

ח. הבאתי 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 נבנה שלב א' בנכס. הבאתי בחשבון כי הפרוייקט יבנה בשני שלבים שונים, וכי יתרת זכויות הבניה שאינה כלולה 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 לשלב ב'. עלויות הבניה הכוללות תומחרו בהתחשב בעובדה שמרבית העלויות והתשתיות כבר גולמו בעלויות של א'. הבאתי בחשבון כי תנאי לקבלת היתר בניה הינו תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח ותשלום היטל השבחה. אדגיש כי בעניין החבות בהיטל השבחה ניתנה הכרעת שמאית מכריעה, אשר פורסמה בתחילת אוגוסט, לפיו הופחתה דרישת הועדה המקומית לגבולות של 6,100,000 ₪. אף על פי שפרסום הכרעה זו ניתן לאחר המועד הקובע, העדפתי להתייחס לנתוני האמת ולא לאומדן שערכנו.

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	חווה חתום	חנות ספרים	22		88.09	
קיווי	חווה חתום	חנות אופנה	8		68.31	
פיראט אדום	חווה חתום	צעצועים	103	מרתף	497.14	
ביגוד אופנה לכל בזול	חווה חתום	אופנה	19+20		495.65	
קפה גרג	חווה חתום	בית קפה	1		165.26	
קפה גרג	חווה חתום	בית קפה	1		70.00	
סופר פארם	חווה חתום	פארם	23		466.44	
סופר פארם	חווה חתום	פארם			65.00	
שופרסל	חווה חתום	רשת קמעונאות	100	מרתף	300.00	
שופרסל	חווה חתום	רשת קמעונאות	100	מרתף	80.00	
שופרסל	חווה חתום	רשת קמעונאות	100	מרתף	3172.58	
מצעים יפים	חווה חתום	אופנה	101		79.12	
גרעיני עפולה	חווה חתום	מזון	102		106.61	
אניפט	חווה חתום	אופנה	9		68.31	
פוקס	חווה חתום	אופנה	11		566.03	
מקדונלדס	חווה חתום	מזון	24		248.86	
גולדה	חווה חתום	מזון	25		108.91	
חנות נוחות	חווה חתום		27		123.05	
קרן התמר - סמארט שירותי כספומט	חתום LOI	בנקאות			1.15	
סכום השטח ברוטו לשטחים משווקים						
					6,770	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 האחרונות, 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	31/12/2018	10,787	12,967	120%		87 ₪
ביג טבריה	דוח תקופתי	31/12/2016	10,084	11,139	110%	100%	76 ₪
ביג מודיעין	דוח תקופתי	31/12/2017	3,529	4,811	136%	100%	78 ₪
קרית גת	דוח תקופתי	31/12/2018	8,773	9,891	113%	100%	89 ₪
חדרה	דוח תקופתי	31/12/2016		19,437			74 ₪
ביג אשדוד	דוח תקופתי	31/12/2018	23,789	24,484	103%	99%	132 ₪
ביג פרדס חנה	דוח תקופתי	31/12/2018	9,520	11,478	121%	100%	80 ₪
ביג קריית שמונה	דוח תקופתי	31/12/2018	10,326	11,555	112%	100%	72 ₪
ביג עפולה	דוח תקופתי	31/12/2018	3,576	4,502	126%	100%	88 ₪
	ממוצע משוקלל				118%		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, 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 שבנדון, 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 בתכנון 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
31/12/2018	ביג יוקנעם	דוח IFRS	7.00%
31/12/2018	קרית גת	דוח IFRS	6.85%
31/12/2018	ביג אשדוד	דוח IFRS	7.25%
31/12/2018	ביג פרדס חנה	דוח IFRS	6.85%
31/12/2018	ביג קריית שמונה	דוח IFRS	7.35%
31/12/2018	ביג עפולה	דוח IFRS	7.25%
31/12/2018	קניון בת ים	דוח IFRS	7.00%
31/12/2018	פרוייקט הקריון - קריית ביאליק	דוח IFRS	7.15%
31/12/2018	גראנד קניון חיפה	דוח IFRS	7.00%
31/12/2018	קניון רחובות	דוח IFRS	6.90%
01/06/2019	מתחם מגה אור מודיעין	עסקה במקרקעין	5.00%
26/03/2018	מרכז "חונים קונים רשל"צ	עסקה במקרקעין	7.28%
01/09/2018	מבנה יוניליוור באירפורט סיטי	עסקה במקרקעין	6.00%
01/12/2017	קניון בת ים (50%)	עסקה במקרקעין	7.03%
18/07/2017	ק. קרקע מסחרית - הנגר 24 הוד השרון	עסקה במקרקעין	7.35%
09/04/2017	מרכז מסחרי רחובות (מניבים)	עסקה במקרקעין	7.40%
11/09/2016	קניון "הפסגה" ירושלים	עסקה במקרקעין	7.30%
	אחוז היוון ממוצע		7.00%

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 6.85% ל – 7.35%.





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 7.0%.
- ב. קומת קרקע עליונה: בהעדר וודאות לקצב איכלוס העיר קבעתי את שיעור הריבית להיוון בקומה זו על הצד הזהיר, לפי 7.5% לשטחים המושכרים ו- 8% לשטחים שטרם הושכרו.
- ג. קומת א' (שלב ב'): בשל הסיכון בשלב זה, הנשען כולו על קצב איכלוס 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 מגלים 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.

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 תוחר 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 ממצחית 2019 (המועד הקובע) ועד לתום תקופת החכירה בחודש נובמבר 2038. היות והנכס נפתח וטרם הושכרו כלל השטחים המוצעים לשיווק, הוונו הערכים שנתקבלו כדלקמן:
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 ₪	7.00%	100.0%	31,565,231 ₪	31,565,231 ₪
שלב א' קומות עליונות (שטחים משווקים) שלב א' (יתרת שטחים לשיווק)	4,269	2,721	115 ₪	3,754,670 ₪	7.50%	100.0%	37,620,050 ₪	37,620,050 ₪
		2,189	115 ₪	3,020,503 ₪	8.00%	95.0%	27,557,318 ₪	26,245,065 ₪
שלב ב'	4,066	4,676	92 ₪	5,162,194 ₪	9.00%	90.0%	37,751,817 ₪	29,579,536 ₪
שווי קרקע לתחנת דלק	היוון תזרים התקבולים ע"פ חוזה			1,044,960 ₪	7.00%	100.0%	10,869,515 ₪	10,607,561 ₪
				שווי הזכויות בנכס הנישום				
שכירות לבעלי הקרקע				900,000 ₪-	5.00%		10,841,950 ₪-	10,580,659 ₪-

אומדן יתרת עלויות הבניה של הפרוייקט:

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

- כמפורט לעיל, עלויות הבניה של שלב א' נסתיימו. ע"פ נתוני החברה, כלל התשתיות הרלוונטיות לשלב ב' כבר הועמסו על עלויות הבניה של שלב א', כך שזו צפויה להיות זולה יותר באופן משמעותי.
יתרת עלויות הבניה הוערכה בהתאם למצב הקיים בפועל ובקיצוץ העלויות המושקעות עד לשלב זה.
- בהתאם למסמך מיום 31/07/2019 מאת מר שלומי בן זכרי סמנכ"ל ההנדסה בחברה עולה כי סך העלויות בפרוייקט לשלב ב' מתומחרים לפי 3,000 ₪ עלות בנייה ישירה. בהתחשב בעובדה כי חלק מהעלויות הכוללות כבר גולמו בעלויות שלב א', אמדתי את יתרת העלויות הכוללות לשלב ב' לפי 3,500 ₪ למ"ר.
- יתרת העלויות הכוללות לשלב ב' 15,800,000 ₪
- יתרת העלויות העקיפות 7,700,000 ₪.





אומדן שווי זכויות הבעלות של החברה בנכס שבנדון:

אומדן שווי זכויות הבעלות של החברה בנכס שבנדון	
אומדן שווי הפרוייקט כגמור בערך מכחי (כמפורט לעיל)	136,000,000 ₪
קיזוז דמי שכריות נדרשים לבעלי הקרקע (ע"פ הסכם B.O.T)	10,581,000 ₪-
קיזוז יתרת עלויות הבניה הכוללות עד להשלמתו של הפרוייקט (שלב ב')	15,800,000 ₪-
קיזוז היטל השבחה צפוי + אגרות שלב ב'	7,700,000 ₪-
השתתפות / החזר עלויות תכנון, היטלים ותשתיות מחברת "דור אלון"	1,600,000 ₪
סה"כ שווי זכויות החכירה של החברה בנכס שבנדון	103,519,000 ₪
שווי זכויות החכירה של החברה בנכס שבנדון (במעוגל)	104,000,000 ₪

13. סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:

א. הנכס הינו מהווה מרכז מסחרי עירוני ראשי, במרכז עיר בהקמה. בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שוויו, מלבד הסיכונים והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

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 לוועדה המקומית.

ג. כמפורט לעיל בגין הבקשה להיתר ניתנה שומת ועדה הדורשת תשלום היטל השבחה בסך של כ – 6,100,000 ₪.
ככל היודע לי השומה המכרעת טרם שולמה. ערכי השווי דלעיל המוצגים לעיל הינם לשווי שוק, ללא הפחתת סכום היטל השבחה דלעיל.



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: ₪ 136,000,000 (מאה שלושים ושישה מליון ₪).

סה"כ שווי זכויות החכירה תחת הסכם B.O.T: ₪ 104,000,000 (מאה וארבע מיליון ₪).

א. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו: כאמור לעיל בחווה"ד מ- 30/03/19 שערנו נקבע שווי הפרוייקט כגמור בסך ₪ 132,000,000. הסיבה להבדלי השווי טמונה, בין היתר, בגמר הפרוייקט.

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. **בשיחתי עם החברה נמסר כי בימים הקרובים החברה עתידה לשלם חלק משמעותי מהיטל ההשבחה שנפסק דלעיל. ככל ותשלום זה יבוצע, יעלה שווי הזכויות של החברה בהתאם.** קיימים במגרש זכויות נוספות למשרדים, אשר לא הובאו בחשבון שווי הנכס ולכן גם לא הופחתו בגינם היטלי השבחה.

15. בדיקת רגישות בפרמטרים של שינו בשיעור ההיוון בנכס:

בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון בתוספות/הפחתות של 0.25%				
עלייה של 0.50%	עלייה של 0.25%	בריביות המפורטות לעיל	ירידה של 0.25%	ירידה של 0.50%
₪ 99,000,000	₪ 101,000,000	₪ 104,000,000	₪ 106,000,000	₪ 109,000,000

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,
 מ.ר. 4115091
 מג"סטר (MRE) במקרקעין,
 כלכלן ושמאי מקרקעין

אברהם לוי,
 מ.ר. 643
 סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

