



קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ ("החברה")

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2019

חלק א' -	תיאור עסקי החברה
חלק ב' -	דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019
חלק ג' -	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019
	דוחות כספיים סולו ליום 31 בדצמבר 2019
חלק ד' -	פרטים נוספים על התאגיד
חלק ה' -	הצהרת ההנהלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ ("החברה")

חלק א' - תיאור עסקי החברה, התפתחותה ועסקיה

תוכן עניינים

פרק א' – פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- | | |
|---|---|
| 3 | 1. כללי |
| 5 | 2. תחומי הפעילות של החברה |
| 5 | 3. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה |
| 7 | 4. חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה |

פרק ב' – מידע אחר

- | | |
|----|---|
| 8 | 5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה |
| 10 | 6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה |

פרק ג' – תיאור תחומי הפעילות של החברה

- | | |
|-----|------------------------------|
| 14 | 7. תחום פעילות נדל"ן למגורים |
| 88 | 8. תחום הנדל"ן להשקעה |
| 134 | 9. אחרים |

פרק ד' – עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה

- | | |
|-----|---|
| 136 | 10. תחרות |
| 136 | 11. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים |
| 136 | 12. הון אנושי |
| 138 | 13. הון חוזר |
| 138 | 14. מימון |
| 143 | 15. מיסוי |
| 144 | 16. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם |
| 144 | 17. הליכים משפטיים |
| 144 | 18. צפי להתפתחות לשנה הקרובה, יעדים ואסטרטגיה עסקית |
| 144 | 19. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים |
| 145 | 20. דיון בגורמי סיכון |

פרק א' – פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1. **כללי**
 - 1.1 החברה הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ("הבורסה"), החל מחודש יוני 2006.
 - 1.2 החברה הוקמה והתאגדה בישראל בחודש נובמבר 2004 על-ידי ה"ה חנן מור ואבי מאור, בעלי השליטה בחברה, המחזיקים נכון למועד הדוח, כל אחד במישרין, כ-8.5% (כ-8.45% בדילול מלא) וכ-3.48% (כ-3.46% בדילול מלא), בהתאמה. כמו-כן, למיטב ידיעת החברה, מחזיקים ה"ה חנן מור ואבי מאור כל אחד, כ-70% ו-30%, בהתאמה, מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בקבוצת חנן מור השקעות (2006) בע"מ ("מור השקעות"), אשר מחזיקה כ-56.38% (כ-56.02% בדילול מלא) מהונה המונפק והנפרע של החברה. נכון למועד הדוח, מכהן מר חנן מור כיו"ר הדירקטוריון ומר אבי מאור כמנכ"ל ודירקטור בחברה (להלן יחד: "מנהלי החברה").
 - 1.3 נכון למועד הדוח, לחברה שני תחומי פעילות, בהם 13 פרויקטים יזמיים למגורים ו-9 פרויקטים מסחריים בהפעלה או בהקמה בישראל, פרויקט בפולין הכולל מלון, דירות למכירה ושטח מסחרי, וכן קרקעות בבולגריה ורומניה.
 - 1.4 נכון למועד הדוח החברה מבצעת את עבודות ההקמה של הפרויקטים אותם היא יוזמת, באמצעות קבלנים רשומים. החל מחודש ינואר 2019 חברת מור יותר בניה בע"מ (לשעבר רוס ארד הנדסה בע"מ), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, הינה קבלן רשום בסיווג ג'1.
- 1.5 **הגדרות והנחיות**

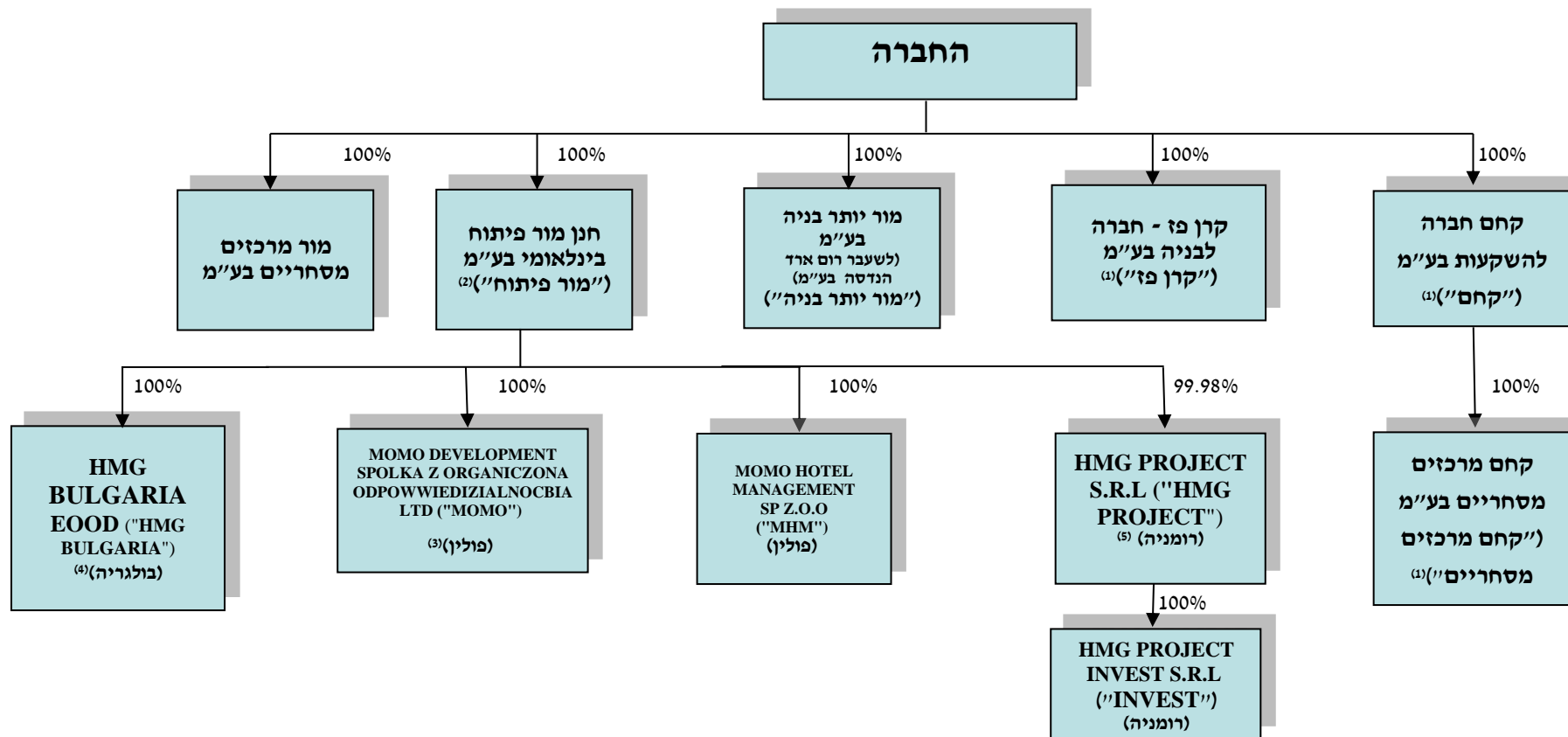
בדוח זה תהיינה המונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

הבורסה -	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
הדוחות הכספיים -	הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), המובאים בחלק ג' לדוח זה.
החברה -	קבוצת חנן מור – אחזקות בע"מ.
דוח הדירקטוריון -	דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, הכלול בחלק ב' לדוח זה.
המינהל -	רשות מקרקעי ישראל.
חוק המכר -	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
חוק החברות -	חוק החברות, התשנ"ט-1999.
חוק ניירות ערך -	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
מועד הדוח -	מועד פרסום הדוח או מועד הסמוך לו.
תקנות שבס -	תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

בדוח זה נכללים לעיתים נתונים המבוססים על סקרים ומחקרים שונים. החברה אינה אחראית לתוכן של סקרים ומחקרים כאמור.

יש לקרוא חלק א' של דוח תקופתי זה יחד עם שאר חלקי הדוח, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים.

להלן תרשים מבנה אחזקות של החברה בחברות בנות וקשורות פעילות:



- (1) קחס, קרן פז ומור יותר בניה מבצעות (באמצעות קבלנים חיצוניים) את הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים ובתחום הנדל"ן להשקעה בישראל.
- (2) מור פיתוח מרכזת את אחזקות החברה בחברות פרויקט בחו"ל, ומבצעת (באמצעות קבלנים חיצוניים) פרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים ובתחום הנדל"ן להשקעה בישראל.
- (3) לפרטים אודות MOMO והפרויקט בו היא מחזיקה, ראה סעיף 9 לחלק זה.
- (4) HMG BULGARIA מחזיקה בקרקע בבולגריה. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.12.3 לחלק זה.
- (5) יתרת המניות של HMG PROJECT מוחזקות על-ידי צד שלישי בלתי קשור, אשר עד לחודש אוגוסט 2009 כיהן כמנהל העסקים של חברת HMG PROJECT.

תחומי הפעילות של החברה

2.

נכון למועד הדוח עוסקת החברה, באמצעות חברות הבת שלה, בשני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים, כדלקמן:

תחום הבנייה למגורים - ייזום, שיווק, הקמה וניהול של פרויקטים בנדל"ן למגורים בישראל ובחו"ל ("תחום הנדל"ן למגורים"). לפרטים ראה סעיף 7 לחלק זה;

תחום הנכסים המניבים - ייזום, שיווק, הקמה וניהול של פרויקטים בנדל"ן להשקעה בישראל ובחו"ל ("תחום הנדל"ן להשקעה"). לפרטים ראה סעיף 8 לחלק זה;

בנוסף, בדוחותיה הכספיים של החברה קיים מגזר "אחרים" (אשר על-פי כללי חשבונאות מקובלים אינו 'מגזר בר דיווח'), שכולל ליום 31 בדצמבר 2019, בין היתר, את הפעלת בית מלון בעיר פוזנן בפולין.

השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה

3.

בשנים 2018-2019 ועד מועד הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה וכן כל עסקה מהותית אחרת במניות החברה מחוץ לבורסה על-ידי בעל עניין בחברה, למעט כמפורט להלן:

3.1 ביום 28 במאי 2018, אישר הדירקטוריון עדכון לתכנית הרכישה העצמית למניות החברה אשר אושרה בחודש מרס 2017. במסגרת העדכון, הועלה מחיר רכישת המניה המקסימלי ל-21 ש"ח למניה. במסגרת התכנית כאמור נרכשו על-ידי מור פיתוח בשנת 2019 ועד מועד הדוח מניות של החברה כדלקמן:

תאריך	מניות בע.נ. שנרכשו	שער רכישה (בש"ח)
8.1.2019	120	17.16
13.1.2019	120	17.19
14.1.2019	120	17.23
17.1.2019	120	16.94
31.3.2019	110	18.22
1.4.2019	162	18.57
4.4.2019	110	19.11
8.4.2019	110	19.39
28.5.2019	275	18.18
5.6.2019	292	17.68
12.6.2019	275	18.17
23.6.2019	279	17.96
24.6.2019	279	17.99
25.6.2019	271	18.41
17.7.2019	239	20.91

3.2 בחודש במרס 2020 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות ואגרות החוב של החברה, אשר הונפקו ויונפקו על-ידי החברה, עד להיקף של 5 מיליון, בהתאמה, זאת החל מיום 30 במרס 2020 ועד ליום 31 במרס 2022. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 31 במרס 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-029857).

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

3.4 ביום 1 באוגוסט 2019 אושרה בדירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 791,036 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה לחמישה משקיעים מסווגים. עם השלמת ההקצאה הפרטית והקצאת המניות על פיה לניצעים, הפכו ילין לפידות ניהול קופות גמל בע"מ וילין לפידות קרנות נאמנות בע"מ, להיות בעל עניין. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 4 באוגוסט 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-081088).

חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה

4.

להלן ריכוז נתונים למועד הדוח וליום 31 בדצמבר של השנים 2019 ו-2018 בדבר חלוקת דיבידנדים לבעלי המניות של החברה:

4.1

מדיניות חלוקת דיבידנדים ושינויים שחלו בה	מגבלות חיצוניות על חלוקת דיבידנדים	יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	יתרת עודפים ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		דיבידנדים שחולקו (באלפי ש"ח)		
			2018	2019	2018	2019	2020 (עד למועד הדוח)
בהמשך לאימוץ מדיניות חלוקת דיבידנדים בחברה, לפיה תפעל החברה לחלק לבעלי מניותיה בכל שנה עד 25% מהרווח הנקי, בהתאם לדוחות השנתיים המבוקרים לשנה הקודמת, ביום 11 במרס 2019, קבע דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק דיבידנדים בשנת 2019 בסכום של 5 מיליון ש"ח ב-4 תשלומים רבעוניים. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי של החברה בקשר עם הצהרת מדיניות לגבי חלוקת דיבידנדים, ביום 13 במרס 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-020598), המובא כאן על דרך הפנייה.	לפרטים נוספים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנדים ראה ביאור 17.1 בדוחות הכספיים.	161,150 אלפי ש"ח ובכפוף למגבלות על חלוקה החלות על החברה: 80,575 אלפי ש"ח (מהווה 50% מיתרת הרווחים).	149,275	161,150	(1) ביום 12 במרס 2018 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,000 אלפי ש"ח, אשר מועד תשלומו נקבע ליום 29 במרס 2018 ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ-0.0766136 ש"ח; (2) ביום 28 במאי 2018 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,000 אלפי ש"ח, אשר מועד תשלומו נקבע ליום 20 ביוני 2018 ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ-0.0766136 ש"ח; (3) ביום 13 באוגוסט 2018 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,000 אלפי ש"ח, אשר מועד תשלומו נקבע ליום 2 בספטמבר 2018 ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ-0.0763472 ש"ח; (4) ביום 28 בנובמבר 2018 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,000 אלפי ש"ח, אשר מועד תשלומו נקבע ליום 20 בדצמבר 2018, ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ-0.0763472 ש"ח.	(1) ביום 10 במרס 2019 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,000 אלפי ש"ח אשר מועד תשלומו נקבע ליום 1 באפריל ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ-0.0763472 ש"ח; (2) ביום 22 במאי 2019 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,250 אלפי ש"ח אשר מועד תשלומו נקבע ליום 19 ביוני ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ-0.095434 ש"ח; (3) ביום 11 באוגוסט 2019 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,250 אלפי ש"ח אשר מועד תשלומו נקבע ליום 29 באוגוסט ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ-0.0899987 ש"ח; (4) ביום 25 בנובמבר 2019 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 1,250 אלפי ש"ח אשר מועד תשלומו נקבע ליום 23 בדצמבר ואשר היווה באותו מועד דיבידנד למניה בסך של כ-0.0899987 ש"ח.	-

פרק ב' – מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה (באלפי ש"ח)

5.

5.1 להלן נתונים כספיים של תחומי הפעילות של החברה ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2019-2017

(באלפי ש"ח):

תחום נדל"ן להשקעה		תחום נדל"ן למגורים			
2019					
5,247	97,463	מחיצוניים		הכנסות	
-	-	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד			
-	-	המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד		עלויות	
-	100,325	אחרות			
55,124	(2,862)	החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם		רווח מפעולות רגילות	
-	-	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה			
374,925	810,702	סך הנכסים			
175,922	814,563	סך ההתחייבויות			
2018 (*)					
1,106	245,400	מחיצוניים		הכנסות	
-	-	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד			
-	-	המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד		עלויות	
-	205,683	אחרות			
58,281	39,717	החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם		רווח מפעולות רגילות	
-	-	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה			
299,613	575,700	סך הנכסים			
182,249	540,966	סך ההתחייבויות			
2017 (*)					
1,085	257,165	מחיצוניים		הכנסות	
-	-	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד			
-	-	המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד		עלויות	
-	220,020	אחרות			
9,961	37,145	החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם		רווח מפעולות רגילות	
-	-	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה			
187,892	609,678	סך הנכסים			
152,211	535,820	סך ההתחייבויות			

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

להלן פירוט העלויות המיוחסות לכל תחום פעילות, בהבחנה בין עלויות קבועות ועלויות משתנות:

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום נדל"ן להשקעה	תחום נדל"ן למגורים		
2019					
5,977	(14,000)	-	19,977	קבועות	עלויות
11,000	-	-	11,000	משתנות	
2018					
7,200	(14,000)	-	21,200	קבועות	עלויות
7,733	-	-	7,733	משתנות	
2017					
4,880	(14,000)	-	18,880	קבועות	עלויות
8,577	-	-	8,577	משתנות	

להסבר בדבר תוצאות הפעילות של החברה, ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן הערכות החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של החברה:

6.1

לקראת סוף הרבעון הראשון לשנת 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19). במהלך החודשים האחרונים, נגיף הקורונה התפשט מסין לשאר העולם, לרבות ישראל, והוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. מדינות רבות נוקטות באמצעי מנע שונים, ובכלל זאת הגבלות על תנועות אזרחים, איסור התכנסויות, סגירת עסקים, סגירת מוסדות לימוד, סגירת גבולות חלקית או מלאה וכיו"ב.

להתפשטות נגיף הקורונה עלולות להיות השלכות עמוקות על הכלכלה העולמית, לרבות עליה חדה בשיעורי האבטלה, קיטון חד בצריכה, תנודתיות בשערי החליפין, קריסה במדדי הבורסות, האטה משמעותית בפעילות חברות רבות וכן השפעות כלכליות נוספות. בשבועות האחרונים אנחנו עדים להנחיות הולכות ומחמירות של משרד הבריאות הישראלי בקשר עם ההתמודדות עם מגיפת הקורונה.

המשך חוסר הוודאות הקיים במשק הישראלי והעולמי משפיע ועלול להמשיך להשפיע בצורה מהותית על השווקים הפיננסיים ובהתאם עלול להשפיע על יכולת החברה לקבל אשראים למימון רכישת מלאי קרקעות ולמימון בניה של פרויקטים, להוביל להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות על ידי רוכשי דירות ומשכך להאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואולי אף להורדת מחירי המכירה.

להערכת החברה, אי מיגור וירוס הקורונה בתקופה הקרובה והמשך או החרפת הצעדים הננקטים על ידי רשויות המדינה ומדינות אחרות בעולם, עלולה לתרום להתפתחותו של מיתון מקומי ועולמי ולפגוע בפעילותה העסקית של החברה גם על ידי ירידה בביקושים לשטחים להשכרה, פגיעה ביכולתם של השוכרים לעמוד בהתחייבותיהם ולהשפיע על הכנסותיה של הקבוצה מדמי שכירות. כמו כן, התפתחות מיתון כאמור עלולה להשפיע לרעה על הביקושים בתחום היזום למגורים לרבות ירידת מחירי דירות, פגיעה ביכולת הרוכשים לקבל משכנתאות ו/או לשאת בתשלומיהן, זמינות והספקה של חומרי גלם הנדרשים להשלמה וקידום בניה של הפרויקטים ומחסור בעובדים העלול להוביל לאיחור במסירת דירות וגידול בעלויות ההקמה. בתחום ביצוע עבודות הבניה הפגיעה עלולה להיות דומה כאמור לתחום היזום למגורים וכן לפגיעה ביכולתם של מזמיני עבודה לעמוד בלוחות התשלומים. כמו כן ההאטה הכללית של התיירות העולמית והמקומית במדינת פולין, והפסקת פעילות ענף התיירות בעולם עלולים להשפיע לרעה גם על הפעילות המלונאית של החברה בפוזנן פולין, שיתבטא בקיטון בהכנסות החברה מהמלון בפולין.

לאור כל האמור, למועד פרסום הדוח אין בידי החברה את היכולת להעריך את ההשפעות הישירות והעקיפות של התפשטות הנגיף על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות. החברה נערכת להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר באמצעות צבירת יתרת המזומנים פנויים וקיומן של מסגרות אשראי בלתי מנוצלות. החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת יומיומית של התפתחות המשבר, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, ותנקוט בצעדים לפי הצורך.

המידע המפורט לעיל בדבר תוכניות החברה ויעדיה וכן תחזית המכירות לשנת 2020 הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח וכולל הערכות והנחות שלה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מתוכניות החברה ויעדיה המוערכות או המשתמעות ממידע זה, כתוצאה מהערכות שאינן נכונות ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 להלן.

לאחר עשור שהתאפיין בעליות מחירים בשוק הדיור והגיע לשיאו באוגוסט 2017,¹ נבלמה עליית מחירי הדירות בתקופה שמאוגוסט 2017 ועד ספטמבר 2018, במהלכה ירדו המחירים בכ-2.2%². אולם מהנתונים שנצפו בחודשים הראשונים של 2019 עולה כי ייתכן שירידה זו נבלמה. במקביל חל גידול של כ-7% בביקוש הדירות ברבעון הראשון של 2019 בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד, אחרי ירידות בארבעת הרבעונים של 2018. בצד ההיצע, שנת 2018 עמדה בסימן התאמת פעילות היזמים לשינויים בענף, שהחלה כבר ברבעון השלישי של 2017 והתבטאה בירידה בהתחלות הבנייה³. הנתונים שהתפרסמו במהלך המחצית הראשונה של שנת 2019, הצביעו על עלייה בהיקף הפעילות בשוק הדיור, שהשתקפה בעלייה משמעותית בהיקף העסקאות, בעיקר בקרב רוכשי דירה ראשונה, ובהתרחבות בהיקף המשכנתאות החדשות על רקע ירידה בריבית המשוקללת על המשכנתאות. הנתונים שנאספו בסוף שנת 2019 הראו עליה של מחירי הדירות בכ-2.6%. קצב העליה השנתי של מדד שירותי הדיור בבעלות, שנמדד באמצעות שך דירה, התמתן מעט במהלך 2019 מ-2.5% ל-1.9%⁴.

הבחירות שהתקיימו באפריל 2019 ובספטמבר 2019, יצרו אי וודאות בשוק הדיור, בעיקר בכל הנוגע להמשך תוכניות הממשלה ובפרט לתוכנית "מחיר למשתכן". הלחץ הפוליטי צפוי להוביל לפגיעה מסוימת ביכולת הממשלה לקדם תוכניות מקיפות בשוק הדיור ולהגדלת ההיצע בשוק. כמו כן, זמני המתנה ארוכים יחסית להשלמת פרויקטי מחיר למשתכן, בין היתר, בשל שיווק קרקעות שאינן זמינות לבניה מידית, עשויים להחזיר את הזכאים לשוק החופשי. לכן, סבורים S&P מעלות, כי בטווח הקצר חוסר היציבות הפוליטית ומצב של אי ודאות מתמך בשוק, עשויים להוביל, בין היתר, לירידה מהגדר של הזוגות הצעירים ולתמוך בגידול במספר העסקאות וליצור לחץ מתון לעליות מחירים בעיקר באזורי ביקוש⁵.

השפעות התפשטות נגיף הקורונה – בתחילת 2020 פרץ גורם סיכון חדש לפעילות העולמית עקב התפשטות נגיף הקורונה. בשלב זה, אליבא דבנק ישראל, על אף הפגיעה הספציפית במגוון ענפים אין עדות להשפעה מקרו-כלכלית משמעותית על המשק הישראלי, ובתרחיש שבו התפשטות נגיף הקורונה תיבלם בחודשים הקרובים, ההערכה היא שצפויה התאוששות יחסית מהירה בכלכלה העולמית. במידה והמשבר יתארך, ובפרט אם צעדי המניעה בישראל יחריפו ויתארכו, צפויה השפעה כלכלית ניכרת⁶. עוד טוען בנק ישראל בדוח השנתי לשנת 2019 שהוציא כי עד למועד אישור הדוחות הכספיים, לא ניתן לאמוד את ההשפעה של התפתחות אירועי הנגיף והשלכותיו על הדוחות הכספיים לשנת 2020.

החברה ערה לשינויים במצב המשק בכלל (לרובת שוק ההון) וענף הנדל"ן בפרט. שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לרכישת דירות והיקפי

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

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

² בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2018:

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

³ רי "S&P מעלות זרקור ענפי: סיכום המחצית הראשונה של 2019 ומבט קדימה", מחודש יוני 2019 ("מעלות זרקור ענפי 2019"):

<https://www.maalot.co.il/Publications/SR20190711103134.pdf>

⁴ בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2019:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/MPR201902H.aspx>

⁵ מעלות זרקור ענפי 2019

⁶ בנק ישראל הודעות ופרסומים:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/4-3-20.aspx>

הביקוש לשטחי המסחר בישראל. ראה גם ביאור 29.ג לדוחות הכספיים.

מדיניות ממשלתית ושינויים רגולטורים

6.3

6.3.1

פעילות החברה בתחום הנדל"ן (למגורים ולהשקעה) מושפעת מהליכים רגולטורים, מדרישות החוק ומשינויים אשר חלים בהם. היקף הבנייה וכן מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל משפיעים על היצע המבנים והקרקעות להשכרה. בנוסף, קיומם של הליכים רגולטורים משפיע על קידום תוכניות שונות בקרקעות ועל משך הזמן הנדרש לקידום כל התכנית כאמור. החמרת דרישות רגולטוריות, לרבות החמרת מדיניות המינהל בכל הקשור לשינוי ייעוד קרקע חקלאית לבנייה, עלולה להשפיע לרעה על יכולת החברה לקדם תכניות בקרקעות שלה בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל, ובהתאם, גם על הכנסותיה.

6.3.2

בהיבט הרגולטורי, כחלק ממדיניות הממשלה לטיפול בעליית מחירי הדיור בשנים האחרונות, משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון הכריזו בחודש אוקטובר 2016 על שש (6) חברות בנייה זרות (מפורטות ומסין), אשר תהיינה רשאיות לעסוק בביצוע עבודות בנייה בישראל, בענף המגורים. החברות יורשו לבנות בישראל בנייני מגורים, לתקופה של חמש שנים, עם אפשרות להארכה בשלוש שנים נוספות. החברות יהיו את הגורם האחראי על כל ההיבטים ההנדסיים והביצועיים בקשר לפרויקטים כאמור.⁷ החברות הזרות החלו לעבוד בישראל ואמונות על בנית אלפי יחידות דיור חדשות. נחתמים הסכמים עם החברות הללו הן על-ידי קבלים גדולים והן על-ידי קבלנים בינוניים.⁸ כמו כן, בחודש מרס 2017, נחתם הסכם דו-צדדי עם ממשלת סין להבאת 20,000 עובדים סינים לישראל לביצוע עבודות בענף הבנייה. בהתאם לפרסומים שונים בתקשורת, נכון לחודש פברואר 2019, מספר העובדים הזרים בענף הבנייה בישראל נאמד בכ-11 אלף.⁹ נכון למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת כניסתם של החברות והעובדים הזרים על פעילותה.

6.3.3

היבט רגולטורי נוסף משתקף בתכנית הממשלה בפרויקט "מחיר למשתכן". בהתאם לתכנית, משווקות קרקעות ברחבי הארץ במחיר דירה סופי הנמוך ממחיר השוק. מטרת התכנית הינה להוזיל את מחירי הדיור לזכאים על-פי התכנית, באמצעות הפחתת מחיר הקרקע לקבלנים הבונים ומשווקים את הדירות, וכן באמצעות מתן סבסוד של הוצאות הפיתוח או מענק לרוכשים. במסגרת זו, מתחייבים הקבלנים למכור את הדירות במחיר נמוך ממחיר השוק, אשר ייקבע בתהליך המכרז. במהלך שנת 2018 אישר קבינט הדיור מספר שינויים בתכנית "מחיר למשתכן" לצורך הגדלת האטרקטיביות שלה ליזמים, ובהם הכנסת משפרי הדיור להגרלה תוך מתן מענק, וזאת על מנת לעזור לקבלנים למכור את כל הדירות בפרויקטים המצויים כבר בשלבי בנייה מתקדמים.¹⁰ נכון למועד הדוח, להערכת החברה לפרויקט "מחיר למשתכן" השפעה חיובית על החברה שכן הפרויקט משתלב באסטרטגיה של החברה הן בתחום הנדל"ן להשקעה והן בתחום הנדל"ן היזמי. בהקשר זה יצוין כי נכון לתאריך הדוח החברה זכתה בשלושה מכרזים של פרויקטי "מחיר למשתכן", משולב עם שוק חופשי ומסחר, במודיעין (מודיעין ב' ו-ג'), ראשון לציון (ראשון לציון נרקיסים 503 ו-508) "אור ים" (אור ים מתחם א' ומתחם ב') ולאחר תאריך הדוח בפרויקט "מחיר למשתכן", משולב עם שוק חופשי בחיפה (מבואות דרומיים מתחם א' ומתחם ב') (ראה סעיפים 7.5.1.6, 7.5.1.5, 7.5.1.7, 7.5.1.8, 7.5.1.9 ו-7.5.1.10 להלן). נכון למועד הדוח, החברה אינה

7

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

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

8

אתר NADLAN, "חברות זרות כבר בונות אלפי דירות בישראל":

<https://www.nadlan.com/magazine/article/%D7%97%D7%91%D7%A8%D7%95%D7%AA%20%D7%96%D7%A8%D7%95%D7%AA%20%D7%9B%D7%91%D7%A8%20%D7%91%D7%95%D7%A0%D7%95%D7%AA%20%D7%90%D7%9C%D7%A4%D7%99%20%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA%20%D7%91%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C>

9

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

10

משרד השיכון והבינוי: https://www.gov.il/he/Departments/news/news_25092017

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

6.4

שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבנייה ובשער החליפין של מדינות בהן פועלת החברה. דמי השכירות בהסכמי השכירות בהם מתקשרת החברה בתחום נכסים מניבים כוללים מנגנון התאמת דמי השכירות לשינויים במדד המחירים לצרכן. לשינויים במדד המחירים לצרכן ו/או לשינויים בשער החליפין של השקל מול המטבעות באזורים בהם פועלת החברה עשויה להיות השפעה על הכנסותיה העתידיות של החברה. התקבולים המתקבלים בחברה בגין מכירות יחידות הדיור והשטחים המסחריים הנמכרים על-ידי החברה צמודים ברובם למדד תשומות הבנייה. ולכן לשינוי במדד תשומות הבנייה קיימת השפעה על הכנסותיה והוצאותיה של החברה. מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2019 בכ-0.6%, נמוך מן הגבול התחתון של יעד האינפלציה (1)¹¹. בחודשיים הראשונים של שנת 2020 ירד מדד המחירים ב-0.5%. תחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2020 עומד על 1%.

6.5

בנוסף לאמור לעיל, בטיחות העובדים בפרויקטים לבניה בישראל עברה עדכוני רגולציה במהלך שנת 2019, על מנת לשמור על בטיחות הפועלים וכל השוהים באתרי הבניה.

6.6

פעילות החברה בחוץ לארץ בכלל, והכנסותיה מן המלון שבפולין, בפרט צפי בהתאם לנגיף הקורונה להערכת החברה, אי מיגור וירוס הקורונה בתקופה הקרובה והמשך או החרפת הצעדים הננקטים על ידי רשויות המדינה ומדינות אחרות בעולם, עלולה לתרום להתפתחותו של מיתון מקומי ועולמי ולפגוע בפעילותה העסקית של החברה גם על ידי ההאטה הכללית של התיירות העולמית והמקומית במדינת פולין, והפסקת פעילות ענף התיירות בעולם עלולים להשפיע לרעה גם על הפעילות המלונאית של החברה בפוזנן פולין, שיתבטא בקיטון בהכנסות החברה מהמלון בפולין.

6.7

לפרטים נוספים בדבר השפעת גורמי סיכון אליהם חשופה החברה במסגרת פעילותה, ראה סעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להלן.

¹¹ ראה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "מדדי המחירים לצרכן לחודש דצמבר 2019 וסיכום שנת 2019", מחודש ינואר 2020 : https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2020/016/10_20_016b.pdf.

פרק ג' - תיאור תחומי הפעילות של החברה

תחום פעילות נדל"ן למגורים

7.

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

7.1

נכון למועד הדוח, לחברה פרויקטים בישראל ובמזרח אירופה. הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים בישראל הינם: פרויקט עיר ימים בנתניה, ראה סעיף 7.5.1 להלן ("פרויקט עיר ימים"); שלושה פרויקטים בחריש, ראה סעיפים 7.4.3 ו-7.5.1.4. להלן, בהתאמה ("פרויקט חריש א"), ("פרויקט חריש ב" ו-"פרויקט חריש ג"); פרויקט בכפר תבור, ראה סעיף 7.5.1.2 להלן ("פרויקט כפר תבור"); פרויקט באריאל, ראה סעיף 7.5.1.3 ("פרויקט אריאל שלב ג"); פרויקט בראשון לציון (הכולל שני מגרשים המוצגים כפרויקטים נפרדים), ראה סעיף 7.5.1.7 ו-7.5.1.8 להלן ("פרויקט נרקיסים 508" ו"פרויקט נרקיסים 503"); שלושה פרויקטים במודיעין, ראה סעיפים 7.5.1.5, 7.5.1.6 ו-7.5.1.7 להלן בהתאמה ("פרויקט מודיעין מרכז" ו"פרויקט מודיעין ב" ו-"פרויקט מודיעין ג"); ופרויקט באור עקיבא, ראה סעיף 7.5.1.9 ו-7.5.1.10 להלן ("פרויקט אור ים מתחם א" ו"פרויקט אור ים מתחם ב").

כמו כן ביום 19 בפברואר 2020, זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") להקמת שני מתחמים בעיר חיפה, כחלק ממכרז "מחיר למשתכן" של רמ"י לבניית 294 דירות מגורי "מחיר למשתכן" ו-107 דירות למכירה לשוק החופשי בכל אחד משני המתחמים. ראה גם ביאור 29 א לדוחות הכספיים.

הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים בחו"ל הינם: עתודת קרקע בעיר ליהובו, הסמוכה לוורנה, בולגריה, ראה סעיף 7.4.2 להלן ("הקרקע בבולגריה"), ופרויקט המבוצע באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של החברה הכולל נדל"ן למגורים בפוזנן, פולין, ראה סעיפים 8.12.3 ו-9 להלן ("פרויקט גארבר"). בנוסף, לחברה באמצעות חברות בנות, עתודות קרקע ברומניה. לפרטים ראה סעיף 7.4.2 להלן.

במסגרת תחום פעילות הנדל"ן למגורים החלה החברה לפעול, במהלך שנת 2017, בפעילות של השבחת מקרקעין ושינוי ייעוד, במסגרתו פועלת החברה להתקשרות חוזית עם בעלי קרקעות או חברות המאגדות מתחמי מקרקעין שייעודם חקלאי ושקימת בגינם הסתברות שמאית תכנונית לשינוי ייעוד והשבחה, לשם ביצוע יזום שינוי ייעוד למקרקעין בהיקפים של מאות יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה. במסגרת פעילות זו התקשרה החברה במהלך שנת 2017 בשתי עסקאות ייזום מקרקעין בנס ציונה, האחד בשטח כולל של 180 דונם שייעודם הצפוי, בהנחת השלמת הליך שינוי הייעוד, לכ-500 יח"ד, מסחר, משרדים ותעסוקה, והשני בשטח כולל של 333 דונם, שייעודם הצפוי, בהנחת השלמת הליך שינוי הייעוד, הינו לכ-1,800 יח"ד, מסחר, משרדים ותעסוקה. בחודש אפריל 2019 הופקדה תכנית מתאר בוועדה לתכנון ובנייה מחוז מרכז. בכפוף לקבלת תוקף כאמור, ניתן יהיה בסמכות מקומית, להכין תכנית מפורטת בהתאם לאישור הסופי של התוכנית. לפרטים נוספים ראה דיווחי החברה מהימים 19 בספטמבר 2017 ו-29 בנובמבר 2017 ו-7 באפריל 2019, בהתאמה (מספר אסמכתאות: 2017-01-082855 ו-2017-01-106090 ו-2019-01-033874, בהתאמה), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בהמשך לדיווח של החברה מיום 29 בנובמבר 2017 בדבר מתן זכות סירוב ראשון לחברה ביחס למכירת זכויות בקרקע במתחם המייסדים בנס ציונה על-ידי בעלי הקרקע, עליהם נמנה גם מר חנן מור. ביום 4 במרס 2019 הסתיימה תקופת הפקדת התכנית להתנגדויות. מטרת התכנית הינה לקבוע מהם השטחים המיועדים לבניה בתוך שטח אנ"מ גבעות הכורכר. עם סיום הדיון בהתנגדויות התכנית אמורה לקבל תוקף, על-פי הערכת החברה אישור התכנית וקבלת תוקף צפויים ברבעון השני לשנת 2020.

הערכות החברה באשר להיקף וטיב הזכויות אותן ניתן יהיה לקבל במסגרת שינויי הייעוד כאמור הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והיא עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה משינוי בתנאי השוק, ו/או כתוצאה מתהליכים

ומגבלות רגולטוריים הכרוכים באישור התכנית החדשה ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לחלק זה.

במהלך שנת 2018 החלה החברה לשלב ביצוע פרויקטים שונים על-ידי החברה עצמה. פעילותה של החברה בתחום ביצוע עבודות בנייה מתבצעת באמצעות חברת מור יותר בניה, חברה פרטית בבעלותה מלאה של החברה. מור יותר בניה עוסקת במתן שירותי קבלן מבצע בפרויקטים לבניית מבני מגורים ומסחר בישראל. נכון למועד הדוח מבצעת מור יותר בניה במסגרת סיווג הקבלני עבור הקבוצה בלבד, והיא אינה מבצעת עבור צדדים שלישיים.

סוגי הפרויקטים

7.1.1

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

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

אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים

7.1.2

ישראל - החברה נוהגת להתקשר בהסכמים לביצוע עבודות הבניה עם קבלני ביצוע שאינם קשורים לחברה או לבעלי העניין בה. לרוב החברה מתקשרת בהסכם פאושלי, הסכם בו מתחייב הקבלן לבנות את הפרויקט כולו עד לגמר, בתמורה לסכום קבוע מראש. במסגרת ההסכם, הקבלן מתחייב לתקן את כל הליקויים בתקופת הבדק והאחריות ולשאת במלוא האחריות לתיקונים ולנזיקין כלפי הרוכשים גם לאחר תום תקופת הבדק. לרוב, מחירי הבניה על בסיס פאושלי צמודים לשינויים במדד תשומות הבניה ולפיכך, החברה חשופה לשינויים במדד זה. לחברה אין מחויבות לקבלן ביצוע כלשהו וההתקשרות נעשית לכל פרויקט ופרויקט בנפרד.

במהלך שנת 2018 החלה החברה לשלב ביצוע פרויקטים שונים על-ידי החברה עצמה. פעילותה של החברה בתחום ביצוע עבודות בנייה מתבצעת באמצעות חברת מור יותר בניה.

שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

7.1.3

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

לאור כניסתה של החברה לתחום ביצוע בניה עצמאי ורכישת רוב חומרי הגלם בשווקים בהם היא פועלת ממגוון ספקים ונותני שירותים, כאשר מקורם של מרבית חומרי הגלם בישראל, החברה תלויה באספקה סדירה של חומרי הגלם לשם פעילותה. אי היציבות הפיננסית כאמור עשויה להשפיע על עלויות חומרי הגלם ועל עלויות כוח האדם, אשר יכולים להשפיע, להערכת החברה, על תוצאותיה הכספיות.

חומרי הגלם אשר משמשים את החברה בתחום זה והספקים איתם עובדת החברה הם רבים ולכן אין לחברה תלות בהם, אך היא חשופה לשינוי במחיריהם בארץ ובעולם, ובפרט לאור המשבר שנגרם כתוצאה מהתפשטות נגיף קורונה כמתואר בסעיף 6 לעיל. כמו כן, להערכת החברה משבר הקורונה יגרום

לשינויים משמעותיים במערך הספקים וחומרי הגלם באופן שקשה להעריך בשלב זה.

סוגי שימושים במלאי הנמכר

7.1.4

ישראל - המלאי בפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, מורכב מיחידות דיור אשר נמכרות לקהל לקוחות החברה. החברה, באמצעות חברות בנות שלה, מתקשרות עם לקוחותיהן בישראל, בשני סוגים של הסכמי מכר עם רוכשי יחידות הדיור, בהתאם לשלבי הביצוע של הפרויקטים: (א) הסכם מכר לאחר זכייה במכרז של המינהל; (ב) הסכם מכר לאחר קבלת היתרי בניה.

מדיניות מימון פרויקטים

7.1.5

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

שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

7.1.6

נכון למועד דוח זה, לא חלו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הנדל"ן למגורים בשלוש השנים האחרונות, למעט העובדה כי במהלך שנת 2018 החלה החברה לשלב ביצוע פרויקטים שונים על-ידי החברה עצמה ולמעט מדיניות מחיר למשתכן (ראה פירוט להלן).

חקיקה בעלת השפעה על תחום הנדל"ן למגורים

7.1.7

[א] בתחום הנדל"ן בישראל, פעילות הבניה למגורים כפופה להוראות חקיקה כגון חוקי המקרקעין, חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, חוקי המכר, חוקי התכנון והבניה, חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החלטות ונהלי המינהל, תוכניות מתאר שונות, דרישות חוקיות בתחום איכות הסביבה ועוד.

[ב] תכנון ובניה - פעילות הייזום, התכנון והפיתוח של קרקעות המיועדות להקמת נכסי נדל"ן, מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והתקנות שהוצאו מכוחו, כמו גם דיני המקרקעין השונים. תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון, אורך זמן רב וכרוך לעיתים בהוצאות רבות והתחייבויות שונות בקשר עם קבלת האישורים וההיתרים האמורים. עיכובים או דחיות בתהליך עלולים לגרום לעיכוב בניית הנכסים.

[ג] רשות מקרקעי ישראל ומנהל מקרקעי ישראל - כ-90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות ממשלת ישראל באמצעות רמ"י, כאשר חלק גדול מהמקרקעין בהם פועלת החברה, מוכרים מרמ"י בחכירה ארוכת טווח. לפיכך, הוראות החוזים וההוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע חלות על המקרקעין האמורים. במסגרת הסכמיה עם רמ"י, החברה עשויה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י, כגון: דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון. בחלק מהפרויקטים של החברה בישראל, היא כפופה לפיקוח של המינהל, מכח התחייבויותיה כלפי המינהל במסגרת הסכמי פיתוח ו/או הסכמי חכירה, מכוחם רכשה החברה את זכויות החכירה במקרקעין עליהם מוקמים הפרויקטים.

[ד] פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970 - פקודת הבטיחות ותקנותיה מסדירות את נוהלי העבודה באתרי בנייה אשר נועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרי בנייה. במהלך שנת 2019 חלו שינויים בתחום זה ובוצעה אכיפה משמעותית על קבלנים וחברות בניה.

[ה] מיסוי מקרקעין - כפופה החברה להוראות בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה ומס שבת, לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירויות לתקופות העולות על 25 שנים, וכן במקרה בו החברה רוכשת נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המשולמת ברכישת הנכס.

[ו] מכר דירות – בהתאם להוראות המכר (דירות), התשל"ג-1973 וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התשל"ה-1974 (ביחד ולחוד: "חוק המכר"), כגוף העוסק בהקמה ומכירה של יחידות דיור, חלה על החברה החובה לדאוג לתיקון אי התאמות, כהגדרת מונח זה בחוק המכר, הנובעות מליקויי בנייה וכן לפעול להבטחת השקעת רוכשי הדירות, קריהבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם על חשבון מחיר הדירה במידה וקבלן לא יוכל להעביר לקונה את הדירה מחמת עיקול, צו פירוק, הקפאת הליכים או מינוי כונס נכסים, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה. ההגנות המנויות הינן ערבות בנקאית, ביטוח, משכנתא, רישום הערת אזהרה או העברת הבעלות או זכות אחרת בדירה.

[ז] הסדרת השכרת נכסים - הקבוצה, כבעלת נכסי נדל"ן להשקעה, כפופה לחוקים ותקנות שונים המסדירים את מערכת היחסים בין שוכר למשכיר ותקופות הניתנות לצדדים בשל הפרת התחייבויותיהם אחד כלפי השני.

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

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

7.1.8 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן למגורים

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

7.2 תמצית התוצאות של תחום הנדל"ן למגורים*

פרמטר	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)**	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)**
הכנסות תחום הנדל"ן למגורים (מאוחד)	97,463	245,400	257,165
רווחי תחום הנדל"ן למגורים (מאוחד)	(2,862)	39,717	37,145
רווחי תחום הנדל"ן למגורים (חלק התאגיד)	(2,862)	39,717	37,145
סך נכסי תחום הנדל"ן למגורים במאזן (מאוחד)	810,702	575,700	609,678

* לפרטים אודות התוצאות של תחום הנדל"ן למגורים ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים.

** יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2' לדוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתייחס להפסקת היוון עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.

7.3 להלן נתונים מצרפיים לגבי הפרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים

7.3.1 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2019 :

מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	(אלפי ש"ח)	
0-6	-	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
6-12	5,105	
12-18	-	
18-24	22,155	
מעל 24	4,602	
סך הכל	27,260	
0-6	-	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
6-12	4	
12-18	-	
18-24	5	
מעל 24	15	
סך הכל	24	
	-	רווח גולמי צפוי
	16	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31 בדצמבר 2019 ועד סמוך לתאריך הדוח לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2019

7.3.2 להלן נתוני פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2019 :

נתונים כספיים באלפי ש"ח	
2019	
2,275	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
573,417	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
394,156	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
385	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
1,172	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#)
62	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

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

שנה	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
שנת 2020	171,862	160,321
שנת 2021	183,068	115,669
שנת 2022	123,671	136,713
שנת 2023	-	-
שנת 2024 ואילך	-	-
סה"כ	478,601	412,703

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

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/הנדסי ליום 31.12.2019	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2019	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
מודיעין מרכז העיר (מגורים)	מודיעין	2015	2017	2020	100	92	96	93	92	-	118,432	23.8%	44,547	27%	16,000

עבודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים												
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעבודות הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח באלפי ₪				חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה			
			עלויות מיימון שהוונן לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2019			מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)	
									ייעוד אחר	יח"ד (#) / מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	ייעוד אחר	יח"ד (#) / מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר
בולגריה*	בעיר ליהובו הסמוכה לוורנה	רבעון 2 - 2007	14,208	-	-	13,531	100%	322,000	-	-	-	-
רומניה**	סגוב רומניה	רבעון 2 - 2007	1,107	-	183	819	99%	26,600	-	-	-	-

* בחודש יולי 2007 נחתמו בין HMG BULGARIA לבין יחיד, שהינו צד שלישי בלתי קשור (בסעיף זה: "המוכר"), שני הסכמי רכישה נפרדים על-פיהם רכשה HMG BULGARIA מהמוכר שתי קרקעות הצמודות זו לזו, האחת בשטח של כ-200,000 מ"ר והשנייה בשטח של כ-122,000 מ"ר, בעיר ליהובו, הסמוכה לוורנה, בולגריה. בגין רכישת הקרקעות סוכם כי HMG BULGARIA תשלם למוכר סך כולל של כ-3,220 אלפי יורו (כ-13,021 אלפי ש"ח נכון למועד הדוח) ("התמורה"), מהם 2,920 אלפי יורו (כ-11,808 אלפי ש"ח נכון למועד הדוח) שולמו עד למועד הדוח. המוכר נכנס למצב של פשיטת רגל ועל כן החוב הוסב כלפי הנושים של אותו מוכר, הנושים פנו אל HMG BULGARIA בדרישה לתשלום יתרת החוב. HMG BULGARIA הגישה תביעה כנגד הנושים בגין הנחת צינור שלא כדין במגרש. נכון למועד הדוח, לא קיבלה HMG BULGARIA דרישה נוספת כלשהי בקשר עם תשלום יתרת החוב ויתרת החוב מוחזקת על-ידה עד החלטה סופית של בית המשפט. נכון למועד הדוח, אין בכוונת HMG BULGARIA להתחיל בבניה על הקרקעות. יובהר כי דרישת נושי המוכר בקשר עם תשלום יתרת החוב וכן הנחת הצינור במגרש כאמור לעיל אינם מונעים את הבניה על הקרקעות, והחברה אינה מתחילה את הבניה על הקרקעות האמורות בשלב זה משיקולים עסקיים בלבד.

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

7.4.3 להלן נתונים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה במלואה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 – נתונים כלליים על הפרויקטים:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה בפרויקט	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2019	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2019	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות:				הכנסות צפויות במלאי	רווח גולמי צפוי במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	
										מתום תקופת עד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2019	רבעון 3 לשנת 2019	רבעון 2 לשנת 2019	רבעון 1 לשנת 2019				
חריש א'	חריש	2013	2015	2018	100	2	2,050	15%	109	-	-	-	-	-	2,050	-	7,000	
חריש ב'	חריש	2013	2016	2019	100	2	2,043	15%	102	-	1	-	1	2	2,043	-	2,000	

7.5 פרויקטים מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן למגורים

7.5.1 פרויקט עיר ימים

[א] הצגת פרויקט עיר ימים

פירוט ליום 31.12.2019	
שם הפרויקט:	עיר ימים
מיקום הפרויקט:	נתניה
תיאור קצר של הפרויקט:	2 מגדלים המונים 65 יחידות דיור כל אחד, בשכונת "עיר ימים" בנתניה. נכון למועד הדוח, הסתיימה הבנייה ב-2 המגדלים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט מוחזקות על-ידי קרן פז, חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	דצמבר 2009
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	8,929 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל):	רבעון 2 2015 – בניין 1 רבעון 1 2016 – בניין 2
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	2010
מועד סיום שיווק צפוי:	2020
הסכמים עם קבלני ביצוע:	קבלן פאושלי אשר הוחלף בהמשך.
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון 1, שנת 2012.
זכויות משפטיות בקרקע:	חוזה חכירה מהוון מהמנהל
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט ממוקם בשכונת עיר ימים, שכונה דרומית בעיר נתניה, בסמוך למחלף פולג וכביש החוף
נושאים מיוחדים:	

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט עיר ימים

מצב תכנוני לפרויקט עיר ימים, ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	17,629	130	2 בניינים בני 18 קומות
שטחי מסחר	-	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט עיר ימים

שנת 2019							
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	שנת 2018	שנת 2017	
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
74,924	74,924	74,924	74,924	74,924	74,924	74,924	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
20,787	20,787	20,787	20,787	20,787	20,576	20,353	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
113,964	113,946	113,964	113,964	113,964	112,467	109,691	עלויות מצטברות בגין בניה
18,481	18,481	18,481	18,481	18,481	18,481	18,481	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) *
228,156	228,156	228,156	228,156	228,156	226,448	223,449	סה"כ עלות מצטברת

228,156	228,156	228,156	228,156	228,156	226,448	223,449	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	3,000	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו ¹²
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	-	-	3,000	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
100%	100%	100%	100%	100%	100%	98%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2017							מועד השלמת בנייה

- קיטון בעלויות המימון בעקבות יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 22' לדוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתייחס להפסקת היוון עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.

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

[ד] שיווק פרויקט עיר ימים

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019					
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2		רבעון 1
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
יחידות דיור	9	5	3	1	-	1	1
יחידות דיור (מ"ר)	1,226	763	513	171	-	171	171
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	16.214	19.148	18.18	16.5	-	19.4	18.65
שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

¹² החברה ביצעה עבודות השבחה בפטנהאוזים שנותרו בפרויקט, ולשם כך הגדילה את תקציב הפרויקט בשנת 2017 בכ-3 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך 2019 התהוו הוצאות נוספות בגין השלמות ביצוע של הפטנהאוזים בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח.

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		כל התקופה
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
יחידות דיוור	117	122	125	125	124	124	123
יחידות דיוור (מ"ר)	15,422	16,185	16,698	16,698	16,527	16,527	16,356
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
יחידות דיוור (אלפי ש"ח)	13.862	14.360	14.458	14.458	14.437	14.437	14.385
שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	268,744	268,962	263,720	263,720	267,786	267,916	268,121
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	215,176	232,414	241,423	241,423	238,601	238,601	235,283
שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי	80%	86%	92%	92%	89%	89%	88%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
יחידות דיוור	13	8	5	5	6	6	7
יחידות דיוור (מ"ר)	2,207	1,436	931	931	1,102	1,102	1,273
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב	27,987	18,454	12,049	12,049	14,262	14,262	16,475

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				הכספי (אלפי ש"ח)*
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
1	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח מ"ר
15.104	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח

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

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

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

עד ליום האחרון של שנת 2019	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
241,423	239,576	
-	1,847	
-	-	
-	-	
-	-	
-	-	
241,423	241,423	
סה"כ		

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

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט עיר ימים			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
268,744	268,962	263,720	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
226,449	226,448	228,156	עלויות פרויקט צפויות *
42,295	42,514	35,564	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
42,295	42,514	35,564	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	-	-	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט עיר ימים			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
15.7%	15.8%	13.5%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט ¹³ (%)
-	-	-	מגורים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מסחרי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משרדים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	אחר

* קיטון בעלויות הפרויקט בעקבות יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2' לדוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתייחס להפסקת היוון עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.

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

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
2,230	1,115	-	(1,115)	(2,230)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר*

* במהלך שנת 2019 הושלמו כל עלויות הביצוע בפרויקט, ולכן לא קיימת השפעה של שינוי בעלויות ההקמה על הרווח.

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

[ח] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט עיר ימים

הלוואה א' :				
9,306 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר :	31.12.2019	יתרת הדוח על המצב הכספי	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך :			
3,151 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר :	31.12.2018		
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך :			
מוסד בנקאי	מוסד מלווה			
פברואר 2010	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			
10,000 אלפי ש"ח	סה"כ מסגרת			
694	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			
מרווח מהפריים (בין 0.5%-ל-2%)	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			
קרן וריבית נפרעות באופן שוטף	מועדי פירעון קרן וריבית			
אין.	תניות פיננסיות מרכזיות			

תניות מרכזיות אחרות	הלוואה א':
	<ul style="list-style-type: none"> • יתקבלו היתרי בניה להקמת שלב א' של הפרויקט והחברה תתחיל בביצוע עבודות הקמה. • המצאת דוח אפס המבוסס על היתרי בניה. • ביצוע מכירה של לפחות 33% מיחידות הדירור בפרויקט ולא פחות מ-22 יח"ד, תוך 6 חודשים ממועד הוצאת היתר בניה לשלב א' של הפרויקט.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג Non Recourse	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	לא קיימים תנאים
בטחונות	<ul style="list-style-type: none"> • שעבוד קבוע ושוטף ומשכון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות קרן פז בפרויקט • שעבוד חשבונות הפרויקט • ערבות של החברה

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט עיר ימים

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 6.5.1 [ח] לחלק זה.	9,306 אלפי ש"ח – אשראי כספי; 860 אלפי ש"ח – ערבויות
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות והבנקים המממנים שלהם.	

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	-
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	12,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	12,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	משיכה בשנת 2020 בכפוף למכירת יתרת המלאי
תנאים מתלים למשיכת עודפים	אין

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

[א] הצגת פרויקט כפר תבור

פירוט ליום 31.12.2019	
שם הפרויקט:	כפר תבור
מיקום הפרויקט:	כפר תבור
תיאור קצר של הפרויקט:	שני מגרשים בחכירה מהמנהל במתחמים 25142 ו-25115, לבניית 101 יחידות צמודי קרקע בכפר תבור. על-פי תנאי המכרז, רכשה קחם את זכויות הפיתוח במקרקעין לתקופה של 36 חודשים וחוזי בנייה שבעקבותיהם ייחתמו חוזי חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור ב.24 (5) לדוחות הכספיים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק על-ידי קחם, חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	26 ביוני 2013
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	37,793 מ"ר ב-2 מגרשים
מועד סיום עבודות הקמה [בפועל]:	2019
מועד התחלת שיווק בפרויקט [בפועל]:	2014
מועד סיום שיווק צפוי:	2020
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הסכם פאושלי
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	2015
זכויות משפטיות בקרקע:	חוזה פיתוח מול מנהל מקרקעי ישראל, כאשר על שם רוכשי הדירות נרשמים חוזי חכירה פרטניים.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים:	החברה מתכננת למכור חלק מהקרקעות כיח"ד בנויות וחלק כקרקעות לבניה עצמית. נכון לתקופת הדוח מציגה החברה את הפרויקט באופן הבא, 38 יחידות דיור ו-63 מגרשים למכירה. נכון למועד הדוח נמכרו 39 מגרשים.

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

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט כפר תבור

מצב תכנוני לפרויקט כפר תבור, ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	5,443	38	בכוונת החברה למכור 38 יח"ד בנויות ו-63 כקרקעות לבניה עצמית.
שטח קרקע	23,445	63	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

שנת 2019					שנת 2018	שנת 2017	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
12,009	12,009	12,009	12,009	12,009	12,009	12,009	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
28,732	29,066	29,138	29,479	29,479	28,793	27,957	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
24,271	25,131	25,364	26,284	26,284	23,139	20,152	עלויות מצטברות בגין בניה
4,296	4,336	4,365	4,402	4,402	4,239	3,982	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)*
69,308	70,542	70,876	72,174	72,174	68,180	64,100	סה"כ עלות מצטברת
69,308	70,542	70,876	72,174	72,174	68,180	64,100	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
841	507	435	94	94	780	1,616	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
5,460	4,600	4,367	3,447	3,447	760	9,579	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו **
212	172	143	106	106	269	526	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
6,513	5,279	4,945	3,647	3,647	7,641	11,721	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
89.8%	91.7%	92.3%	94.3%	94.3%	88%	81.6%	שיעור השלמה [כספי] (לא)

							כולל קרקע (%)
							מועד השלמת בנייה צפוי
							2020

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

** גידול בתקציב עלויות הבניה הנובע מכך שהמגרשים נמכרו כולל בניית שלד.

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

[ד] שיווק פרויקט כפר תבור

שנת 2019					שנת 2018	שנת 2017	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	1	1	2	1	יחידות דיור
-	-	-	163	163	340	135	יחידות דיור (מ"ר)
7	-	2	3	12	7	18	מגרשים
2,518	-	710	1,069	6,428	2,524	6,417	שטחי מגרשים (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	9.744	9.744	8.244	11.458	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
2.504	-	3.581	2.052	2.569	2.478	2.489	מגרשים (אלפי ש"ח)
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
37	37	37	38	38	37	36	יחידות דיור
5,234	5,234	5,234	5,443	5,443	5,234	5,057	יחידות דיור (מ"ר)
34	34	36	39	39	28	21	מגרשים
12,528	12,528	13,238	14,307	14,307	10,011	6,417	מגרשים (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							

10.178	10.178	10.178	10.165	10.165	10.178	10.143	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
2.486	2.486	2.546	2.508	2.508	2.478	2.489	מגרשים (אלפי ש"ח)
שיעור השיווק של הפרויקט:							
115,433	115,433	115,433	115,433	115,433	113,433	107,537	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
84,334	85,923	88,465	92,023	92,023	75,437	71,585	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
73%	74%	77%	80%	80%	67%	1467%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
1	1	1	-	-	1	9	יחידות דיור
163	163	163	-	-	163	1,179	יחידות דיור (מ"ר)
29	29	27	24	24	35	43	מגרשים
12,035	12,035	11,325	10,256	10,647	14,553	16,816	שטחי מגרשים (מ"ר)
2,076	2,113	2,122	-	-	2,042	13,885	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)*
-	-	-	2 מגרשים 1 יח"ד	2 מגרשים 1 יח"ד	3 מגרשים	3 מגרשים	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח

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

14

(#)/מ"ר [יש] לפרט לפי שימושים]							
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתים התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	3.998	3.998	מגרשים-2.82 יח"ד-12.53	מגרשים- 2.82 יח"ד- 12.53	-	-	-

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

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

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט כפר תבור

עד ליום אחרון של שנת 2019	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2020	90,926	81,722
שנת 2021	1,097	10,301
שנת 2022	-	-
שנת 2023	-	-
שנת 2024 ואילך	-	-
סה"כ	92,023	92,023

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

[ו] רווחיות גולמית מפרויקט כפר תבור (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט כפר תבור			
שנת 2017	שנת 2018*	שנת 2019	
107,537	113,433	115,433	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
75,853	75,881	75,821	עלויות פרויקט צפויות
31,684	37,552	39,612	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
17,413	21,224	30,896	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
14,271	16,328	8,716	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
29%	33%	34%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
10.229	9.312	10.243	מגורים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מסחרי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משרדים
2.223	2.616	2.389	קרקעות

מחיר ממוצע למ"ר לפי
חושב רווח גולמי שטרם
הוכר (לפי שימושים)

* בשנת 2018 החברה ביצעה עדכון למחירונים.

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

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
5,476	6,596	7,717	8,837	9,958	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
8,081	7,899	7,717	7,534	7,352	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

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

[ח] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט כפר תבור

הלוואה א':			
7,304 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2019	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
1,500 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2018	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי	מוסד מלווה		
אוגוסט 2013	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
65,000 אלפי ש"ח לערבויות חוק מכר ואשראי כספי, כאשר לאשראי הכספי מוקצה 35,000 אלפי ש"ח	סה"כ מסגרת		
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
פריים בתוספת 1.1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
ריבית רבעונית	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
אין	תניות מרכזיות אחרות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג Non Recourse		
לא קיימים תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
שעבוד על כל הזכויות של קחס במקרקעין בכפר תבור על-פי אישורי הזכיה במכרז וההסכמים ;		בטחונות	
שעבוד קבוע על חשבון לווי הפרויקט, לרבות על כל הכספים, שטרות ופקדונות, שיהיו ו/או יופקדו בו מעת לעת ;			

<ul style="list-style-type: none"> • התחייבות המנהל לרישום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת המוסד הבנקאי על כל המקרקעין, ללא הגבלת סכום; • שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של הכספים והזכויות של קחס כלפי המנהל ו/או המשרד לפתוח ותשתיות ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשויות המס בקשר עם המכרז; • משכנתא בדרגה ראשונה על כל המקרקעין ללא הגבלה בסכום; • כתב ערבות של החברה להבטחת התחייבויותיה של קחס, ללא הגבלה בסכום; • המחאת זכות המעבירה לבנק את זכויותיה של קחס לקבלת כספים אשר קחס תהא זכאית להם מהמשרד לפיתוח ותשתיות וממשרד הבינוי והשיכון בקשר עם המקרקעין ובקשר עם ההסכמים 	
---	--

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט כפר תבור

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	7,304 – אשראי כספי
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		10,975 – ערבויות כספיות אחרות
		-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	39,612
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	(8,612)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	29,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	2020-2021
תנאים מתלים למשיכת עודפים	-

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

[א] הצגת פרויקט אריאל (שלב ג')

פירוט ליום 31.12.2019	
שם הפרויקט:	"אריאל (שלב ג')"
מיקום הפרויקט:	אריאל
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט לבניית 50 ולכ-1,325 מ"ר שטחי המסחר. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 2.ב.24 (2) לדוחות הכספיים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק על-ידי קחם חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	ינואר 2015
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-3,600 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	רבעון 1 2022
מועד התחלת שיווק בפרויקט:	2018
מועד סיום שיווק צפוי:	2020
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתמו הסכמים
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון 1 2019
זכויות משפטיות בקרקע:	חוזה פיתוח מול המינהל, אשר יומר לחוזי חכירה פרטניים של רוכשי הדירות מול המינהל.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	לא ידוע
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	סמוך לכביש 5 הקרקע ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר בסמוך לאוניברסיטת אריאל
נושאים מיוחדים:	שטחי המסחר מוצגים כנדל"ן להשקעה ואילו הטבלאות הבאות לעיל מציגות את הפרויקט ובו 50 יחידות דיור בלבד. הקרקע נמסרה לחברה על-ידי משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל רק לקראת סוף שנת 2017.

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

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט אריאל (שלב ג')

מצב תכנוני לפרויקט אריאל (שלב ג'), ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	4,800	50	קיימות זכויות לשטחי מסחר אשר סווגו כנדל"ן להשקעה.
שטחי מסחר	1,325	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

שנת 2019					שנת 2018	שנת 2017*	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,820	5,820	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,131	2,189	2,255	2,425	2,425	2,079	1,785	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
560	581	645	2,217	2,217	24	-	עלויות מצטברות בגין בניה
2,323	2,450	2,866	3,175	3,175	2,209	1,782	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
10,834	10,040	11,587	13,636	13,636	10,132	9,388	סה"כ עלות מצטברת
10,834	10,040	11,587	13,636	13,636	10,132	9,388	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה*:							
1,459	1,459	1,459	1,459	1,459	1,459	2,308	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
4,182	4,124	4,058	3,889	3,889	4,234	7,801	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
26,581	26,561	26,497	24,925	24,925	27,118	30,305	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
1,494	1,366	950	642	642	1,608	(59)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
33,717	33,511	32,964	30,915	30,915	34,419	40,355	סה"כ עלות שנותרה להשלמה*
13%	14%	15%	21%	21%	12%	9%	שיעור השלמה [כספי]

							(לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3 שנת 2021							מועד השלמת בנייה צפוי

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

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

[ד] שיווק פרויקט אריאל (שלב ג')

שנת 2019					שנת 2018	שנת 2017	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
2	6	11	3	22	14	(2)	יחידות דיור
194	593	1,076	270	2,133	1,707	(194)	יחידות (מ"ר) דיור
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי (מ"ר) מסחר
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
12.27	12.06	12.46	12.88	12.38	10.656	(11.342)	יחידות (אלפי ש"ח) דיור
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
16	22	33	36	36	14	-	יחידות דיור
1,901	2,494	3,570	3,840	3,840	1,707	-	יחידות (מ"ר) דיור
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי (מ"ר) מסחר
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
12.27	12.12	12.31	12.38	12.38	10.656	-	יחידות (אלפי ש"ח) דיור
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
62,360	62,360	62,360	62,360	62,360	58,510	55,367	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
23,331	30,215	43,956	47,557	47,557	18,191	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
37%	48%	70%	76%	76%	31%	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
34	28	17	14	14	36	50	יחידות דיור

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
5,640	3,933	3,739	3,146	2,070	1,800	1,800
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
9,388	7,066	7,182	6,158	4,253	4,352	4,352
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
-	-	-	-	-	4	4
-	-	-	-	-	12.56	12.56

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

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

[ה] רוחיות גולמית בפרויקט אריאל (שלב ג') (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט אריאל (שלב ג')			
שנת 2017	שנת 2018 *	שנת 2019 *	
55,367	56,691	62,360	הכנסות צפויות בגין הפרויקט*
49,743	44,551	44,551	עלויות פרויקט צפויות
5,624	12,140	17,809	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט**
-	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
5,624	12,140	17,809	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
10%	21%	29%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
9.817	10.052	11.057	מגורים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מסחרי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משרדים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	אחר

* בהנחה של 50 יחידות דיור בלבד

** השינוי ברווחיות בשנת 2018 נובע משינוי ביחס העמסת עלויות בין הנדל"ן היוזמי לבין הנדל"ן להשקעה, כמו כן בשנת 2019 עודכן המחירון של הפרויקט בהתאם למחירי מכירה בפועל.

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות

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

[ו] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט אריאל (שלב ג') (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
16,329	19,289	18,549	17,809	17,069	16,329
20,900	14,717	16,263	17,809	19,355	20,900

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

[ז] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט אריאל (שלב ג')

הלוואה א':			
7,458 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2019	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
6,658 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2018	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד בנקאי	מוסד מלווה		
דצמבר 2015	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
26,800 אלפי ש"ח לאשראי כספי 220 אלפי ש"ח ערבויות ביצוע (במהלך שנת 2019 נחתם הסכם ליווי לפרויקט אשר תוקפו החל מקבלת היתר בניה מלא)		סה"כ מסגרת	
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
פריים+ בין 0.5%-ל-2%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
ריבית רבעונית, פרעון קרן 6/2023	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
אין	תניות מרכזיות אחרות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג Non Recourse		
לא קיימים תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
<ul style="list-style-type: none">שעבוד על כל הזכויות של קחס במקרקעין באריאל על-פי אישורי הזכיה במכרז וההסכמים;שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של הכספים והזכויות של קחס בכל הקשור למקרקעין, לרבות זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות או חלקים בפרויקט, וכן זכויות אחרות מכל סמין וסוג הנוגע למקרקעין בגין כל התקשרות;שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של הכספים והזכויות של קחס על כל הכספים ו/או		בטחונות	

<p>הזכויות להשבת כספים ממדינת ישראל ו/או מיסוי מקרקעין בגין החזרי מס בקשר עם המקרקעין;</p> <ul style="list-style-type: none"> • שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של הכספים והזכויות של קחס להשבת כספים מרמ"י ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי הנתוש ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מהעירייה; • משכנתא בדרגה ראשונה על כל המקרקעין ללא הגבלה בסכום; • ערבות של החברה להבטחת התחייבויותיה של קחס, ללא הגבלת סכום. 	
--	--

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה בסעיף 7.5.1.3 [ז] לחלק זה.	7,458 אלפי ש"ח – אשראי כספי
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	17,809
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	1,191
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	19,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	עם סיום הבניה
תנאים מתלים למשיכת עודפים	אין

* ההתאמה לעודפים נובעת מהון עצמי.

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

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

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

7.5.1.4 פרויקט חריש ג'

[א] הצגת פרויקט חריש ג'

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2019
שם הפרויקט:	חריש המגף
מיקום הפרויקט:	חריש
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט ביישוב חריש בשטח של 31,724 מ"ר אשר ניתן לבנות עליו 371 יחידות דיור וכ-1,540 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק על-ידי קרן פז, חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	יוני 2015

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2019
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-31,724 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	2022
מועד התחלת שיווק בפרויקט [בפועל]:	2015
מועד סיום שיווק צפוי	2021
הסכמים עם קבלני ביצוע	נחתם הסכם עם קבלן פאושלי שהחברה נאלצה להפסיק את ההתקשרות עימו. הוחלף בקבלן אחר
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	מרס 2017
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות חכירה על-פי הסכם חכירה ל-98 שנה עם אופציה לעוד 98 שנה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	היישוב ממוקם בסמוך לכביש 6 (מחלף עירון)
נושאים מיוחדים:	אין

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

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט חריש ג'

מצב תכנוני לפרויקט חריש ג', ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	46,150	445	מתוך שטחי המסחר כ-628 מ"ר מיועדים להשכרה
שטחי מסחר	1,609	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

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

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט חריש ג'

שנת 2019					שנת 2018 *	שנת 2017 *	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
8,444	8,508	8,508	8,508	8,508	8,444	8,444	
74,232	74,801	76,106	76,111	76,111	73,858	68,868	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
89,601	101,860	124,204	134,927	134,927	73,169	28,743	עלויות מצטברות בגין בניה
7,981	8,968	9,616	9,579	9,579	7,445	1,489	עלויות מצטברות

							בגין מימון (שהונו)
180,258	194,136	218,433	229,124	229,124	162,917	107,545	סה"כ עלות מצטברת
180,258	194,136	218,433	229,124	229,124	162,917	107,545	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
1,653	1,589	1,589	1,589	1,589	1,671	1,392	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
16,324	15,755	14,450	14,445	14,445	25,990	24,056	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
146,919	134,659	112,316	101,593	101,593	176,983	216,309	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
11,637	10,651	10,002	10,039	10,039	12,173	18,129	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
176,532	162,654	138,357	127,666	127,666	216,798	260,146	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
50%	54%	61%	64%	64%	46%	30%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2023							מועד השלמת בנייה צפוי

* יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2 לידוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתייחס להפסקת היוון עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.

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

שנת 2019					שנת 2018	שנת 2017	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
4	3	4	9	20	15	25	יחידות דיור
399	352	410	1,009	2,170	1,526	2,468	יחידות (מ"ר) דיור
-	107	-	36	142	-	117	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
9.35	9.63	10.06	9.69	9.69	9.805	10.024	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	20.71	-	19.56	20.43	-	21.743	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
162	165	169	178	178	163	147	יחידות דיור
16,158	16,510	16,920	17,929	17,929	15,346	9,422	יחידות (מ"ר) דיור
839	946	946	981	981	839	117	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
9.28	9.29	9.30	9.33	9.33	9.530	9.551	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
18.11	18.40	18.40	18.45	18.45	18.111	18.111	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
461,597	461,597	461,597	461,597	461,597	461,597	461,597	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (באלפי ש"ח) מכל
165,169	170,768	174,894	185,365	185,365	161,436	138,372	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
36%	37%	38%	40%	40%	35%	30%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
283	280	276	267	267	282	298	יחידות דיור
29,992	29,640	29,230	28,221	28,221	30,804	36,728	יחידות (מ"ר) דיור
-	-	-	-	-	-	722	שטחי מסחר (מ"ר)
117,146	124,685	138,349	140,111	140,111	108,743	85,588	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
-	-	-	6	6	-	4	מספר חוזים שנחתמו מתום

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
18.236	-	-	-	-	9.6	9.6
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]						

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

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

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

עד ליום האחרון של שנת 2019	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2020	174,434	159,807
שנת 2021	10,931	25,558
שנת 2022	-	-
שנת 2023	-	-
שנת 2024 ואילך	-	-
סה"כ	185,365	185,365

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

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט חריש ג'			
שנת 2017	שנת 2018*	שנת 2019**	
461,597	461,597	461,597	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
367,690	379,715	356,790	עלויות פרויקט צפויות
66,371	58,592	104,807	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
6,277	27,037	40,770	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
87,630	54,845	64,037	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
20%	18%	23%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
9.212	9.212	9.602	מגורים
17.904	17.904	18.831	מסחרי
			מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב רווח

גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	משרדים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
	אחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

* השינוי ברווחיות בשנת 2018 נובע משינוי העמסת עלויות בין הנדל"ן היזמי לבין הנדל"ן להשקעה.

** השינוי ברווחיות בשנת 2019 נובע בעיקרו מכך שהחברה החלה בביצוע עצמי וחסכה בעלויות הבניה. ראה סעיף 6.1 לדוח זה.

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מ-7 גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק זה.

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
132,430	118,619	104,807	90,995	77,184	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
92,040	98,424	104,807	111,190	117,573	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

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

[ח] מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט חריש ג'

הלוואה א':				
58,028 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2019		יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:			
88,235 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2018		
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:			
מוסד בנקאי		מוסד מלווה		
ינואר 2017		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
255,000 אלפי ש"ח		סה"כ מסגרת		
120,000 אלפי ש"ח אשראי כספי				
61,972 אלפי ש"ח אשראי כספי		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
תוספת לפריים 1.25%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
יש לפרוע את האשראי עד ליום 31/12/2021		מועדי פירעון קרן וריבית		
תשלום הריבית רבעונית				
אין		תניות פיננסיות מרכזיות		
אין		תניות מרכזיות אחרות		
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא		האם מסוג Non Recourse		

הלוואה א':	
אין	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים בטחונות
<ul style="list-style-type: none"> • שעבוד ראשון בדרגה על כל זכויותיה של קרן פז הקיימות ו/או שתהיינה לה במקרקעין של פרויקט חריש ג'. • שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו לקרן פז מרשות כלשהי בגין ביטול אישור כלשהו בקשר עם המכרז על פרויקט חריש ג'. • התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה על כל המקרקעין של פרויקט חריש ג' ללא הגבלה בסכום. • שעבוד קבוע על חשבון המימון של פרויקט חריש ג' בבנק. • ערבות של החברה לפירעון כל התחייבויותיה של קרן פז לבנק ללא הגבלה סכום, בקשר עם מימון פרויקט חריש ג'. • כתב התחייבות של קרן פז כלפי הבנק, להבטחת תשלום כל הסכומים המובטחים על-ידי קרן פז לבנק. • שעבוד ומשכון מדרגה ראשונה, והמחאת זכויות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה על כל הנכסים, הזכויות, הרכוש, הפירות, התקבולים, ההכנסות והכספים שינבעו מהמקרקעין וכל הבנוי ושיבנה בפרויקט חריש ג'; זכויות קרן פז בפרויקט חריש ג'; כל הכספים ו/או הזכויות בגין כל הערבויות הבנקאיות ו/או פוליסות הביטוח בקשר עם פרויקט חריש ג' ; שעבוד צף (שוטף) והמחאה על דרך השעבוד לזכות הבנק על כל הכספים, שטרות, ניירות ערך, שיקים ופקדונות בחשבון קרן פז בבנק בקשר עם פרויקט חריש ג'. 	

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט חריש ג'

הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
58,028 - אשראי כספי 188,934 - ערבויות אחרות	ראה סעיף 7.5.1.4 [ח] לעיל	שעבודים
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

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

104,807	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
(30,599)	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
74,208	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
להערכת החברה העודפים בפרויקט יימשכו בין השנים 2020-2023	מועד צפוי למשיכת עודפים
אין	תנאים מתלים למשיכת עודפים

* התאמות לעודפים נובעות בעיקר בגין חסכון בעלויות הבניה בעקבות מעבר לביצוע עצמי. ראה סעיף 6.1 לדוח זה.

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

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

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

[א] הצגת פרויקט מודיעין ב'

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2019
שם הפרויקט:	מודיעין מורשת מתחם 11
מיקום הפרויקט:	מודיעין
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט "מחיר למשתכן" המתבצע באמצעות חכירת קרקע בעיר מודיעין לבניית 90 יחידות דיור מתוכם 59 יחידות דיור מוקצים לזכאים של פרויקט "מחיר למשתכן" וכ-1,320 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק על-ידי קחם חברה להשקעות, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	אפריל 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	5,400 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [בפועל]:	2022
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל	2019
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	2019
זכויות משפטיות בקרקע:	חוזה חכירה מהוון ממנהל מקרקעי ישראל
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	ממוקם בסמוך לכביש 431
נושאים מיוחדים:	- פרויקט "מחיר למשתכן" - שטחי המסחר מוצגים בנדל"ן להשקעה בהקמה שכן בכוונת החברה להשכירם לצד ג'.

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

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט מודיעין ב'

מצב תכנוני לפרויקט מודיעין מורשת, ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	10,207	90	-
שטחי מסחר	1,320	ל.ר.	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר.	ל.ר.	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	ל.ר.	ל.ר.	-
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	

מצב תכנוני לפרויקט מודיעין מורשת, ליום 31.12.2019			
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר.	ל.ר.	

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט מודיעין ב'

	שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019			
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):						
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	15,196	15,196	15,196	15,196	15,196	15,196
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	16,462	16,982	17,335	17,403	17,403	17,070
עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	1,419	1,419	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	663	1,923	2,773	3,106	3,106	2,112
סה"כ עלות מצטברת	32,321	34,101	35,304	37,123	37,123	34,377
סה"כ עלות מצטברת בספרים	32,321	34,101	35,304	37,123	37,123	34,377
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-	-
עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	9,251	8,730	12,700	12,632	12,632	12,964
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו*	62,246	62,246	73,545	72,127	72,127	73,545
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות	4,752	3,492	1,111	778	778	1,773

מהוונות בעתיד (אומדן)*							
סה"כ עלות שנתורה להשלמה	76,249	74,468	85,537	85,537	87,356	87,815	88,282
שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	18%	20%	20%	19%	19%	18%	18%
מועד השלמת בנייה צפוי	2022						

* עלויות על בסיס דוחות אפס, שינוי בעלויות בעקבות עדכון תקציבי בניה ומימון.

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

[ד] שיווק פרויקט מודיעין ב'

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019					
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
יחי דות דויר	-	-	66	53	4	6	3
יחידות דויר (מ"ר)	-	-	7,428	5,478	602	933	415
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
יחידות דויר (אלפי ש"ח)	-	-	13.04	11.2	17.14	18.98	17.94
שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
יחי דות דויר	-	-	66	66	13	9	3
יחידות דויר (מ"ר)	-	-	7,428	7,428	1,950	1,348	415
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
יחידות דויר (אלפי ש"ח)	-	-	13.04	13.04	18.19	18.66	17.94
שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
שיעור השיווק של הפרויקט:							

שנת 2019					שנת 2018	שנת 2017	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
139,505	139,505	139,505	139,505	139,505	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)**
7,440	25,155	35,471	96,872	96,872	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
5%	18%	25%	69%	69%	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
87	81	77	24	24	90	90	יחידות דיור
9,792	8,859	8,257	2,779	2,779	10,207	10,207	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
32,981	30,243	28,559	10,107	10,107	34,101	32,321	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים על בדוח המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
-	-	-	11	11	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
-	-	-	12.68	12.68	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

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

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים

שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק זה.

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

סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	
-	2,310	עד ליום האחרון של שנת 2019
29,062	24,218	שנת 2020
38,748	24,218	שנת 2021
29,062	48,436	שנת 2022
-	-	שנת 2023
-	-	שנת 2024 ואילך
96,872	96,872	סה"כ

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

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט מודיעין מורשת			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
127,307	127,307	139,505	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
108,569	108,569	122,600	עלויות פרויקט צפויות
18,737	18,737	16,845	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
18,737	18,737	16,845	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
15%	15%	12%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
12.590	12.590	13.668	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחר
			מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

* עלויות על בסיס דוחות אפס, הנתונים לא כוללים מסחר.

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

[ז]

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט מודיעין ב' (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
21,108	18,977	16,845	14,713	12,582	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
8,291	12,568	16,845	21,122	25,399	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

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

[ח]

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט מודיעין ב'

הלוואה א':			
יתרת הדוח על המצב הכספי	31.12.2019	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	24,956 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
	31.12.2018	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	25,333 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה			בנק דיסקונט- במהלך חודש 3/2020 נחתם הסכם ליווי מלא לפרויקט
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			מרס 2020
סה"כ מסגרת			29,344 אלפי ש"ח
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			-
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			ריבית פריים בתוספת 0.8%
מועדי פירעון קרן וריבית			ריבית רבעונית; פירעון קרן - דצמבר 2023
תניות פיננסיות מרכזיות			העמדת הון עצמי בסך של כ-12,166 אלפי ש"ח
תניות מרכזיות אחרות			<ul style="list-style-type: none">שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקטשעבוד חשבון המימוןהמצאת תכנית עסקית מפורטת לבנק
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			לא הופרו
האם מסוג Non Recourse			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים			לא קיימים תנאים
בטחונות			<ul style="list-style-type: none">שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, בטחונות ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא ולרבות זכויות החכירה ו/או הפיתוח והזכויות החוזיות במקרקעין ובכל הבנוי שיבנה עליו ומתחתיו;שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על אישורי הזכיה והעסקה שניתנו על-ידי רמ"י וכן על כל הזכויות מכח תיקי המנהל והסכמי

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

[ט] שעבודים המוטלים על פרויקט מודיעין ב'

הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
24,956 - אשראי כספי	שעבוד הזכויות בקרקע לטובת הבנק הממן	שעבודים
-	-	דרגה ראשונה
		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

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

16,845	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
13,166	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
30,011	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עם סיום הבניה	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא קיימים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

⁽¹⁾ העודפים הצפויים לפי הערכת החברה נכון למועד הדוח כוללים הון עצמי שטרם הושקע במלואו ליום פרסום הדוח.

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

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

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

[א] הצגת פרויקט מודיעין ג'

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2019
שם הפרויקט:	מודיעין ג' (מתחם 29)
מיקום הפרויקט:	מודיעין
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט "מחיר למשתכן" המתבצע באמצעות חכירת קרקע בעיר מודיעין לבניית 152 יחידות דיור מתוכם 110 יחידות דיור מוקצים לזכאים של פרויקט "מחיר למשתכן" וכ-1,920 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט מוחזקות באמצעות קחם
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	אפריל 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	8,478
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	2022
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	2019
מועד סיום שיווק צפוי:	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	2019
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות חכירה ל-98 שנה עם אופציה לעוד 98 שנים.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	ממוקם בסמוך לכביש 431
נושאים מיוחדים:	- פרויקט "מחיר למשתכן" - שטחי המסחר מוצגים בנדל"ן להשקעה בהקמה שכן בכוונת החברה להשכירם לצד ג'.

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

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט מודיעין מודיעין ג'

מצב תכנוני לפרויקט מודיעין ג', ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	17,492	152	
שטחי מסחר	1,920	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט מודיעין ג'

	שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
			עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):				
עלויות מצטברו ת בגין קרקע בתום	22,583	22,583	22,583	22,583	22,583	22,583	22,583

							התקופה
28,865	28,950	29,046	29,092	29,092	28,813	27,844	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	-	1,421	1,421	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
3,685	4,261	4,840	5,421	5,421	3,022	1,042	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
55,133	55,793	56,468	58,516	58,516	54,418	51,470	סה"כ עלות מצטברת
55,133	55,793	56,468	58,516	58,516	54,418	51,470	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
19,198	19,113	19,017	18,971	18,971	14,900	15,869	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
125,271	125,271	125,271	123,851	123,851	109,001	109,001	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו *
3,262	2,686	2,107	1,526	1,526	6,295	8,276	עלויות מצטברות בגין מימון שצפוי להיות מהוונות בעתיד (אומדן) *
147,730	147,070	146,395	144,347	144,347	130,196	133,646	סה"כ עלות שנותרה להשלמה

18%	18%	19%	20%	20%	20%	18%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע (%)
2022						-	מועד השלמת בנייה צפוי

*נתונים על בסיס דוחות אפס, שינוי בעלויות בעקבות עדכון תקציבי בניה ומימון.

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

[ד] שיווק פרויקט מודיעין ג'

שנת 2019					שנת 2018	שנת 2017	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	76	76	-	-	יחידות דיור
-	-	-	8,415	8,415	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	10.961	10.961	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	-	-	76	76	-	-	יחידות דיור
-	-	-	8,415	8,415	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
-	-	-	10.961	10.961	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
226,750	226,750	226,750	226,750	226,750	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	-	92,244	92,244	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)

	שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019			
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	ל.ר.	ל.ר.	-	-	-	41%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:						
יחידות דיור	152	152	152	152	152	76
יחידות דיור (מ"ר)	17,492	17,492	17,492	17,492	17,492	9,077
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)	51,470	54,418	56,468	55,793	55,133	30,364
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	-	-	-	-	-	33
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	-	-	-	-	-	11.775

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

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

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

עד ליום האחרון של שנת 2019	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2020	27,763	27,444
שנת 2021	36,897	23,061
שנת 2022	27,763	41,510
שנת 2023	-	-
שנת 2024 ואילך	-	-
סה"כ	92,244	92,244

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

[ז] רווחיות גולמית מפרויקט מודיעין ג' (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט מודיעין ג'			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
215,532	215,532	226,750	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
184,615	184,615	202,863	עלויות פרויקט צפויות
30,917	30,917	23,887	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
30,917	30,917	23,887	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
14%	14%	11%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
12.374	12.374	12.963	מגורים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מסחרי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משרדים
			אחר
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

* עלויות על בסיס דוחות אפס, הנתונים לא כוללים מסחר.

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

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
10,436	17,161	23,887	30,612	37,337	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
38,321	31,104	23,887	16,669	9,452	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

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

הלוואה א':			
43,553 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2019	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
50,762 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2018	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
בנק דיסקונט- במהלך חודש 3/2020 נחתם הסכם ליווי מלא לפרויקט		מוסד מלווה	
מרס 2020		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
51,212 אלפי ש"ח		סה"כ מסגרת	
-		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	
ריבית פריים בתוספת 0.8%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
ריבית רבעונית; פירעון קרן- דצמבר 2023		מועדי פירעון קרן וריבית	
העמדת הון עצמי בסך של כ-20.1 מיליון ש"ח.		תניות פיננסיות מרכזיות	
<ul style="list-style-type: none"> שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקט שעבוד חשבון המימון המצאת תכנית עסקית מפורטת לבנק 		תניות מרכזיות אחרות	
לא הופרו		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	
לא		האם מסוג Non Recourse	
לא קיימים תנאים		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	
<ul style="list-style-type: none"> שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, בטחונות ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא ולרבות זכויות החכירה ו/או הפיתוח והזכויות החוזיות במקרקעין ובכל הבנוי שיבנה עליו ומתחתיו; שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על אישורי הזכיה והעסקה שניתנו על-ידי רמ"י וכן על כל הזכויות מכח תיקי המנהל והסכמי חכירה או בניה שנחתנו ו/או ייחתמו בקשר עם המקרקעין; שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לקדם מרמ"י, משרד הבינוי, העירייה או כל צד ג'; שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון ליווי הפרויקט; שעבוד על כל הזכויות לקבלת פטורים למיניהם, וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשעובד; כתב ערבות של החברה לטובת המוסד הבנקאי, להבטחת התחייבויותיה של קדם, ללא הגבלה בסכום. 		בטחונות	

הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
43,553 - אשראי כספי	שעבוד הזכויות בקרקע לטובת הבנק הממן	שעבודים
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

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

23,887	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
21,636	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
45,523	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עם סיום הבניה	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא קיימים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

(*) העודפים הצפויים לפי הערכת החברה נכון למועד הדוח כוללים הון עצמי שטרם הושקע במלואו ליום פרסום זה.

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

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

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

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

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2019
שם הפרויקט:	נרקיסים 508
מיקום הפרויקט:	ראשון לציון
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מגרש בעיר ראשון לציון לבניית 80 יחידות דיור מתוכם 57 יחידות דיור מוקצים לזכאים של פרויקט "מחיר למשתכן" וכ-650 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק על-ידי קהם חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	אפריל 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	6,909 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	2022
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	2019
מועד סיום שיווק צפוי:	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	2019
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות חכירה ל-98 שנה עם אופציה לעוד 98 שנה.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים:	פרויקט "מחיר למשתכן" שטחי המסחר מוצגים בנדל"ן להשקעה בהקמה שכן בכוונת החברה להשכירם לצד ג'.

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

[ב] מצבו התכנוני של פרויקט "נרקיסים" מגרש 508

מצב תכנוני לפרויקט ראשון לציון, ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	9,482	80	
שטחי מסחר	650	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט "נרקיסים" מגרש 508

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):	שנת 2019				שנת 2018	שנת 2017	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
	23,559	23,559	23,559	23,559	23,559	23,559	

10,301	10,373	10,404	10,503	10,503	10,274	9,965	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
28	28	28	93	93	28	-	עלויות מצטברות בגין בניה
2,073	2,406	2,836	3,262	3,262	1,743	547	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
35,961	36,367	36,827	37,417	37,417	35,604	34,072	סה"כ עלות מצטברת
35,961	36,367	36,827	37,417	37,417	35,604	34,072	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
9,441	9,369	9,338	9,238	9,238	9,921	10,230	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
62,433	62,433	62,433	62,369	62,369	57,703	57,732	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
3,627	3,293	2,864	2,438	2,438	2,763	3,959	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
75,500	75,094	74,634	74,045	74,045	70,387	71,920	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
14%	15%	15%	16%	16%	14%	13%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2022							מועד השלמת בנייה צפוי

*נתונים על בסיס דוחות אפס, שינוי בעלויות בעקבות עדכון תקציבי בניה ומימון.

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

[ד] שיווק פרויקט "נרקיסים" מגרש 508

	שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019			
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
כל התקופה						
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:						
יחידות דיור	-	-	31	19	4	54
יחידות דיור (מ"ר)	-	-	3,260	2,126	505	5,891
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:						
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	-	-	10.74	10.83	10.79	10.78
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:						
יחידות דיור	-	-	31	50	54	54
יחידות דיור (מ"ר)	-	-	3,260	5,386	5,891	5,891
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:						
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	-	-	10.74	10.78	10.78	10.78
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שיעור השיווק של הפרויקט:						
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	123,700	123,700	123,700	123,700	123,700	123,700
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	-	-	35,021	58,059	63,508	63,508
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	-	-	29%	48%	52%	52%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:						

	שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019			
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4 כל התקופה
יחידות דיור	80	80	80	49	30	26
יחידות דיור (מ"ר)	9,436	9,436	9,482	6,222	4,096	3,591
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)	-	-	35,961	23,862	15,908	14,171
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	-	-	-	-	-	2
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	-	-	-	-	-	10.64

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

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

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט "נרקיסים" מגרש 508

עד ליום האחרון של שנת 2019	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2020	-	20,583
שנת 2021	19,052	9,526
שנת 2022	25,403	19,052
שנת 2023	19,052	14,346
שנת 2024 ואילך	-	-
סה"כ	63,508	63,508

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים

שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק זה.

[ז] רווחיות גולמית מפרויקט "נרקיסים" מגרש 508 (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט ראשון לציון			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
123,700	123,700	123,700	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
105,992	105,992	111,461	עלויות פרויקט צפויות
17,709	17,709	12,239	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
17,709	17,709	12,239	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
14%	14%	11%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר.	ל.ר.	12.78	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
			אחר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

* עלויות על בסיס דוחות אפס, הנתונים לא כוללים מסחר.

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

[ז] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט "נרקיסים" מגרש 508 (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
6,219	9,229	12,239	15,248	18,258	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
19,643	15,941	12,239	8,536	4,834	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

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

הלוואה א':			
25,189 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2019	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
29,333 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2018	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
בנק דיסקונט		מוסד מלווה	
אוקטובר 2019		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
28,417 אלפי ש"ח		סה"כ מסגרת	
3,228 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	
ריבית פריים בתוספת 1%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
ריבית רבעונית; פירעון קרן - יוני 2023		מועדי פירעון קרן וריבית	
העמדת הון עצמי בסך של כ-10,865 אלפי ש"ח		תניות פיננסיות מרכזיות	
<ul style="list-style-type: none">שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקטשעבוד חשבון המימוןהמצאת תכנית עסקית מפורטת לבנק		תניות מרכזיות אחרות	
לא הופרו		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	
לא		האם מסוג Non Recourse	
לא קיימים תנאים		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	
<ul style="list-style-type: none">שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא ולרבות זכויות החכירה ו/או הפיתוח והזכויות החוזיות במקרקעין ובכל הבנוי שיבנה עליו ומתחתיו;שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על אישורי הזכיה והעסקה שניתנו על-ידי רמ"י וכן על כל הזכויות מכח תיקי המנהל והסכמי חכירה או בניה שנחתנו ו/או ייחתמו בקשר עם המקרקעין;שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לקחם מרמ"י, משרד הבינוי, העירייה או כל צד ג';שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון ליווי הפרויקט;שעבוד על כל הזכויות לקבלת פטורים למיניהם, וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשעובד;כתב ערבות של החברה לטובת המוסד הבנקאי, להבטחת התחייבויותיה של קחם. ללא הגבלה בסכום.		בטחונות	

הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
אשראי כספי 25,189 אלפי ש"ח	לטובת הבנק הממן	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

12,239	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
11,189	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
23,428	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עם סיום הבניה	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא קיימים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

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

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

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

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

שם הפרויקט ומאפייניו	פירוט ליום 31.12.2019
שם הפרויקט:	נרקיסים מתחם י"ז (מגרש 503)
מיקום הפרויקט:	ראשון לציון
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מגרש בעיר ראשון לציון לבניית 174 יחידות דיור מתוכם 124 יחידות דיור מוקצים לזכאים של פרויקט "מחיר למשתכן" וכ-1450 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק על-ידי קחם חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	אפריל 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	6,909 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	2022
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	2019
מועד סיום שיווק צפוי:	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	2019
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות חכירה ל-98 שנה עם אופציה לעוד 98 שנה.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא ידוע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים:	פרויקט "מחיר למשתכן" שטחי המסחר מוצגים בנדל"ן להשקעה בהקמה שכן בכוונת החברה להשכירם לצד ג'.

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

מצב תכנוני לפרויקט ראשון לציון, ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	20,527	174	-
שטחי מסחר	1,450	ל.ר.	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר.	ל.ר.	

שנת 2019					שנת 2018	שנת 2017	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
45,926	45,926	45,926	45,926	45,926	45,926	45,926	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
22,108	22,250	22,580	22,609	22,609	22,079	21,265	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
62	62	62	1,187	1,187	62	-	עלויות מצטברות בגין בניה
4,454	5,170	6,101	7,008	7,008	4,247	1,177	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
72,550	73,409	74,669	76,729	76,729	72,313	68,367	סה"כ עלות מצטברת
72,550	73,409	74,669	76,729	76,729	72,313	68,367	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
20,977	20,835	20,505	20,476	20,476	23,369	24,210	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
141,759	141,759	141,759	140,634	10,634	127,831	127,893	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו*
2,989	2,272	1,342	435	435	6,225	9,296	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
165,725	164,866	163,606	161,546	161,546	157,452	161,398	סה"כ עלות

שנותה להשלמה							
שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרע) (%)	12%	14%	16%	16%	15%	14%	14%
מועד השלמת בנייה צפוי	2022						

*נתונים על בסיס דוחות אפס, שינוי בעלויות בעקבות עדכון תקציבי בניה ומימון.

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

[ד] שיווק פרויקט נרקיסים – מגרש 503

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019					
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
יחידות דיור	-	-	125	3	34	88	-
יחידות (מ"ר)	-	-	13,645	391	3,601	9,652	-
מסחר שטחי (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	-	-	10.94	14.63	10.94	10.79	-
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
יחידות דיור	-	-	125	125	122	88	-
יחידות (מ"ר)	-	-	13,645	13,645	13,254	9,652	-
מסחר שטחי (מ"ר)	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
יחידות דיור (אלפי ש"ח)	-	-	10.94	10.94	10.83	10.79	-
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שיעור השיווק של הפרויקט:							
סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (באלפי ש"ח)	-	-	266,591	266,591	266,591	266,591	266,591
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו	-	-	149,315	149,315	143,591	104,192	-

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
						במצטבר (באלפי ש"ח)
-	-	-	39%	54%	56%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:						
-	174	86	52	49	49	יחידות דיור
-	20,527	10,875	7,237	6,882	6,882	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
72,313	72,313	38,890	26,457	25,724	25,724	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	-	-	2	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
ל.ר	ל.ר	-	-	17.46	17.46	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

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

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

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

עד ליום האחרון של שנת 2019	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
שנת 2020	47,794	57,168
שנת 2021	59,726	22,397
שנת 2022	47,794	37,329
שנת 2023	-	32,421
שנת 2024 ואילך	-	-
סה"כ	149,315	149,315

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

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט ראשון לציון			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019*	
266,591	266,591	266,591	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
229,765	229,765	238,275	עלויות פרויקט צפויות
36,826	36,826	28,316	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
36,826	36,826	28,316	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
14%	14%	11%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
12.993	12.993	12.968	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחר

* עלויות על בסיס דוחות אפס, הנתונים לא כוללים מסחר.

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

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
16,589	22,453	28,316	34,180	40,044	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
44,471	36,394	28,316	20,239	12,162	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

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

למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק א' בדוח התקופתי.

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט נרקיסים – מגרש 503

[ח]

הלוואה א':		מוצג כהלוואה לזמן קצר:		יתרת הדוח על המצב הכספי
56,457 אלפי ש"ח		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	31.12.2019	
-		מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2018	
58,667 אלפי ש"ח		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
-				
בנק דיסקונט		מוסד מלווה		
אוקטובר 2019		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
63,691 אלפי ש"ח מסגרת לרכישת קרקע		סה"כ מסגרת		
7,234 אלפי ₪		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
ריבית פריים בתוספת 1%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
ריבית רבעונית; פירעון קרן ב-יוני 2023		מועדי פירעון קרן וריבית		
העמדת הון עצמי בסך של כ-23.6 מיליון ש"ח.		תניות פיננסיות מרכזיות		
<ul style="list-style-type: none"> שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקט שעבוד חשבון המימון המצאת תכנית עסקית מפורטת לבנק 		תניות מרכזיות אחרות		
לא הופרו		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא		האם מסוג Non Recourse		
לא קיימים תנאים		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
<ul style="list-style-type: none"> שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא ולרבות זכויות החכירה ו/או הפיתוח והזכויות החוזיות במקרקעין ובכל הבנוי שיבנה עליו ומתחתיו; שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על אישורי הזכיה והעסקה שניתנו על-ידי רמ"י וכן על כל הזכויות מכח תיקי המנהל והסכמי חכירה או בניה שנחתנו ו/או ייחתמו בקשר עם המקרקעין; שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לקדם מרמ"י, משרד הבינוי, העירייה או כל צד ג'; שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון ליווי הפרויקט; שעבוד על כל הזכויות לקבלת פטורים למיניהם, וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשעובד; כתב ערבות של החברה לטובת המוסד הבנקאי, להבטחת התחייבויותיה של קדם, ללא הגבלה בסכום. 		בטחונות		

שעבודים המוטלים על פרויקט נרקיסים – מגרש 503

[ט]

הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
אשראי כספי 56,457 אלפי ש"ח	לטובת הבנק הממן	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

28,316	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
23,572	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
51,889	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עם סיום הבניה	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא קיימים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

⁽¹⁾ העודפים הצפויים כוללים ההון העצמי שטרם הושקע במלואו למועד פרסום זה.

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

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

לפרטים בדבר זכויותיה של החברה בפרויקט מודיעין מרכז העיר שניתנו כבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה, ראה סעיף 9(ה) לדוח הדירקטוריון.

פירוט ליום 31.12.2019	
שם הפרויקט:	אור ים
מיקום הפרויקט:	אור עקיבא
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 322 יחידות דיור, 225 מתוכם יחידות דיור "מחיר למשתכן" ו-97 יחידות דיור בתנאי "שוק חופשי" ו-1,200 מ"ר מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק על-ידי קחס חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	ספטמבר 2018
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	28,310 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [צפוי]:	2023
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי	רבעון 2 2020
מועד סיום שיווק צפוי	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע	-
מועד התחלת עבודות הקמה [צפוי]:	רבעון 2 2020
זכויות משפטיות בקרקע:	בהתאם לתנאי המכרז, החברה צפויה לחתום על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים:	פרויקט "מחיר למשתכן" שטחי המסחר מוצגים בנדל"ן להשקעה בהקמה שכן בכוונת החברה להשכירם לצד ג'.

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

מצב תכנוני לפרויקט אור ים, ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	39,858	322	-
שטחי מסחר	1,200	ל.ר	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר	ל.ר	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	39,858	371	בכוונת החברה להגיש הקלות שבס של 15% בצורה מיטבית כך שכמות יחידות הדיור תעלה לכ- 370 יח"ד.
שטחי מסחר	1,200	ל.ר	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר	ל.ר	

	שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (*)				
			כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	ל.ר	6,908	77,689	77,689	77,689	6,908	
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	ל.ר	4,835	25,999	25,999	25,528	6,071	
עלויות מצטברות בגין בניה	ל.ר	-	-	-	-	-	
עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	ל.ר	120	1,988	1,988	1,181	574	
סה"כ עלות מצטברת	ל.ר	11,863	105,676	105,676	104,399	13,554	
סה"כ עלות מצטברת בספרים	ל.ר	11,863	105,676	105,676	104,399	13,554	
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	ל.ר	73,484	-	-	-	70,781	
עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	ל.ר	52,955	29,749	29,749	30,220	49,676	
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו	ל.ר	189,960	194,662	194,662	194,662	194,662	
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	ל.ר	8,599	6,679	6,679	7,486	8,093	

324,523	323,212	232,367	231,090	231,090	324,998	ל.ר	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
2%	3%	10%	11%	11%	2%	ל.ר	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2023							מועד השלמת בנייה צפוי

* הנתונים כוללים הנחת הקלות שבס 15% (שנת 2018 הנחת הקלות שבס 10%)

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

שנת 2019 (**)					שנת 2018	שנת 2017	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	ל.ר.	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	ל.ר.	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	ל.ר.	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	-	-	-	-	-	ל.ר.	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	ל.ר.	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
-	-	-	-	-	-	ל.ר.	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
402,600	402,600	402,600	402,600	402,600	376,466	ל.ר.	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	ל.ר.	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	ל.ר.	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
371	371	371	371	371	354	ל.ר.	יחידות דיור
39,858	39,858	39,858	39,858	39,858	39,858	ל.ר.	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
12,243	13,554	104,399	105,676	105,676	11,863	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	ל.ר.	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (**)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
						מועד הדוח (#)/ מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
ל.ר.	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

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

** הנתונים כוללים הנחת הקלות שבס 15% (שנת 2018 הנחת הקלות שבס 10%)

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

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט אור ים מתחם א'			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (*)	
ל.ר.	376,466	402,600	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר.	336,861	336,766	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר.	39,606	65,834	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר.	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
ל.ר.	39,606	65,834	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
ל.ר.	11%	16%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר.	9.445	10.1	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

* העליה ברווחיות הגולמית נובעת מהנחת הקלות שבס 15% וכן מעדכון מחירונים.

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
106,094	85,964	65,834	45,704	25,574	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
42,725	54,279	65,834	77,388	88,943	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

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

הלוואה א':			
112,308	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2019	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2018	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
מוסד פיננסי	מוסד מלווה		
-	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
מסגרת של 377,000 אלפי ש"ח מתוכה כ-120,000 אלפי ש"ח מסגרת כספית	סה"כ מסגרת		
112,308 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
פריים +1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
ריבית רבעונית, פירעון קרן עם סיום הפרויקט	מועדי פירעון קרן וריבית		
<ul style="list-style-type: none"> שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקט שעבוד חשבון המימון המצאת תכנית עסקית מפורטת לבנק 	תניות פיננסיות מרכזיות		
לא קיימות	תניות מרכזיות אחרות		
לא הופרו	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג Non Recourse		
לא קיימים תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
<ul style="list-style-type: none"> שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא ולרבות זכויות החכירה ו/או הפיתוח והזכויות החוזיות במקרקעין ובכל הבנוי שיבנה עליו ומתחתיו; שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על אישורי הזכיה והעסקה שניתנו על-ידי רשות מקרקעי ישראל וכן על כל הזכויות מכח תיקי המנהל והסכמי חכירה או בניה שנחתמו ו/או יחתמו בקשר עם המקרקעין; שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לקחם מרשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי, העירייה או כל צד ג'; 	בטחונות		

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

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)
שעבודים	שעבוד הזכויות בקרקע לטובת הבנק הממן	112,308
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

65,834	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
33,676	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
99,510	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עם סיום הבניה	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא קיימים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

(*) העודפים הצפויים לפי הערכת החברה נכון למועד הדוח כוללים הון עצמי שטרם הושקע במלואו ליום פרסום זה.

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

פירוט ליום 31.12.2019	
שם הפרויקט:	אור ים
מיקום הפרויקט:	אור עקיבא
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 298 יחידות דיור, 209 מתוכם יחידות דיור "מחיר למשתכן" ו-89 יחידות דיור בתנאי "שוק חופשי".
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק על-ידי קחם חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	ספטמבר 2019
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	25,640 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [צפוי]:	2023
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	רבעון 2 2020
מועד סיום שיווק צפוי:	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע:	-
מועד התחלת עבודות הקמה [צפוי]:	רבעון 3 2020
זכויות משפטיות בקרקע:	בהתאם לתנאי המכרז, החברה צפויה לחתום על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים:	פרויקט "מחיר למשתכן"

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

מצב תכנוני לפרויקט אור ים, ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	36,880	298	-
שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר	ל.ר	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	36,880	343	בכוונת החברה להגיש הקלות שבס של 15% בצורה מיטבית כך שכמות יחידות הדיור תעלה לכ-343 יח"ד.
שטחי מסחר	ל.ר	ל.ר	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	ל.ר	ל.ר	

	שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (*)				
			כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	ל.ר	6,452	81,335	81,335	81,335	6,452	
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	ל.ר	4,718	25,397	25,397	6,100	5,202	
עלויות מצטברות בגין בניה	ל.ר	-	-	-	-	-	
עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	ל.ר	114	1,083	1,083	483	290	
סה"כ עלות מצטברת	ל.ר	11,284	107,815	107,815	13,035	11,944	
סה"כ עלות מצטברת בספרים	ל.ר	11,284	107,815	107,815	13,035	11,944	
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	ל.ר	73,983	-	-	-	74,883	
עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	ל.ר	47,089	26,867	26,867	46,164	47,062	
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו	ל.ר	168,941	174,901	174,901	174,901	174,901	
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	ל.ר	8,493	7,524	7,524	8,124	8,317	

305,163	304,072	209,831	209,292	209,292	298,506	ל.ר	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
2%	3%	11%	11%	11%	2%	ל.ר	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2023							מועד השלמת בנייה צפוי

** הנתונים כוללים הנחת הקלות שבס 15% (שנת 2018 הנחת הקלות שבס 10%).

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

[ד] שיווק פרויקט אור ים מתחם ב'

שנת 2019 (**)					שנת 2018	שנת 2017	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	ל.ר	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	ל.ר	יחידות (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	ל.ר	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	-	-	-	-	-	ל.ר	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	ל.ר	יחידות (מ"ר)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
-	-	-	-	-	-	ל.ר	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
375,232	375,232	375,232	375,232	375,232	353,168	ל.ר	סה"כ הכנסות מכל צפויים הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	ל.ר	סה"כ הכנסות צפויים מחוזים

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (**)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה
						שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
ל.ר.	-	-	-	-	-	שיעור ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:						
ל.ר.	328	343	343	343	343	יחידות דיור
ל.ר.	36,880	36,880	36,880	36,880	36,880	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי (מ"ר)
ל.ר.	11,284	107,815	107,276	13,035	11,944	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
ל.ר.	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#)/ מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
ל.ר.	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

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

** הנתונים כוללים הנחת הקלות שבס 15% (שנת 2018 הנחת הקלות שבס 10%).

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

[ה]

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט אור ים מתחם ב'			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
ל.ר.	353,168	375,232	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר.	309,790	317,107	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר.	43,378	58,125	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר.	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
ל.ר.	43,378	58,125	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
ל.ר.	12%	15%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר.	9.576	10.174	מחיר מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ממוצע מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	למ"ר לפיו משרדים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) אחר

* העליה ברווחיות הגולמית נובעת מהנחת הקלות שבס 15% וכן מעדכון מחירונים.

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

[ו]

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר מפרויקט אור ים מתחם ב' (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 10%
95,648	76,887	58,125	39,364	20,602	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
37,196	47,661	58,125	68,590	79,054	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

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

הלוואה א':			
יתרת הדוח על המצב הכספי	31.12.2019	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	91,174 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
	31.12.2018	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה		מוסד בנקאי (מימון קרקע)	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		ינואר 2019	
סה"כ מסגרת		91,174 אלפי ש"ח	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		-	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		פריים+0.9%	
מועדי פירעון קרן וריבית		-	
תניות פיננסיות מרכזיות		<ul style="list-style-type: none">שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקטשעבוד חשבון המימוןהמצאת תכנית עסקית מפורטת לבנק	
תניות מרכזיות אחרות		לא קיימות	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		לא הופרו	
האם מסוג Non Recourse		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		לא קיימים תנאים	
בטחונות		<ul style="list-style-type: none">שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא ולרבות זכויות החכירה ו/או הפיתוח והזכויות החוזיות במקרקעין ובכל הבנוי שיבנה עליו ומתחתיו;שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על אישורי הזכיה והעסקה שניתנו על-ידי רשות מקרקעי ישראל וכן על כל הזכויות מכח תיקי המנהל והסכמי חכירה או בניה שנחתמו ו/או ייחתמו בקשר עם המקרקעין;שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לקחם מרשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי, העירייה או כל צד ג' ;שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון ליווי הפרויקט ;שעבוד על כל הזכויות לקבלת פטורים למיניהם, וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד ;כתב התחייבות של החברה לטובת המוסד הבנקאי, להבטחת התחייבויותיה של קחם, ללא הגבלה בסכום.	

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי שיעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)
שעבודים	שעבוד הזכויות בקרקע לטובת הבנק הממון	91,174 אלפי ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	58,125
התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):	31,711
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	89,836
מועד צפוי למשיכת עודפים	עם סיום הבניה
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא קיימים

(*) העודפים הצפויים לפי הערכת החברה נכון למועד הדוח כוללים הון עצמי שטרם הושקע במלואו ליום פרסום זה.

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

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

8.1

נכון למועד הדוח, הפרויקטים בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל הינם: מרכז מסחרי במגרש 420 בחריש, ראה סעיף 8.13.1 להלן ("מגרש 420"); מרכז מסחרי במגרש 421 בחריש, ראה סעיף 8.13.2 להלן ("מגרש 421"); מרכז מסחרי במגרש 433, ראה סעיף 8.13.3 להלן ("מגרש 433"); מרכז מסחרי במגרש 41 בחריש, ראה בחלק המצרפי בסעיף 7.11 להלן ("חריש 41 street"); מרכז מסחרי במגרש 12 בחריש, ראה בחלק המצרפי בסעיף 7.11 להלן ("חריש 12 street"); מרכז מסחרי באריאל, ראה בסעיף 8.13.4 להלן ("מרכז מסחרי באריאל (שלב ג')"); מרכז מסחרי בראשון לציון במגרש 503, ראה סעיף 8.13.8 להלן ("מרכז מסחרי נרקיסים 503"); מרכז מסחרי בראשון לציון במגרש 508, ראה סעיף 8.13.9 להלן ("מרכז מסחרי נרקיסים 508"); שלושה מרכזים מסחריים במודיעין, מרכז מסחרי במודיעין מרכז ("מרכז מסחרי במודיעין מרכז") ראה סעיף 8.13.7 להלן, מרכז מסחרי מודיעין ב' (מורשת) ("מודיעין ב' (מורשת)") ראה סעיף 8.13.5 להלן ומרכז מסחרי מודיעין ג' (מורשת) ("מודיעין ג' (מורשת)") ראה סעיף 8.13.6; מרכז מסחרי בפרויקט אור ים מתחם א' באור עקיבא ("אור ים") ראה בחלק המצרפי בסעיף 7.5.1.9 להלן; הפרויקט של החברה בתחום הנדל"ן להשקעה בחו"ל הינו שטח מסחרי בפרויקט פולין, ראה בסעיף זה להלן ובסעיף 9 להלן ("פרויקט גארבריי").

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

ביחס לשטח מסחרי של 320 מ"ר בפרויקט גארבריי בפולין (ראה גם סעיף 9 לחלק זה), יצוין כי הנכס אינו מהותי לחברה ולמועד הדוח מוחזק על-ידי חברה בת. ביחס לנכס זה, ניתנים הנתונים הבאים (חלף תיאורו במסגרת סעיף 8 לחלק זה): בחודש ינואר 2020 נחתם הסכם להשכרת השטח המסחרי הנ"ל בדמי שכירות חודשיים של כ-17 אלפי זלוטי, המייצגים דמי שכירות ממוצעים של כ-53 זלוטי למ"ר; סך שווי השטח המסחרי בספרי MOMO, הינו כ-3 מיליון זלוטי.

סוגי הנכסים והשימושים בהם

8.2

הנכסים להשקעה של החברה כוללים בעיקר שטחי מסחר, קרי, חנויות להשכרה המשמשים למכירה קמעונאית, עסקי מזון, ושימוש לטובות משרדי ומרפאות קופות חולים.

סוגי שוכרים

לקוחות החברה הינם שוכרים המתקשרים בהסכמי שכירות בגין שטחי המסחר והחנויות בהיקפים שונים ולתקופות בינוניות וארוכות. מדיניות החברה הינה ככל הניתן, להתקשר עם שוכרים מבוססים וככל הניתן לתקופות שכירות ארוכות.

מדיניות רכישת נכסים והקמתם

8.3

למועד הדוח, לחברה אין מדיניות קבועה ביחס לרכישת נכסים ו/או להקמתם. עם זאת, החברה נוטה לרוב ליזום לצורך אחזקה לטווח ארוך את שטחי המסחר המשולבים בפרויקטים למגורים אותם היא יוזמת.

8.4	<u>מדיניות מימוש נכסים</u>
	פעילותה העסקית של החברה אינה מחייבת אחזקה של הנכסים בלבד, ובהתאם להזדמנויות ורמות ביקוש, עשויה החברה למכור נכסים או חלק מהזכויות בנכסים.
8.5	<u>שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הנכסים המניבים בשלוש השנים האחרונות</u>
	לפרטים, ראה סעיף 7.1.6 לעיל.
8.6	<u>השלכות דיני מס החלים על החברה והייחודים לתחום הנכסים המניבים</u>
	לפרטים אודות דיני המס ראה ביאור 22 לדוח הכספי לשנת 2019.
8.7	<u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן להשקעה</u>
	לפרטים אודות מגבלות, חקיקה ואילוצים החלים על תחום הנדל"ן להשקעה ראה סעיף 7.1.7 לעיל.
8.7.1	<u>גורמי הצלחה קריטיים</u>
	להלן גורמים העשויים לתרום להצלחת החברה בתחום הנדל"ן להשקעה: (1) יכולת ומיומנות לאיתור קרקעות לביצוע פרויקטים אטרקטיביים מבחינת עלות ופוטנציאל, וכן תמחור היחידות, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים וזיהוי נכון מראש של אזורים בהם צפויה להיות עליית מחירים; (2) מוניטין וניסיון; (3) יכולת שיווק ומכירה גבוהים; (4) בחירה נכונה של תמהיל השוכרים להם יושכרו הנכסים והתקשרות בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית.
8.7.2	<u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם</u>
	ראה סעיף 7.1.3 לעיל.
8.7.3	<u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים</u>
	חסמי הכניסה בתחום הנדל"ן להשקעה הינם: (1) מוניטין וניסיון מוכח; (2) זמינות קרקעות במיקום ובמחיר הרצויים, כדאיות כלכלית ושיעורי התשואה הצפויים; (3) הצורך במימון וליווי בנקאי ודרישות הון עצמי.
	חסמי היציאה בתחום הבנייה להשקעה הינם: (1) חוזים ארוכי טווח עם בעלי קרקע ובעייתיות במימוש נכסי נדל"ן בזמן קצר; (2) התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי רשויות ממשלתיות.
8.8	<u>סוגי הנכסים והשימוש בהם</u>
	<u>בישראל</u>
	נכון למועד הדוח, לחברה, באמצעות חברות בנות שלה, נכסים להשקעה ופרויקטים בהקמה בחריש של מרכזים מסחריים, פרויקט בהקמה באריאל של מרכז מסחרי, פרויקטים בהקמה במודיעין של מרכזים מסחריים, פרויקט בהקמה בראשון לציון של מרכז מסחר ופרויקט בהקמה באור עקיבא של מרכז מסחרי.
	<u>בחו"ל</u>
	נכון למועד הדוח, לחברה, באמצעות חברה בת, נכס להשקעה בפולין וכן מחזיקה החברה, באמצעות חברה בת, עתודת קרקע ברומניה.
	ככלל, בפעילותה בחו"ל החברה נוהגת להתקשר עם שותפים בעלי ניסיון והיכרות עם השוק המקומי במדינות בהן היא פועלת. לרוב החברה נוהגת לבצע את השקעותיה בפרויקטים בחו"ל באמצעות השקעה

במניות של תאגידים המחזיקים בזכויות במקרקעין ובהלוואות בעלים.

8.9 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

לפרטים, ראה סעיף 7.1.6 לעיל.

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

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

8.11 נתונים אודות תחום הנדל"ן להשקעה

8.11.1 תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות ניתוח תחום הנדל"ן להשקעה, לשנים 2019, 2018 ו-2017:

פרמטר	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2018	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2017
אלפי ש"ח			
סך כל הכנסות תחום הנדל"ן להשקעה (מאוחד)	5,247	1,106	1,085
רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)	51,590	57,175	8,876
רווחי הפעילות (מאוחד)	55,124	58,281	9,961
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)	-	-	-
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)	-	-	-
סה"כ NOI (מאוחד)	3,534	1,106	1,085
סה"כ NOI (חלק התאגיד)	3,534	1,106	1,085

*לפרטים נוספים אודות התוצאות של תחום הנדל"ן להשקעה ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים.

8.11.2 אזורים גיאוגרפיים

להלן טבלת משתנים כלכליים לשנים 2019, 2018 ו-2017 אודות ישראל המהווה אזור עיקרי לחברה:

פרמטר	ישראל		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
משתנים כלכליים:			
תוצר מקומי גולמי (PPP)(*)	כ- 1,419 מילארד ש"ח	כ- 1,298 מילארד ש"ח	כ- 1,262 מילארד ש"ח
תוצר לנפש (PPP)(*)	155,691 ש"ח	146,146 ש"ח	144,912 ש"ח
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)(*)	3.5%	3.3%	3.3%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)(*)	3.91%	1.3%	1.4%
שיעור אינפלציה(**)	0.3%	0.8%	0.4%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך(**)	0.89%	2.2%	0.08%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך(***)	A1	AA-	A+
שער חליפין מטבע מקומי לעומת הדולר ליום האחרון של השנה(**)	3.4560 ש"ח	3.75 ש"ח	3.467 ש"ח
משתנים כלכליים נוספים: (המידע אינו מצוי בידי החברה)			

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

(**) מקור: אתר בנק ישראל - <http://www.bankisrael.gov.il>. התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת לתשואה לפידיון של אגרות חוב ממשלתיות (לא צמודות) בריבית קבועה לתשע (9) שנים (ברוטו).

(***) מקור: אתר משרד האוצר - אגף החשב הכללי (על-ידי חברות הדירוג העולמיות S&P / Moody's, לפי העניין) - <https://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.aspx#GovXParagraphTitle2>

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

אחוז מסך כל שטח הנכסים	סך הכול	פילוח שטחי נדל"ן לשימוש מסחרי ליום 31.12.2019 (מ"ר)	אזורים
99%	43,728	43,728	ישראל
99%	43,728	43,728	
1%	323	323	פולין
1%	323	323	
100%	44,051	44,051	סך הכול
100%	44,051	44,051	
100%	100%	100%	אחוז מסך כל שטח הנכסים
100%	100%	100%	

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

אחוז מסך כל שטח הנכסים	סך הכול	פילוח שטחי נדל"ן להשקעה בתחום המסחרי ליום 31.12.2018 (מ"ר)	אזורים
99%	43,666	43,666	ישראל
-	43,666	43,666	
1%	323	323	פולין
1%	323	323	
100%	43,989	43,989	סך הכול
100%	43,989	43,989	
100%	100%	100%	אחוז מסך כל שטח הנכסים
100%	100%	100%	

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

8.11.1.2 פילוח שווי נדל"ן להשקעה בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

אחוז מסך כל שווי הנכסים	סך הכול [במטבע ההצגה]	פילוח שווי נדל"ן להשקעה בתחום המסחרי ליום 31.12.2019 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	אזורים
99%	352,298	352,298	ישראל
99%	352,298	352,298	
1%	2,711	2,711	פולין
1%	2,711	2,711	
100%	355,009	355,009	סך הכול [במטבע ההצגה]
100%	355,009	355,009	
100%	100%	100%	אחוז מסך כל שווי הנכסים
100%	100%	100%	

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

אחוז מסך כל שווי הנכסים	סך הכול [במטבע ההצגה]	פילוח שווי נדל"ן להשקעה בתחום המסחרי ליום 31.12.2018 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	אזורים
98.4%	267,199	267,199	ישראל
98.4%	267,199	267,199	

1.6%	4,257	4,257	במאחד	פולין
1.6%	4,257	4,257	חלק התאגיד*	
100%	271,456	271,456	במאחד	סך הכול [במטבע ההצגה]
100%	271,456	271,456	חלק התאגיד*	
100%	100%	100%	במאחד	אחוז מסך כל שווי הנכסים
100%	100%	100%	חלק התאגיד*	

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

8.11.1.3 NOI בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סך הכול [באלפי ש"ח]	NOI בתחום המסחרי, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)		אזורים
100%	3,534	3,534	במאחד	ישראל
100%	3,534	3,534	חלק התאגיד*	
-	-	-	במאחד	פולין
-	-	-	חלק התאגיד*	
100%	3,534	3,534	במאחד	סך הכול [במטבע ההצגה]
100%	3,534	3,534	חלק התאגיד*	
100%	100%	100%	במאחד	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
100%	100%	100%	חלק התאגיד*	

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סך הכול [באלפי ש"ח]	NOI בתחום המסחרי, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)		אזורים
100%	1,106	1,106	במאחד	ישראל
100%	1,106	1,106	חלק התאגיד*	
-	-	-	במאחד	פולין
-	-	-	חלק התאגיד*	
100%	1,106	1,106	במאחד	סך הכול [במטבע ההצגה]
100%	1,106	1,106	חלק התאגיד*	
100%	100%	100%	במאחד	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
100%	100%	100%	חלק התאגיד*	

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

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

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

אזורים	רווחי או הפסדי שערך בתחום המסחרי, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [באלפי ש"ח]	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
ישראל	במאחד	52,748	102%
	חלק התאגיד*	52,748	102%
פולין	במאחד	(1,158)	(2%)
	חלק התאגיד*	(1,158)	(2%)
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאחד	51,590	100%
	חלק התאגיד*	51,590	100%
אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	במאחד	100%	100%
	חלק התאגיד*	100%	100%

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

אזורים	רווחי או הפסדי שערך בתחום המסחרי, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2018 (בכל אזור לפי המטבע המסחרי)	סך הכול [באלפי ש"ח]	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
ישראל	במאחד	57,976	101%
	חלק התאגיד*	57,976	101%
פולין	במאחד	(801)	(1%)
	חלק התאגיד*	(801)	(1%)
סך הכול [במטבע ההצגה]	במאחד	57,175	100%
	חלק התאגיד*	57,175	100%
אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	במאחד	100%	100%
	חלק התאגיד*	100%	100%

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

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

* חלק התאגיד לפי שיעור החזקה בפועל נכון למועד הדוח.

8.11.1.5 פירוט דמי שכירות ממוצעים בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לפי המטבע המסחרי באזור)		אזורים
לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	
93	95	ישראל
-	-	פולין

8.11.1.6 פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים (אחוזים)			אזורים
לשנה שנסתיימה ביום		ליום	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2019	
52%	65%	70%	ישראל
0%	0%	0%	פולין

8.11.1.7 פירוט מספר נכסים להשקעה בתחום המסחרי בחלוקה לאזורים

מספר נכסים להשקעה		אזורים
ליום 31.12.2018	ליום 31.12.2019	
1	2	ישראל
1	1	פולין
2	3	סך הכל נכסים להשקעה

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

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי (אחוזים)		אזורים
לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	
8%	7.5%	ישראל
7.8%	7.27%	פולין

8.11.1.9 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקפת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
-	-	-	2,568	65	3	-	2,564	1 רבעון	שנת 2020
-	-	-	2,366	64	3	-	2,336	2 רבעון	

בהנחת אי-מימוש תקפת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	
2,916	4	297	2,955	-	-	-	-	רבעון 3
2,974	1	50	3,144	-	-	-	1	רבעון 4
11,636	9	1,306	13,155	-	-	-	2	שנת 2021
10,020	12	1,160	13,412	-	-	-	4	שנת 2022
8,246	7	394	13,127	-	-	-	6	שנת 2023
17,954	11	5,621	131,393	-	-	-	37	שנת 2024 ואילך
58,646	50	8,957	182,120	-	-	-	50	סה"כ

החברה מנהלת מעקב אחר מועד פקיעת חוזי השכירות בהם היא קשורה. ככל שקיימת אופציה להארכת החוזה (המותנית בהסכמה הדדית של הצדדים או בתנאי שוק כפי שיהיו בעת מימוש האופציה), או במקרה בו לא קיימת בחוזה השכירות אופציה להארכתו, פונה החברה מבעוד מועד לשוכר הרלוונטי לצורך ניהול משא ומתן עמו להארכת תקופת השכירות. במידת הצורך, נערכת החברה לשיווק הנכס לצורך השכרתו מחדש.

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

8.11.2 שוכרים עיקריים

השוכר	אפיון אזור ושימוש בנכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2019	אחוזים מסך כל הכנסות החברה	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרת מתום הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	פירוט נוסף
מכבי שירותי בריאות	מרפאות	626 אלפי ש"ח	0.6%	צמוד למדד המחירים	שירותי רפואה	-	21 שנים ושלושה חודשים	-
כללית שירותי בריאות	מרפאות	1,762 אלפי ש"ח	1.6%	צמוד למדד המחירים	שירותי רפואה	-	3 שנים	-
שופרסל	קמעונאות	1,746 אלפי ש"ח	1.5%	צמוד למדד המחירים	קמעונאות מזון ומוצרי צריכה	-	15 שנים ושבעה חודשים	-

אין שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה, בשנת 2019, 10% או יותר מהכנסותיה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לאותה שנה.

8.11.3 נכסים מניבים בהקמה

אזור	משתנים	תקופה (שנה שנסיימה ביום)		
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
ישראל - מרכזים מסחריים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	8	9	7
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	36,371	43,666	31,678
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	62,345	44,095	26,194

158,648	271,456	198,655	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
68,863	16,600	34,830	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)
171,266	198,186	179,950	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)
11%	15%	4%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
683	6,332	2,300	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (באלפי ש"ח)

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

8.11.4 זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים

לחברה כ- 4.65 אלפי מ"ר זכויות לא מנוצלות בנכס חריש MORE SHOP.

8.12 רשימת מבנים מניבים מהותיים; מבנים מניבים בהקמה מהותיים; קרקעות להשקעה מהותיות

למועד הדוח לחברה אין מבנים מניבים מהותיים, מבנים מניבים בהקמה מהותיים או קרקעות להשקעה מהותיות.

8.12.1 רכישת ומכירת נכסים לפי אזור ושימושים

תקופה שנתיימה ביום			פרמטרים	אזור	
31.12.2017	*31.12.2018	31.12.2019			
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו	ישראל (מרכזים מסחריים)
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
2	1	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	ישראל (מרכזים מסחריים)
24,528	9,072	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
5,350	1,200	-	שטח זכויות הנכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו	פולין (מרכזים מסחריים)
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		

תקופה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור	
31.12.2017	*31.12.2018	31.12.2019			
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	נכסים שנרכשו	
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)		
-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)		
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

(*) בספטמבר 2018 החברה זכתה במכרז לקרקע לבניית פרויקט בשכונת אור ים הכולל בין היתר שטחי מסחר.

8.12.2 התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

תקופה שנסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019		
19,640	153,657	סך הכל נכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי החברה
251,816	201,352	סך הכל נכסים מניבים בהקמה ¹⁵ (כפי שמוצג בטבלה בסעיף 0 לעיל)	
271,456	355,009	סה"כ מאוחד	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-	-	התאמות אחרות	
271,456	355,009	סך הכל, אחרי התאמות	
271,456	355,009	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
		סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
271,456	355,009	סה"כ	

8.12.3 פרטים נוספים בדבר נכסי תחום הפעילות בחו"ל

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

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

¹⁵ כולל מלאי חנויות בהקמה המיועדות להשכרה.

8.13 נכסים מניבים בהקמה מהותיים מאוד

8.13.1 מגרש 420

8.13.1.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2019	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מגרש 420	שם הנכס
חריש, ישראל	מיקום הנכס
4,714 מ"ר	שטח הקרקע
אחסנה וחניה – כ-10,571 מ"ר מסחר ומשרדים – 13,664 מ"ר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
מוחזק ב-100% באמצעות חברת "קחס מרכזים מסחריים בע"מ" המוחזקת ב-100% באמצעות חברת "קחס חברה להשקעות בע"מ"	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
-	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
אפריל 2015	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
רבעון 4 2019	תאריך התחלת עבודות הקמה (בפועל)
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
אין – בכוונת החברה לנצל את מלוא הזכויות	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
בשלב זה לא קיים מימון להקמה אלא רק מימון אשר שימש לרכישת הקרקע	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
בעלות	מצב רישום זכויות משפטיות
לא ידוע לחברה על נושאים מיוחדים	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
טרם נבחר קבלן מבצע	זהות קבלן מבצע
טרם סוכם	שיטת התחשבויות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר.	פרטים על מכירת הנכס

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
23,929	25,250	26,550	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
1,321	1,300	3,545	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
25,250	26,550	30,095	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
25,500	29,000	37,000	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
25,500	29,000	37,000	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
250	2,450	4,454	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
2020	2021	2022	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
72,000	*110,000	110,000	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
46,750	83,450	79,905	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
35%	24%	27%	שיעור השלמה תקציבי (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שער חליפין

* הגידול בעלויות הפרויקט נובע מתוספת זכויות בנייה שאושרה בפרויקט

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

8.13.1.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלבי ביניים במגרש 420.

8.13.1.4 פעילות שיווק

למועד הדוח החברה החלה בפעילות שיווק במגרש 420 אך טרם נחתמו הסכמים מחייבים.

8.13.1.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במגרש 420.

מימון מסוים חלק התאגיד בנכס - 100%			
הלוואה א':			
15,007 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	(אלפי ש"ח)	
15,008 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2018	
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	(אלפי ש"ח)	
37,000	שווי הוגן ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)		
08/2015	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
15,000 אלפי ש"ח עבור הקרקע	גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)		
2.8%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)		
ריבית רבעונית	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
לא רלוונטי, בשלב זה המימון עבור הקרקע בלבד	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]		
ל.ר	ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		

הסכום המובטח בשעבוד (באלפי ש"ח) 31.12.2019	פירוט	סוג	
כל הסכומים שיגיעו לבנק מאת קחס מרכזים מסחריים בע"מ	<ul style="list-style-type: none">- שעבוד על כל הזכויות החוזיות, זכויות הקניין, הבעלות, החזקה, זכויות השימוש וכל זכות אחרת, קיימת או עתידית, הנוגעת למגרש 420, לרבות הסכם התשתיות;- שעבוד זכויות קחס מרכזים מסחריים בע"מ על-פי חוזים, התקשרויות או עילות כלשהם וכן שכ"ד, שכר חכירה, פירות, הכנסות, תקבולים וכספים כלשהם וכל יתר הזכויות הנובעים ממגרש 420, כפי שהם היום או כפי שיהיו מזמן לזמן בעתיד;- שעבוד על כל זכויותיה של קחס מרכזים מסחריים בע"מ מכוח ההסכם לרכישת זכויות החכירה של השותפים האחרים במגרש 420;- שעבוד על חוזה החכירה שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל בקשר למגרש 420.	דרגה ראשונה	<u>שעבודים</u>
		דרגה שנייה	
-	-	אחר	

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%				שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)				25,500	29,000	37,000
זהות מעריך השווי				לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן
האם המעריך בלתי תלוי?				כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?				כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)				31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)				השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)						
אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)	01/06/2019	01/06/2021	1/6/2022
				46,380	86,840	86,840
				5%	6%	5%
				-	-	-
				22.5%	20%	20%
				46,380	86,840	86,840
	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)	7,536	13,700	13,700
				95%	92.5%	95% מסחר 87.5% משרדים
				91.8	78	108 מסחר 50 משרדים
				7,888	12,827	12,827
				-	-	-
				8%	8%	7.5% מסחר 8% משרדים
				2.5	2.5	2.5
				-	-	-
				-	-	-
				-	-	-

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%	
-	-	-	אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)	
שינוי בשווי (אלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):	
22,570	25,000	32,500	עלייה של 5%	מרווח יזמי
29,170	34,000	42,000	ירידה של 5%	
23,500	26,000	33,200	עלייה של 5%	עלויות
27,710	33,000	40,900	ירידה של 5%	הקמה
30,310	35,000	42,800	עלייה של 5%	דמי שכירות
21,220	24,000	31,300	ירידה של 5%	ממוצעים למטר רבוע
22,570	23,000	33,400	עלייה של 0.25%	שיעור
29,170	36,000	40,900	ירידה של 0.25%	היוון/תשואה

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

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

פירוט ליום 31.12.2019	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מגרש 421	שם הנכס
חריש, ישראל	מיקום הנכס
4,977 מ"ר	שטח הקרקע
חניון תת קרקעי – 3,000 מ"ר מסחר – כ-4,500 מ"ר משרדים – כ-2,000 מ"ר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
מוחזק ב-100% באמצעות חברת "קחס מרכזים מסחריים בע"מ" המוחזקת באמצעות חברת "קחס חברה להשקעות בע"מ"	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
-	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
אוקטובר 2013	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
2022	תאריך התחלת עבודות הקמה
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
אין – בכוונת החברה לנצל את מלוא הזכויות	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
בשלב זה לא קיים מימון להקמה	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
בעלות	מצב רישום זכויות משפטיות
בצמוד למקרקעין קיימת קרקע בשטח של כ-2,800 מ"ר המיועדת לבנייני ציבור ובעליה הם המועצה המקומית חריש (להלן "המועצה"). בכוונת החברה להוביל תכנית בניין עיר שתאחד את מגרשה עם מגרש ציבורי סמוך למגרש חדש שיהפוך למגרש בעירוב שימושים ובנוסף תבקש גם זכויות בנייה נוספות. באם התכנית תאושר החברה תגדיל את שטחי המסחר והמשרדים ביחס לזכויות המקורות.	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
טרם נקבע	זהות קבלן מבצע
טרם נקבע	שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר	פרטים על מכירת הנכס

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
22,903	23,981	24,627	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
988	646	648	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
23,981	24,627	25,275	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
27,500	29,500	36,000	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
27,500	29,500	36,000	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
3,609	4,873	5,853	רווחי או הפסדי שערך מצטברים (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
רבעון 2 2020	רבעון 2 2023	רבעון 2 2024	מועד השלמה <u>צפוי</u> (כפי שדווח בסוף כל שנה)
75,000	75,000	75,000	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
51,019	50,373	49,725	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
33%	33%	34%	שיעור השלמה תקציבי (%)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	שער חליפין

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

8.13.2.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלב ביניים במגרש 421.

8.13.2.4 פעילות שיווק

למועד הדוח אין לחברה פעילות שיווק במגרש 421.

8.13.2.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במגרש 421.

מימון מסוים חלק התאגיד בנכס - 100%			הלוואה א':
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
	(אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
	(אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
שווי הוגן ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)			-
תאריך נטילת הלוואה מקורי			-
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)			18,000
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)			-
מועדי פירעון קרן וריבית			-
תניות פיננסיות מרכזיות			ל.ר.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]			ל.ר.
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח			ל.ר.
האם מסוג non-recourse [כן/לא]			ל.ר.
[לעניין זה, "non recourse" - מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה]			

8.13.2.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

נכון ליום 31.12.2019 ההלוואה נפרעה במלואה ולא קיימים שעבודים ו/או מגבלות משפטיות מהותיות.

8.13.2.8 פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%				שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)				27,500	29,500	36,000
זהות מעריך השווי				לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן
האם המעריך בלתי תלוי?				כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?				כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)				31/12/17	31/12/18	31/12/19
מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)				השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)						
אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)		30/06/2019	30/06/23	30/6/24
		סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)		49,248	48,670	48,670
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום הקמת הנכס (אם שונה)		5%	6%	5%
		משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
		שיעור מרווח יזמי (%)		22.5%	20%	20%
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוץ רווח יזמי (אלפי ש"ח)		49,248	48,670	48,670
		שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)		8,000	8,000	8,000
		אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income)		95%	92.5%	92.5% מסחר 85% משרדים

נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%							שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017
	(Approach)		השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)						
			דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	102 מסחר 50 משרדים	95.4	87			
			תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול(אלפי ש"ח)	9,165	9,165	8,369			
			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)	ל.ר	ל.ר	ל.ר			
			שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7.5% מסחר 8% משרדים	8%	8%			
			זמן עד מימוש רעיוני	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע			
			מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary) (Rate)	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע			
			משתנים מרכזיים אחרים	-	-	-			
					-	-	-		
			אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)						
ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):				שינוי בשווי (אלפי ש"ח)					
מרווח יזמי	עלייה של 5%			27,000	24,100				
	ירידה של 5%			33,000	31,250				
עלויות הקמה	עלייה של 5%			28,000	25,330				
	ירידה של 5%			32,000	29,670				
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע	עלייה של 5%			34,000	32,480				
	ירידה של 5%			27,000	22,660				
שיעור היוון/תשואה	עלייה של 0.25%			26,000	23,340				
	ירידה של 0.25%			35,000	32,220				

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

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

פירוט ליום 31.12.2019		נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מגרש 433		שם הנכס
חריש, ישראל		מיקום הנכס
11,595 מ"ר		שטח הקרקע
שלב א' עיקרי – 7,960 מ"ר שירות – 3,908 מ"ר חניות – 4,450 מ"ר	שלב ב' עיקרי – 4,067 מ"ר שירות – 518 מ"ר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
זכויות החברה לפי הסכם ה-B.O.T הינן מכח הסכם המחאה בין חברה פרטית בבעלות בעלי השליטה בחברה ("הזכין"), לבין חברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ ("קחס" ו-"הסכם המחאה"), לפיו הועברו הזכויות בפרויקט לקחס שהינה חברה נכדה בבעלות מלאה של החברה.		מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100%; זכויות לפי הסכם ה-B.O.T		חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
הקרקע הינה בבעלות קבוצת יחידים שאינם קשורים לחברה. החברה (באמצעות קחס) קשורה עמם בהסכם ה-B.O.T.		ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
הסכם ה-B.O.T נחתם ביום 9 בינואר 2014 והסכם ההמחאה נחתם ביום 15 באוגוסט 2016.		תאריך רכישת הקרקע (ככל שרלוונטי)
מאי 2016 (דיפון וחפירה)		תאריך התחלת עבודות הקמה
לחברה זכויות להקמת, שכירת, והפעלת הנכס עד לחודש נובמבר 2038 כמפורט בהסכם ה-B.O.T.		פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
כ-5,000 מ"ר עיקרי למשרדים		זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
		מצב רישום זכויות משפטיות
החברה מממנת את הקמת הנכס באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') ובאמצעות מקורותיה		ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
זכויות החברה בנכס הינן בהתאם להסכם ההמחאה ולהסכם ה-B.O.T. ראה דיווח החברה מיום 26 ביולי 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-090715), המובא כאן על דרך ההפניה. [הפניה ארוכה]		נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
הנכס מוצג כנדל"ן להשקעה וההתחייבות לשלם לבעלי הקרקע מוצגת כזכאים.		שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
עבודות השלד של הפרויקט בוצעו באמצעות התקשרות עם קבלן שלד ים סוף השקעות, ועבודות הגמר בוצעו באמצעות התקשרות עם ים סוף השקעות וקיסר הנדסה.		זהות קבלן מבצע
בחלקה פאושלית ובחלקה על-פי מדידות.		שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר		פרטים על מכירת הנכס

שנת 2018	שנת 2019	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
48,749	80,494	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
31,745	9,829	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
80,494	90,323	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
101,404	123,730	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
101,404	123,730	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
20,910	12,498	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
רבעון 2 2019	רבעון 2 2019	מועד השלמה בפועל (כפי שדווח בסוף כל שנה)
80,000	80,000	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)*
10,906	-	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
88%	100%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ש"ח	ש"ח	שער חליפין

* עלות הכוללת הצפויה בשנת 2019 כולל התחייבות בגין הסכם חכירה בסך של כ- 11.4 מיליון ש"ח שמהווה לנכס ועל כן פער מול עלות ההשקעה כולל צפויה.

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

8.13.3.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלבי ביניים במגרש 433.

8.13.3.4 פעילות שיווק

שנת 2019					שנת 2018		נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
כל השנה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2018	שנת 2017	
12.1%	2%	0.2%	2%	8.4%	23%	42%	שיעור מהשטח המוקם לגבי נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)
76.2%	76.2%	74.2%	74%	72%	64%	42%	שיעור מהשטח מוקם לגבי נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
100	100	100	100	100	108	136	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (טווח) (במטבע המסחרי)
6,513	6,513	6,303	6,255	6,058	5,539	3,158	סך כל הכנסה שנתית צפויה (לאחר השלמת הבנייה) מחוזי שכירות חתומים (במטבע המסחרי) (באלפי ש"ח).
=====							
					-		שיעור מהשטח המוקם לגבי נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדוח (במצטבר) (%)

8.13.3.5 שוכרים עיקריים

תיאור הסכם השכירות					מועד אכלוס מוסכם בחוזה	שיוך ענפי של השוכר	האם לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), ביום 31 בדצמבר 2019
מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנותרה (בשנים)					
-	-	כן	11	8/8	אוגוסט 2019	קמעונאות מזון ומוצרי צריכה	כן	כן	40%
-	-	כן	7	5/5	ספטמבר 2019	מוצרי פארם	לא	לא	6%

8.13.3.6 מימון מסוים

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

8.13.3.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

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

8.13.3.8 פרטים אודות הערכת שווי¹⁶

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%		שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)		136,000	128,000	113,000
זהות מעריך השווי		לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)		30/6/19	30/6/18	30/06/2017
מודל הערכת השווי (חילוף/ עלות שחלוף / אחר)		היוון הכנסות וחילוף	היוון הכנסות וחילוף	היוון הכנסות
אם ההערכה בגישת החילוף (Residual) (Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	נישום כבנוי	נישום כבנוי
		סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)	53,000	70,000
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום	ל.ר	ל.ר
		הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	ל.ר	ל.ר
		שיעור מרווח יזמי (%)	ל.ר	ל.ר
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוף רווח יזמי (אלפי ש"ח)	ל.ר	ל.ר
	אם שווי לאחר הקמה נאמד	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area)	13,528	13,528
		13,636		

¹⁶ יצויין כי הערכת השווי ניתנה לנכס כגמור. נכון למועד דוח זה שלב א' בפרויקט הושלם ופתיחת המרכז המסחרי הייתה ברבעון השני לשנת 2019. השלמת עבודות הקמת שלב ב' צפויה להיות ברבעון השני בשנת 2023.

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%									
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019							
			שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)	בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)					
95%	95%	95%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)						
86	86	92	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)						
14,012	14,012	16,017	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול(אלפי ש"ח)						
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)						
7.5	7.5	7.5%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)						
נישום כבנוי	נישום כבנוי	נישום כבנוי	זמן עד מימוש רעיוני						
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)						
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משתנים מרכזיים אחרים						
ל.ר	ל.ר	ל.ר							
אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)									
ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):									
נישום כבנוי	נישום כבנוי	נישום כבנוי	עלייה של 5%				עלויות הקמה		
נישום כבנוי	נישום כבנוי	נישום כבנוי	ירידה של 5%						
119,798	135,000	144,000	עלייה של 5%				דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע		
106,036	120,000	127,000	ירידה של 5%						
109,795	123,000	133,000	עלייה של 0.25%				שיעור היוון/תשואה		
116,040	132,000	138,000	ירידה של 0.25%						

פרטים שיש לתת בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') של החברה שבמחזור 8.13.3.9

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

פירוט ליום 31.12.2019	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מרכז מסחרי באריאל (שלב ג')	שם הנכס
אריאל, ישראל	מיקום הנכס
3,600 מ"ר	שטח הקרקע
1,350 מ"ר שטחי מסחר כ-1,000 מ"ר חניון עילי	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
חברה בת 100%	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
ל.ר	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
ינואר 2015	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
2019	תאריך התחלת עבודות הקמה
2021	מועד צפוי להשלמת עבודות ההקמה
לחברה חוזה פיתוח אשר יומר לחוזי חכירה פרטניים על שמות הרוכשים	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
מימון במסגרת ליווי פרויקט מגורים (ראה סעיף 7.5.1.3)	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס
זכויות הפיתוח נרשמו על שם חברת הבת	מצב רישום זכויות משפטיות
הנכס נמצא בקומת הקרקע של פרויקט המגורים אריאל (שלב ג')	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא, הנכס מוצג כנדל"ן להשקעה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
טרם נקבע	זהות קבלן מבצע
טרם נקבע	שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר	פרטים על מכירת הנכס

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

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
3,321	3,491	3,501	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
170	10	263	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
3,491	3,501	3,764	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
4,650	5,050	5,950	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
4,650	5,050	5,950	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
1,159	1,354	(67)	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
רבעון 1, 2020	2021	2021	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
8,793	8,793	8,793	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
5,302	7,292	5,029	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
40%	40%	43%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ש"ח	ש"ח	ש"ח	שער חליפין

8.13.4.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

נכון למועד הדוח אין לחברה הכנסות בפרויקט.

8.13.4.4 פעילות שיווק

למועד זה טרם החלה פעילות שיווק.

8.13.4.5 שוכרים עיקריים בנכס

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

8.13.4.6 מימון מסוים לנכס

מימון להקמת השטח המסחרי בפרויקט אריאל ג' נכלל במסגרת המימון שהועמד לפרויקט אריאל ג' בכללותו. ראה סעיף 7.5.1.3 [ז] לחלק זה.

8.13.4.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

ראה סעיף 7.5.1.3 [ח] לחלק זה.

8.13.4.8 פרטים אודות הערכת שווי

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%
3,750	4,150	5,050	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)
לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2017	31/12/2018	31/12/19	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
חילוץ	היוון הכנסות, גישת ההשוואה וחילוץ	היוון הכנסות, גישת ההשוואה וחילוץ	מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)

31/12/2020	30/6/2021	30/6/2022	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	ההקמה (Construction)	אם ההערכה בגישה החילוץ Residual (Approach)
6,956	6,956	4,546	סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)		
6%	6%	5%	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום		
-	-	-	הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)		
25%	25%	22.5%	שיעור מרווח יזמי (%)		
6,925	6,925	4,546	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוף רווח יזמי (אלפי ש"ח)		
1,325	1,325	1,325	שטח בר השכרה (Gross) Leasable Area) שנלקח בחישוב (מטרים רבועים)	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישה היוון תזרימי מזומנים (Income) (Approach)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)		
80	90	85	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)		
ל.ר	ל.ר	ל.ר	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול(אלפי ש"ח)		
לא נלקח בחישוב	לא נלקח בחשבון	לא נלקח בחשבון	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)		
8.5%	8.5%	8.1%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		
ל.ר	ל.ר	ל.ר	זמן עד מימוש רעיוני		
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary) (Rate)		
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משתנים מרכזיים אחרים		
ל.ר	ל.ר	ל.ר			אם ההערכה בגישה עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)
ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה) :					
3,467	4,000	4,770	עלייה של 5%	עלויות הקמה	
4,018	4,600	6,540	ירידה של 5%		
ל.ר	ל.ר	ל.ר	עלייה של 5%	דמי שכירות	

ממוצעים למטר רבוע	ירידה של 5%	ל.ר	ל.ר	ל.ר
שיעור	עלייה של 5%	ל.ר	ל.ר	ל.ר
היוון/תשואה	ירידה של 5%	ל.ר	ל.ר	ל.ר

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

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

פירוט ליום 31.12.2019	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מודיעין ג' (מורשת - מתחם 11)	שם הנכס
מודיעין	מיקום הנכס
5,412 מ"ר	שטח הקרקע
1,320 מ"ר לשימוש מסחרי	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
מוחזק ב-100% באמצעות חברת "קחס חברה להשקעות בע"מ"	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
-	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
אפריל 2017	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
2019	תאריך התחלת עבודות הקמה
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
-	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
מימון במסגרת ליווי פרויקט מגורים מודיעין ב' (ראה סעיף 7.5.1.5)	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
בעלות	מצב רישום זכויות משפטיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
טרם נקבע	זהות קבלן מבצע
טרם נקבע	שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר	פרטים על מכירת הנכס

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
-	5,370	5,707	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
5,370	337	412	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
5,370	5,707	6,119	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
5,370	6,600	9,900	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
5,370	6,600	9,900	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	893	3,781	רווחי או הפסדי שערך מצטברים (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
2021	2021	2022	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
14,588	14,588	14,588	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
10,599	8,881	8,469	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
37%	39%	42%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	שער חליפין

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

8.13.5.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

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

8.13.5.4 פעילות שיווק

למועד הדוח אין לחברה פעילות שיווק במודיעין ב'.

8.13.5.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במודיעין ב'.

8.13.5.6 מימון מסוים

המרכז המסחרי במודיעין יוקם במסגרת הפרויקט מודיעין ב', המימון ניתן לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.1.5 [ח].

8.13.5.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

המרכז המסחרי במודיעין יוקם במסגרת הפרויקט מודיעין ב', המימון ניתן לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.1.5 [ט].

נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%				שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)				5,370	6,600	9,900
זהות מעריך השווי				לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן
האם המעריך בלתי תלוי?				כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?				כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)				30/6/17	31/12/18	31/12/19
מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)				השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)						
אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)		31/06/23	30/06/21	31/12/22
		סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)		9,656	12,135	12,173
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום		5%	6%	5%
		הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)		-	-	-
		שיעור מרווח יזמי (%)		17.5%	17.5%	17.5%
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוץ רווח יזמי (אלפי ש"ח)		9,656	12,135	12,173
	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים Income Approach	שטח בר השכרה Gross (Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)		1,320	1,320	1,320
		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול (אלפי ש"ח)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)		-	-	-
		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		7.6%	7.2%	7%
		זמן עד מימוש רעיוני		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary)				

נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%						שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017
			(Rate			-	-	-
			משתנים מרכזיים אחרים			-	-	-
					אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)	-	-	-
ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			שינוי בשווי (אלפי ש"ח)					
מרווח יזמי	עלייה של 5%			9,000	-	-		
	ירידה של 5%			10,800	-	-		
עלויות הקמה	עלייה של 5%			9,300	-	-		
	ירידה של 5%			10,400	-	-		
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע	עלייה של 5%			ל.ר	-	-		
	ירידה של 5%			ל.ר	-	-		
שיעור היוון/תשואה	עלייה של 0.25%			ל.ר	-	-		
	ירידה של 0.25%			ל.ר	-	-		

8.13.5.9 פרטים שיש לתת בקשר עם אגרות החוב (סדרה י') של החברה שבמחזור

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

פירוט ליום 31.12.2019	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מודיעין ג' (מורשת - מתחם 29)	שם הנכס
מודיעין	מיקום הנכס
8,478 מ"ר	שטח הקרקע
1,920 מ"ר לשימוש מסחרי	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
מוחזק ב-100% באמצעות חברת בת "קחם חברה להשקעות בע"מ"	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
-	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
אפריל 2017	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
2019	תאריך התחלת עבודות הקמה
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
-	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
מימון במסגרת ליווי פרויקט מגורים מודיעין ב' (ראה סעיף 7.5.1.6)	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
בעלות	מצב רישום זכויות משפטיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
טרם נקבע	זהות קבלן מבצע
טרם נקבע	שיטת התחשבויות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
ל.ר	פרטים על מכירת הנכס

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
7,480	7,480	7,908	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
-	428	525	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
7,480	7,908	8,433	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
7,480	10,600	15,700	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
7,480	10,600	15,700	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	2,692	7,267	רווחי או הפסדי שערך מצטברים (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
2021	2021	2022	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
21,961	21,961	21,961	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
14,481	14,053	13,528	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
34%	36%	38%	שיעור השלמה תקציבי (%)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	שער חליפין

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

8.13.6.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

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

8.13.6.4 פעילות שיווק

למועד הדוח אין לחברה פעילות שיווק במודיעין ג'.

8.13.6.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במודיעין ג'.

8.13.6.6 מימון מסוים

המרכז המסחרי במודיעין יוקם במסגרת הפרויקט מודיעין ג', המימון ינתן לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.1.6 [ח].

8.13.6.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

המרכז המסחרי במודיעין יוקם במסגרת הפרויקט מודיעין ג', המימון ינתן לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.1.6 [ט].

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%				שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)				7,480	10,600	15,700
זהות מעריך השווי				לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן
האם המעריך בלתי תלוי?				כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?				כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)				30/6/17	31/12/18	31/12/19
מודל הערכת השווי (חילוף/ עלות שחלוף / אחר)				השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)						
אם ההערכה בגישת החילוף (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)		31/06/2023	30/06/21	31/12/22
		סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)		14,482	17,794	17,857
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום		5%	6%	5%
		הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		שיעור מרווח יזמי (%)		17.5%	17.5%	17.5%
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוף רווח יזמי (אלפי ש"ח)		14,482	17,794	17,857
	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)		1,920	1,920	1,920
		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול (אלפי ש"ח)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח		7.6%	7.2%	7%

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%						
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				
			לצורך הערכת השווי (%)			
-	-	-	זמן עד מימוש רעיוני			
-	-	-	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)			
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים			
-	-	-			אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)	
שינוי בשווי (אלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			
6,740	9,600	14,400	עלייה של 5%		מרווח יזמי	
8,300	11,800	17,100	ירידה של 5%			
6,940	9,900	14,900	עלייה של 5%		עלויות הקמה	
8,020	11,400	16,500	ירידה של 5%			
8,250	11,900	ל.ר.	עלייה של 5%		דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע	
6,720	9,400	ל.ר.	ירידה של 5%			
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלייה של 0.25%		שיעור היות/תשואה	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ירידה של 0.25%			

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

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

8.13.7 מודיעין מרכז העיר

8.13.7.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2019	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מודיעין מרכז העיר	שם הנכס
מודיעין	מיקום הנכס
6,203 מ"ר	שטח הקרקע
1,979 מ"ר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
מוחזק ב-100% באמצעות חברת בת "קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ"	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
-	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
2015	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
2017	תאריך התחלת עבודות הקמה
חוזה חכירה מהוון ממנהל מקרקעי ישראל	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
-	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
מימון במסגרת הפרויקט במודיעין מרכז העיר, ראה סעיף 8.13.7	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
חוזה חכירה מהוון ממנהל מקרקעי ישראל	מצב רישום זכויות משפטיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
"אחים יחיא"	זהות קבלן מבצע
פאושלי	שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
-	פרטים על מכירת הנכס

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
5,525	7,698	11,673	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
2,443	3,975	1,854	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
7,968	11,673	13,527	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
22,000	48,892	63,400	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
22,000	48,892	63,400	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
14,032	37,219	49,873	רווחי או הפסדי שערך מצטברים (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
2019	2019	2020	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
14,000	14,000	14,000	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
6,032	2,327	473	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
57%	83%	97%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	שער חליפין

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

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלב ביניים במודיעין מרכז העיר.

שנת 2019					שנת 2017		נתונים לפי 100% ; חלק התאגיד בנכס 100%
כל השנה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2018	שנת 2017	
52%	-	3%	8%	42%	6%	-	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)
59%	59%	59%	56%	48%	6%	-	שיעור מהשטח מוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
172	172	172	173	173	180	-	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (טווח) (במטבע המסחרי)
2,283	2,283	2,283	2,183	1,918	274	-	סך כל הכנסה שנתית צפויה (לאחר השלמת הבנייה) מחוזי שכירות חתומים (במטבע המסחרי) (באלפי ש"ח).
=====							
4.8%	4.8%	-					שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדוח (במצטבר) (%)

תיאור הסכם השכירות					מועד אכלוס מוסכם בחווה	שיוך ענפי של השוכר	האם לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ביום 31 בדצמבר 2019
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוותר (בשנים)					
-	-	כן	-	10/10	מרס 2020	בנק	כן	כן	21%
-	-	כן	10	5/5	מרס 2020	בית מאפה	לא	לא	14%

8.13.7.6 מימון מסוים

המרכז המסחרי במודיעין יוקם במסגרת הפרוייקט במודיעין מרכז העיר, המימון ינתן לפרוייקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.1.6[ח].

8.13.7.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

המרכז המסחרי במודיעין יוקם במסגרת הפרוייקט מודיעין מרכז העיר, המימון ינתן לפרוייקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.1.6[ט].

8.13.7.8 פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%				שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)				לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן
זהות מעריך השווי				כן	כן	כן
האם המעריך בלתי תלוי?				כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?				31/12/17	30/09/18	31/12/19
תאריך התקוף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)				השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות	השוואה והיוון הכנסות
מודל הערכת השווי (חילוף/ עלות שחלוף / אחר)						
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)						
אם ההערכה בגישת החילוף (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	31/12/2019	31/12/2019	31/3/2020	31/12/2019
		סך כל ההשקעה הוגנית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)	24,782	3,000	417	24,782
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום	6%	5%	-	6%
		הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	-	-	-	-
		שיעור מרווח יזמי (%)	17.5%	ל.ר	ל.ר	17.5%
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוף רווח יזמי (אלפי ש"ח)	24,782	ל.ר	ל.ר	24,782
		שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים	1,866	1,917	1,979	1,866
		אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון				

			רבעים)	תזרימי מזומנים (Income Approach)		
-	-	-	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)			
125	180	177	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)			
-	-	4,624	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול(אלפי ש"ח)			
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)			
8%	7.75%	7%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)			
-	-	-	זמן עד מימוש רעיוני			
-	-	-	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)			
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים			
-	-	-				אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)
שינוי בשווי (אלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			
-	-	ל.ר.	עלייה של 5%	מרווח יזמי		
-	-	ל.ר.	ירידה של 5%			
-	-	ל.ר.	עלייה של 5%	עלויות		
-	-	ל.ר.	ירידה של 5%	הקמה		
-	-	65,910	עלייה של 5%	דמי שכירות		
-	-	59,530	ירידה של 5%	ממוצעים למטר רבוע		
-	-	60,540	עלייה של 0.25%	שיעור		
-	-	65,070	ירידה של 0.25%	היוון/תשואה		

8.13.7.9 פרטים שיש לתת בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט') של החברה שבמחזור

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

8.13.8 **מרכז מסחרי נרקיסים 503**

8.13.8.1 **הצגת הנכס**

פירוט ליום 31.12.2019	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
ראשון לציון, נרקיסים מגרש 503	שם הנכס
ראשון לציון	מיקום הנכס
4,978 מ"ר	שטח הקרקע
1,450 מ"ר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
מוחזק ב-100% באמצעות חברת בת "קחם חברה להשקעות בע"מ"	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
-	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
2017	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
2019	תאריך התחלת עבודות הקמה
זכויות חכירה ל-98 שנה עם אופציה לעוד 98 שנה.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
-	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
המרכז המסחרי בראשון לציון יוקם במסגרת הפרוייקט במרכז מסחרי נרקיסים 503, המימון ינתן לפרוייקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.1.8[ח].	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
זכויות חכירה ל-98 שנה עם אופציה לעוד 98 שנה.	מצב רישום זכויות משפטיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
טרם נקבע	זהות קבלן מבצע
-	שיטת התחשבויות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
-	פרטים על מכירת הנכס

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
-	8,800	9,291	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
8,800	491	327	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
8,800	9,291	9,618	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
8,800	14,400	15,900	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
8,800	14,400	15,900	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	5,109	6,282	רווחי או הפסדי שערך מצטברים (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
30/06/20	31/12/21	21/12/22	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
22,095	22,095	22,095	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
13,295	12,804	12,477	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
40%	42%	44%	שיעור השלמה תקציבי (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שער חליפין

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

8.13.8.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלב ביניים במרכז מסחרי נרקיסים 503.

8.13.8.4 פעילות שיווק

למועד הדוח אין לחברה פעילות שיווק בבמרכז מסחרי נרקיסים 503.

8.13.8.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במרכז מסחרי נרקיסים 503.

8.13.8.6 מימון מסוים

המרכז המסחרי בראשון לציון יוקם במסגרת הפרוייקט במרכז מסחרי נרקיסים 503, המימון ינתן לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.1.8 [ח].

8.13.8.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

המרכז המסחרי בראשון לציון יוקם במסגרת הפרוייקט במרכז מסחרי נרקיסים 503, המימון ינתן לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.1.7 [ט].

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%				שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)				8,800	14,400	15,900
זהות מעריך השווי				לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן	לוי אברהם ויונתן
האם המעריך בלתי תלוי?				כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?				כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)				30/06/17	30/12/18	31/12/19
מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)				חילוץ	חילוץ	חילוץ
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (ייתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)						
אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)		30/06/20	31/12/21	31/12/22
		סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)		13,291	8,747	8,739
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום		5%	6%	5%
		הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		שיעור מרווח יזמי (%)		17.5%	17.5%	17.5%
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוץ רווח יזמי (אלפי ש"ח)		13,291	8,747	8,739
	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)		1,450	1,450	1,450
		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		דמי שכירות (חודשיים) מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול (אלפי ש"ח)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		זמן עד מימוש רעיוני		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)		ל.ר	ל.ר	ל.ר
		משתנים מרכזיים		ל.ר	ל.ר	ל.ר
				ל.ר	ל.ר	ל.ר

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%						
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				
			אחרים			
					אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)	
שינוי בשווי (אלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			
-	-	14,900	עלייה של 5%	מרווח יזמי		
-	-	16,900	ירידה של 5%			
-	-	15,500	עלייה של 5%	עלויות		
-	-	16,300	ירידה של 5%	הקמה		
-	-	ל.ר	עלייה של 5%	דמי שכירות		
-	-	ל.ר	ירידה של 5%	ממוצעים למטר רבוע		
-	-	ל.ר	עלייה של 0.25%	שיעור		
-	-	ל.ר	ירידה של 0.25%	היוון/תשואה		

8.13.8.9 פרטים שיש לתת בקשר עם אגרות החוב (סדרה י') של החברה שבמחזור

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

פירוט ליום 31.12.2019	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
ראשון לציון, נרקיסים מגרש 508	שם הנכס
ראשון לציון	מיקום הנכס
1,931 מ"ר	שטח הקרקע
650 מ"ר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
מוחזק ב-100% באמצעות חברת בת "קחם חברה להשקעות בע"מ"	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
-	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
2017	תאריך רכישת הנכס (ככל שרלוונטי)
2019	תאריך התחלת עבודות הקמה
זכויות חכירה ל-98 שנה עם אופציה לעוד 98 שנה.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
-	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
המרכז המסחרי בראשון לציון יוקם במסגרת הפרויקט במרכז מסחרי נרקיסים 508, המימון ינתן לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.1.7[ח].	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
זכויות חכירה ל-98 שנה עם אופציה לעוד 98 שנה.	מצב רישום זכויות משפטיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
טרם נקבע	זהות קבלן מבצע
-	שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
-	פרטים על מכירת הנכס

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
-	2,500	2,640	עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)
2,500	140	291	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
2,500	2,640	2,931	סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)
2,500	6,370	7,040	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
2,500	6,370	7,040	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-			רווחי או הפסדי שערך מצטברים (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
30/6/20	31/12/21	31/12/22	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
9,905	9,905	9,905	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
7,405	7,265	6,974	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
25%	27%	30%	שיעור השלמה תקציבי (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שער חליפין

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

8.13.9.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח אין לחברה הכנסות והוצאות משלב ביניים במרכז מסחרי נרקיסים 508.

8.13.9.4 פעילות שיווק

למועד הדוח אין לחברה פעילות שיווק במרכז מסחרי נרקיסים 508.

8.13.9.5 שוכרים עיקריים

למועד הדוח אין שוכרים עיקריים במרכז מסחרי נרקיסים 508.

8.13.9.6 מימון מסוים

המרכז המסחרי בראשון לציון יוקם במסגרת הפרוייקט במרכז מסחרי נרקיסים 508, המימון ינתן לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.1.7[ח].

8.13.9.7 פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

המרכז המסחרי בראשון לציון יוקם במסגרת הפרוייקט במרכז מסחרי נרקיסים 508, המימון ינתן לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.1.7[ט].

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%						
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				
2,500	6,370	7,040	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)			
לוי אברהם ויונתן			זהות מעריך השווי			
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?			
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?			
30/06/17	30/12/18	31/12/19	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)			
חילוץ	חילוץ	חילוץ	מודל הערכת השווי (חילוץ/ עלות שחלוף / אחר)			
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)						
30/06/20	31/12/21	31/12/22	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)		ההקמה (Construction)	אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)
7,613	4,025	4,021	סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)			
5%	6%	5%	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום			
ל.ר	ל.ר	ל.ר	הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)			
17.5%	17.5%	17.5%	שיעור מרווח יזמי (%)			
7,613	4,025	4,021	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי בהתאם לשווי הנכס בחילוץ רווח יזמי (אלפי ש"ח)			
650	650	650	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)		
ל.ר	ל.ר	ל.ר	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)			
ל.ר	ל.ר	ל.ר	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)			
ל.ר	ל.ר	ל.ר	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי, ללא דמי ניהול(אלפי ש"ח)			
ל.ר	ל.ר	ל.ר	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)			
ל.ר	ל.ר	ל.ר	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)			
ל.ר	ל.ר	ל.ר	זמן עד מימוש רעיוני			
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)			
ל.ר	ל.ר	ל.ר	משתנים מרכזיים אחרים			
						אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)
שינוי בשווי (אלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			
			עלייה של 5%			מרווח יזמי

נתונים לפי 100%; חלק החברה הנכס – 100%				שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019
עלויות הקמה	ירידה של 5%	6,610	-	-	-	-
	עלייה של 5%	7,510	-	-	-	-
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע	ירידה של 5%	6,870	-	-	-	-
	עלייה של 5%	7,210	-	-	-	-
שיעור היות/תשואה	ירידה של 5%	ל.ר.	-	-	-	-
	עלייה של 0.25%	ל.ר.	-	-	-	-
	ירידה של 0.25%	ל.ר.	-	-	-	-

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

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

אחרים

9.

9.1 כללי

במסגרת פרויקט גארברי בעיר פוזנן בפולין החברה (באמצעות MHM¹⁷) מפעילה מלון תחת המותג Radison Park Inn ("המלון"). המלון החל לפעול בחודש נובמבר 2018. המלון מכיל 166 חדרים, מסעדה, חדרי ישיבות, חדר כושר ועוד.

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

תמורה העמדת השירותים לפי הסכם הניהול תהייה רזידור זכאית לדמי ניהול בסיסיים אשר ייקבעו על-פי מדרגות בטוח שבין 1.5% ל-8.5% מתקבולי המלון. כן תהייה זכאית רזידור לדמי ניהול נוספים על-בסיס עמידה ביעדי רווח תפעולי (כהגדרתו בהסכם) שיחושבו כאחוז מתוך הרווח התפעולי כאמור בטוח שבין 2% ל-10%. יצוין כי לרזידור קיימת אפשרות לקבל 75% דמי ניהול בגין הצלחה אף אם בשנה מסוימת לא עמדה ביעד הרווח התפעולי, אם במהלך שלוש השנים שלאחר מכן תעמוד ביעדי רווח תפעולי מוגדלים. בשנת 2019 לא שולמו לחברת הניהול דמי ניהול.

בשנת 2017 התקשרה MOMO עם קבלן מבצע לסיום עבודות הבניה במלון (אשר הסתיימו נכון למועד הדוח) בסך כולל של כ-26 מיליון זלוטי (כ-25.6 מיליון ש"ח). בחודש יולי 2017 הועמדה ל-MOMO, מסגרת אשראי בסך 47.6 מיליון זלוטי (כ-44.8 מיליון ש"ח, נכון למועד חתימת ההסכם). מתוך מסגרת אשראי זו, סך של כ-11 מיליון זלוטי (כ-10.3 מיליון ש"ח) שימשו להחזר הלוואת בעלים לחברת הבת בישראל.

במהלך תקופת הדוח חברת הנכס בפולין השלימה את התנאים המוקדמים על-פי הסכם המימון מיום 2 בפברואר 2017 עם Alior Bank להמרת הלוואת הבניה של המלון שהקימה. בהתאם לאמור, בוצעה על-ידי הבנק ביום 14 בפברואר 2019 המרה של המימון מהלוואת בנייה להלוואת זמן ארוך ללא שינוי בתנאי ההלוואה. שווי הנכס כפי שהוכר על-ידי הבנק לצרכי בטוחה, בהתאם לשמאות שהתקבלה על הנכס, הינו

¹⁷ Momo Hotel Management Sp Z.O.O, חברה פרטית המאוגדת ומוחזקת ב-100% (בעקיפין) על-ידי החברה.

82.4 מיליון זלוטי (כ-80 מיליון ש"ח). כתוצאה מהמרת ההלוואה יתרת הסכומים הפנויים בסך של כ-10 מיליון ש"ח ישמשו כתזרים פנוי של החברה.

9.2 להלן נתונים בדבר פעילות המלון בשנת 2019*

הכנסות מצרפיות באלפי ש"ח	EBITDA מצרפי באלפי ₪	ADR בש"ח ¹⁸	שיעור תפוסה ממוצע (%)	EBITDAR	CapEx באלפי ש"ח	CapEx צפוי מהותי בשנת 2019
10,426	2,755	283.08	51.38%	2,755	-	-

* המלון נפתח ב 1 בנובמבר 2018.

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

9.3 תמצית התוצאות של תחום אחרים

פרמטר	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)
הכנסות תחום אחרים (מאוחד)	10,426	1,299	-
רווחי תחום אחרים (מאוחד)	(1,752)	(2,080)	-
רווחי תחום אחרים (חלק התאגיד)	-	-	-
סך נכסי תחום אחרים במאזן (מאוחד)	66,748	73,719	48,799

¹⁸ "ADR" – הינו הכנסה ממוצעת לחדר – היחס בין סך ההכנסות מחדרים לבין החדרים שנמכרו.

פרק ד' - עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה

תחרות

10.

החברה מתחרה מול גופים רבים, בארץ ובעולם, העוסקים בייזום, בהשקעות ובהקמת פרויקטים למגורים ולהשכרה, בהם גופים פרטיים, גופים ציבוריים, קרנות מסוגים שונים ועוד. מתחריה של החברה בתחום הנדל"ן להשקעה הן גם חברות גדולות וותיקות בתחום וגם יזמים קטנים ומקומיים. מתחריה העיקריים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים הן חברות בניה הבונות בסמיכות לפרויקטים אותם יוזמת החברה וכן חברות הבניה הגדולות הבונות פרויקטים למגורים, ביניהן שיכון ובינוי, אפריקה ישראל, אשדור וכיו"ב. לחברה אין יכולת להעריך את חלקה בשוק הנדל"ן למגורים בארץ ובחו"ל. החברה מעריכה כי חלקה בתחום הנדל"ן להשקעה הינו זניח.

בין הגורמים החיוביים המשפיעים או עשויים להשפיע על מעמדה התחרותי של החברה, הינו התמחות החברה בפרויקטים בעלי עירוב שימושים. נושא זה יוצר בידול ויתרון יחסי ביחס לפרויקטים אחרים שמבוצעים באותה סביבה תחרותית. כמו-כן, גורם חיובי נוסף בתחום הנדל"ן להשקעה, הינו שמירה על יחסים טובים עם השוכרים, השכרת נכסים במפרט גבוה ושמירה על דמי שכירות אטרקטיביים ותנאי תשלום נוחים.

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

11.

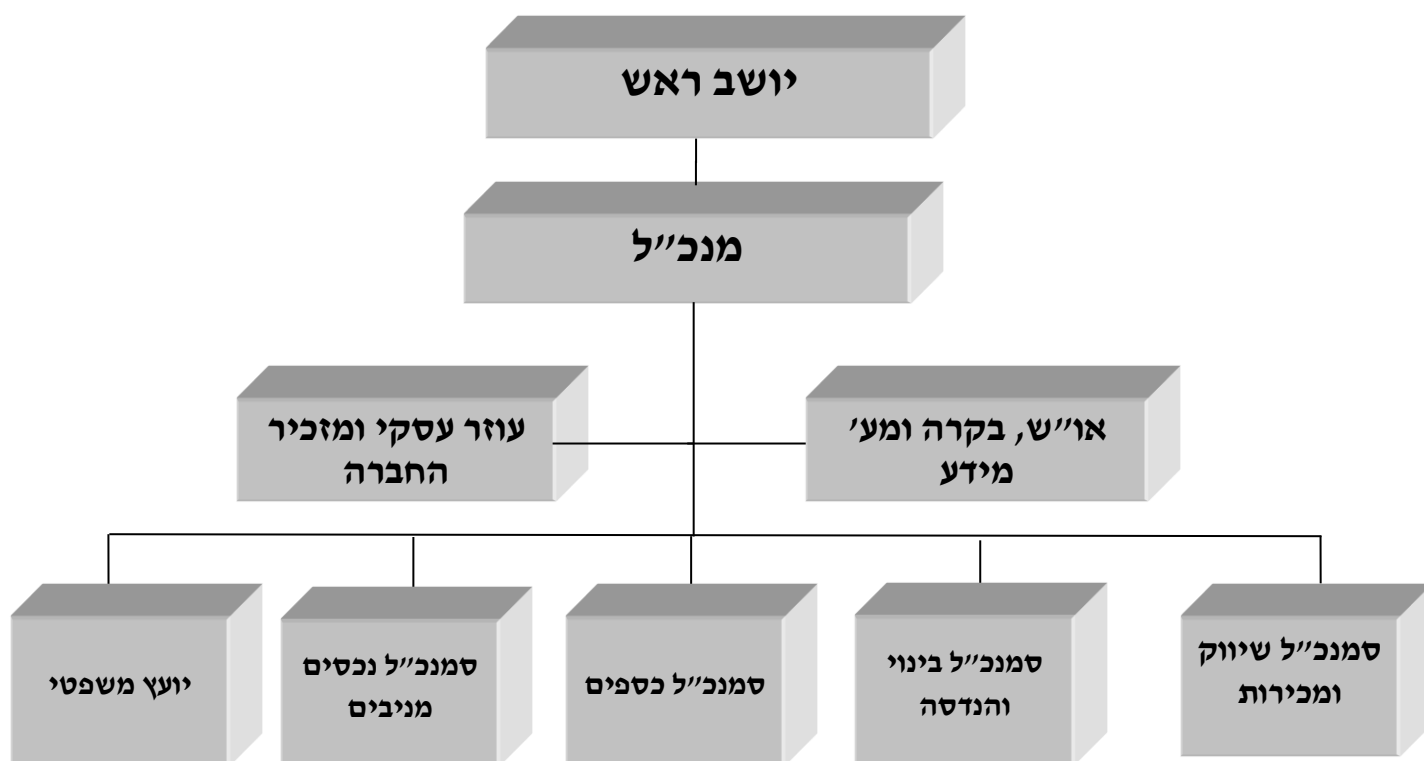
ראה סעיף 9 "אחרים" שלעיל וביאורים 9 ו-11 לדוחות הכספיים.

הון אנושי

12.

- 12.1 החברה מפעילה מערך של בעלי תפקידים המרכזים ומנהלים את איתור, הקמת, בניית ושיווק הפרויקטים אותם מקימה החברה. מערך זה מורכב מעובדי החברה ו/או חברות הבת שלה. לעובדי החברה הכשרה מספקת. לחברה יש גם מנהלה, אנשי כספים, משפטי, גבייה וכו'.
- 12.2 לפרטים אודות הטבות לעובדים (הטבות לזמן קצר, מענקים ובונוסים והטבות לאחר סיום העסקה), ראה ביאורים 2 ו-16 לדוחות הכספיים.
- 12.3 להערכת הנהלת החברה, לחברה תלות בכל אחד מה"ה חנן מור ואבי מאור, הואיל ופעילותם האישית, היכרותם את השוק ומערכת הקשרים של כל אחד מהם, מהווה בסיס לפעילות החברה.
- 12.4 ביום 14 באפריל 2019 אישר דירקטוריון החברה הקצאה ללא תמורה במזומן (אלא תמורת עבודתם או שירותם, לפי העניין) של 41,800 אופציה לא סחירות הניתנות למימוש ל-41,800 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה. ביום 3 ביולי 2019 הוקצו 26,800 אופציות מתוך האופציות האמורות לעובדים ויועצים בחברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 4 ביולי 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-068293), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
- 12.5 לפרטים אודות הסכמי העסקה, תנאי העסקה, הסכמי ניהול ואודות התגמולים של נושאי משרה בכירה בחברה, ראה תקנה 21 לחלק ד'. כמו-כן, לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה על-ידי בעל המניות של החברה ביום 28 במאי 2019, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 18 באפריל 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-039187), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
- 12.6 יצוין, כי נכון למועד דוח זה, כלל עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963.

להלן תיאור המבנה הארגוני של החברה, נכון למועד הדוח:



נכון ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2019 ו-2018 העסיקה החברה 54 ו-44 עובדים, בהתאמה. להלן פרטים אודות התפלגות העובדים בקבוצה לפי מחלקות:

מחלקה	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2018
הנהלה	8	5
כספים	7	13
שיווק ומכירות	7	6
בינוי והנדסה	23	16
משפטי	1	1
מנהלה	4	4
נכסים מניבים	4	1
סך הכל	54	44

הון חוזר

.13

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שניים-עשר חודשים לאותו מועד (באלפי ש"ח):

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	סך הכל (לתקופה של שניים-עשר חודשים)
נכסים שוטפים	793,458	(337,548)
התחייבויות שוטפות	806,694	(638,716)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	(13,236)	301,168
		287,932

מימון

.14

14.1 החברה והחברות הבנות שלה, מממנות את פעילותן מהון עצמי, תקבולים מרוכשי דירות, מאשרי חוץ בנקאי (אגרות חוב שהונפקו לציבור) ומאשראי בנקאי במסגרת הסכמי ליווי, המועמד לטובת החברות הבנות, כנגד שעבוד המקרקעין של הפרויקטים השונים.

לחברות הבנות מסגרות אשראי בנקאיות, במסגרת הסכמי ליווי, שהסתכמו בכל אחת מהשנים 2017, 2018 ו-2019 בכ-560,109 אלפי ש"ח, כ-482,861 אלפי ש"ח וכ-560,091 אלפי ש"ח, בהתאמה. מתוך המסגרות כאמור, ניצלו החברות הבנות, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ובסמוך למועד הדוח כ-497,244 וכ-353,285 אלפי ש"ח, בהתאמה, כולל ריבית שנצברה. נכון למועד הדוח, החברות הבנות לא נדרשו לפרוע ו/או לסגור את מסגרות האשראי העומדות לטובתן, כאמור.

הלוואות אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי (באלפי ש"ח)							
הלוואות לזמן ארוך			הלוואות לזמן קצר				
שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית ממוצע באחוזים	31.12.2019	שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית ממוצע באחוזים	31.12.2019		
-	-	-	-	-	-	מדד	מקורות בנקאיים ואחרים*
-	-	-	4.75	4.75	20,260	פריים + ללא הצמדה	
-	-	-	-	-	-	מדד	איגרות חוב**
-	-	-	-	-	-	ללא הצמדה	

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

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

מנגנון השינוי	שיעור הריבית סמוך למועד הדוח	טווח הריבית ליום 31.12.2019	טווח הריבית ליום 31.12.2018	טווח הריבית ליום 31.12.2017	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2019	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2018	ממוצע משוקלל של טווח הריבית ליום 31.12.2017	יתרת האשראי ליום 31.12.2019	יתרת האשראי ליום 31.12.2018	יתרת האשראי ליום 31.12.2017	יתרת האשראי נכון למועד הדוח
פריים	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	517,564	403,343	311,184	373,545

להלן אשראי בר דיווח של החברה והחברות הבנות של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 :

הפרויקט	היקף המימון וניצול ליום 31.12.19 (אלפי ש"ח)	הגוף המממן	תנאים עקרוניים	שיטת המימון	תקופת המימון	בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	בטוחות וערבויות	מגבלות החלות על התאגיד	אמות מידה פיננסיות
פרויקט אריאל (שלב ג') (7.5.1.3)	לפרטים ראה סעיף 8.13.4 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה 7.5.1.3 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 31/05/2019 (*)	מרווח מהפריים	2.75%	2.75%		לפרטים ראה סעיף 7.13.4 לחלק זה	אין
פרויקט חריש ג' (7.5.1.4)	לפרטים ראה סעיף 7.5.1.4 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.5.1.4 לחלק זה	הסכם לליווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 30/12/2021	מרווח מהפריים	3%	3%		הסכם למימון הקרקע	אין
פרויקט כפר תבור (7.5.1.2)	לפרטים ראה סעיף 7.5.1.2 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 7.5.1.2 לחלק זה	הסכם לליווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 30/9/2020	מרווח מהפריים	2.85%	2.85%		לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.1.2 לחלק זה	אין
מגרש 420 (8.13.1)	לפרטים ראה סעיף 8.13.1 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיף 8.13.1 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 10/07/2020	מרווח מהפריים	2.95%	2.95%		לפרטים ראה סעיף 8.13.1 לחלק זה	אין
מרכז מסחרי באריאל (שלב ג') (8.13.5)	לפרטים, ראה פרויקט אריאל שלב ג' בטבלה זו לעיל	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מודיעין מורשת (ב-ו-ג) (*) (8.13.5-8.13.6)	לפרטים ראה סעיפים 8.1.5 ו-8.13.6 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיפים 8.13.5 ו-8.13.6 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 10/07/2019 (*)	מרווח מהפריים	2.85%	2.85%		לפרטים ראה סעיפים 8.13.5 ו-8.13.6 לחלק זה	אין

הפרויקט	היקף המימון וניצול ליום 31.12.19 (אלפי ש"ח)	הגוף המממן	תנאים עקרוניים	שיטת המימון	תקופת המימון	בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	בטוחות וערבויות	מגבלות על החלות על התאגיד	אמות מידה פיננסיות
ראשון לציון נרקיסים (מגרש 508 ו-503) (*) (8.13.8 ו-8.13.9)	לפרטים ראה סעיפים 8.13.8 ו-8.13.9 לחלק זה	מוסד בנקאי	לפרטים ראה סעיפים 8.13.8 ו-8.13.9 לחלק זה	הסכם למימון הקרקע (*)	עד ליום 10/07/2019 (*)	מרווח מהפריים	2.85%	2.85%		לפרטים ראה סעיפים 8.13.8 ו-8.13.9 לחלק זה	אין
מרכז מסחרי במודיעין מורשת (*)	לפרטים ראה פרויקט מודיעין מורשת (ב ו-ג)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מרכז מסחרי בראשון לציון נרקיסים (מגרש 503 ו-508) (*)	לפרטים ראה פרויקט ראשון לציון נרקיסים (מגרש 503 ו-508)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
אור-ים מתחם א' (7.5.1.9)	-	מוסד פיננסי	ראה דוח מיידי מיום 29 בינואר 2019 (אסמכתא מספר – 2019-010737)	הסכם לליווי פרויקט נדל"ן	עד ליום 10/03/2020	מרווח מהפריים	2.85%	2.85%		לפרטים ראה סעיף 7.5.1.9 לחלק זה	אין
אור ים מתחם ב' (7.5.1.10)	-	מוסד בנקאי	ראה דוח מיידי מיום 24 בינואר 2019 (2019-01-009621)	הסכם למימון הקרקע	עד ליום 10/03/2020	מרווח מהפריים	2.85%	2.85%		לפרטים ראה סעיף 7.5.1.10 לחלק זה	אין
פרויקט גארברי (פולין) (***)	הסכם לקבלת אשראי בסך 47.6 מיליון ז'לטי (כ-44.8 מיליון ש"ח נכון למועד חתימת ההסכם)	Alior Bank	ראה דוח מיידי מיום 5 בפברואר 2017 (אסמכתא מספר : 2017-01-012654)	הסכם מימון לנכס מניב	7 שנים שלאחריהן יהיה על החברה לפרוע את ההלוואה או לבצע מימון מחדש. החזרי ההלוואה בתקופה זו יחושבו לפי לוח סילוקין של 20 שנה	עיקר הכספים ישאו ריבית Wibor לשלושה חודשים בתוספת 3%	5%	5%	שעבוד כל זכויות החברה בפרויקט, לרבות המקרקעין ומניות החברות הלוות	ראה דוח מיידי מיום 5 בפברואר 2017 (אסמכתא מספר : 2017-01-012654)	ראה דוח מיידי מיום 5 בפברואר 2017 (אסמכתא מספר : 2017-01-012654)
אג"ח קונצרני (סדרות ו', ז', ח' ו-ט')	299,202	שוק ההון	לפרטים אודות הפרטים העיקריים של אגרות החוב, ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.	-	לפרטים אודות תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב, בסיסי ההצמדה ושיעורי הריבית, ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.		4.98%	4.98%		לפרטים אודות הבטוחות אשר הועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב, ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון; לפרטים אודות המגבלות החלות על החברה בהתאם לתנאי אגרות החוב, ראה	אין

הפרויקט	היקף המימון וניצול ליום 31.12.19 (אלפי ש"ח)	הגוף המממן	תנאים עקרוניים	שיטת המימון	תקופת המימון	בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	בטוחות וערבויות	מגבלות על התאגיד	אמות מידה פיננסיות
									ביאור 17.ב. (2) לדוחות הכספיים.		

* נחתמו הסכמי ליווי לפרויקטים, כאשר פתיחת הליווי לשלב הבנייה מותנית, בין היתר, עם קבלת היתר בניה מלא.

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

- 14.5 ערבויות שהעמידו החברה וחברות הבנות שלה
- 14.5.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2019, במסגרת הסכמי הליווי ערבה החברה לטובת החברות הבנות שלה ללא הגבלה בסכום. כמו-כן, העמידה החברה והחברות הבנות של החברה ערבויות למשרד הבינוי והשיכון וערבויות כתנאי לקבלת מענק של חברה הבונה בבנייה ירוקה. לפרטים ראה גם סעיפים 7.5.1 עד 7.5.1.10 לעיל וביאור 24.א לדוחות הכספיים.
- 14.5.2 החברה וחברות הבנות שלה, העמידו ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות לפי חוק המכר, ערבויות ביצוע וערבויות אחרות (כגון לטובת המינהל) אשר הסתכמו נכון ליום 31 בדצמבר של השנים 2019, 2018 ו-2017 בסך של כ-507,454 אלפי ש"ח, כ-352,529 אלפי ש"ח וכ-497,625 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- 14.6 שעבודים
- החברות הבנות משעבדות בשעבודים קבועים ושוטפים, כולם או חלקם, את זכויותיהן בנכסי המקרקעין שלהן ואת ההכנסות והזכויות מהפרויקט לרבות במקרקעין, חשבון הפרויקט וחשבון ההוצאות והכספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, לרבות זכויות ביטוח וסכומים שיגיעו מרשויות המס בקשר עם הפרויקט, זכויות על-פי הסכמי הרכישה והסכמים מתכננים, קבלני משנה וספקים ושעבוד על הצידוד לביצוע העבודות שבבעלות החברות הבנות, לטובת הבנקים המלווים של הפרויקטים השונים. לפרטים ראה גם סעיפים 7.5.1 עד 7.5.1.10 לעיל וביאור 24.ג לדוחות הכספיים. לפרטים בקשר עם שעבודים שהעמידה החברה לטובת מחזיקי אגרות חוב ראו סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.
- 14.7 הלוואות בעלים לחברה בת של החברה
- מור פיתוח העמידה ל-MOMO, הלוואה אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד הדוח, כולל הריבית שנצברה, הינה בסך של 24,551 אלפי ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של 5%. לפרטים בדבר הלוואות בעלים שהעמידה החברה לקחם מרכזים מסחריים לשם הקמת פרויקט חריש 433 מתוך תקבולי אג"ח ז', ראה סעיף 9(7)(ב) לדוח הדירקטוריון.
- 14.8 אגרות חוב
- לפרטים אודות אגרות חוב (סדרות ו', ז', ח' ט' ו-י') של החברה שבמחזור, ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.
- 14.9 תשקיף מדף והקצאות של ניירות ערך
- 14.9.1 ביום 30 במאי 2018 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 31 במאי 2018 אשר במסגרתו תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין. להלן פרטים אודות הקצאות ניירות הערך של החברה בשנת 2019 ועד מועד הדוח:
- | נייר הערך | מועד ההקצאה | ערך נקוב (בש"ח) | תמורה כוללת ברוטו (בש"ח) |
|---------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| אגרות חוב (סדרה ט') | 15 בספטמבר 2019 | 77,500,000 | 77,500,000 |
- כמו כן החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה י') במהלך חודש פברואר 2020.
15. מיסוי
- לפרטים אודות מיסוי חברות הקבוצה ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים.

16. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**
- 16.1 **סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה**
- ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים שלהם השפעה מהותית על החברה, כגון פליטות מסוכנות או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993. עם זאת, על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרויקטים וכן במהלך הקמתם של הפרויקטים מחויבת החברה לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לניהול סביבתי של אתרי הבניה, לפינוי העפר ופסולת הבניה. החברה מצויה בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה והרשויות העירונית והינה מחויבת לשמירת איכות הסביבה ולעבודה לפי תקני איכות הסביבה ודרישות החקיקה וחוק העזר של המשרד לאיכות הסביבה ואיגודי הערים הרלוונטים. בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך היערכות הולמת לבעיות אפשריות.
- 16.2 **מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים**
- ככלל, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים אשר להם השפעה מהותית. במסגרת תהליכי התכנון והרישוי של הפרויקטים של החברה, החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, ולעמידה בדרישות החוקיות בנושא זה.
17. **הליכים משפטיים**
- לפרטים בדבר הליכים משפטיים כנגד החברה וחברות הבת של החברה - ראה ביאור 24.ד לדוחות הכספים. למעט האמור לעיל למועד הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.
18. **צפי להתפתחות לשנה הקרובה, יעדים ואסטרטגיה עסקית**
- בזהירות הנדרשת בשל מגיפת הקורונה, החברה שואפת למקסם את זכויותיה בנכסיה. האסטרטגיה של החברה הינה אסטרטגיה של יזמות משולבת, שעיקרה שילוב בין הרחבת פעילותה הקיימת בתחום הייזום למגורים ונדל"ן מסחרי מניב וכניסה לפעילות חדשה של השבחת קרקעות, התחדשות עירונית וכיו"ב, תוך מתן דגש על אזורי הביקוש במרכז הארץ.
- נכון למועד הדוח, החברה רואה את מקום מושבה ואת המשך עיקר פעילותה בישראל, תוך המשך חתירתה להפוך לחברת יזמות בניה למגורים ולמסחר הטובה ביותר ללקוח בישראל.
- המידע המפורט לעיל בדבר תוכניות החברה ויעדיה וכן תחזית המכירות לשנת 2020 הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח וכולל הערכות והנחות שלה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מתוכניות החברה ויעדיה המוערכות או המשתמעות ממידע זה, כתוצאה מהערכות שאינן נכונות ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 להלן.**
19. **מידע כספי לגבי אזורי גיאוגרפיים**
- מגזרים הגיאוגרפיים שבהם פועלת החברה בתחום יזום הנדל"ן הינם ישראל ומזרח אירופה. לפרטים נוספים בדבר מגזרים גיאוגרפיים – ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים.

גורמי סיכון מקרו

[א] שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי ודאות כלכלית - באופן כללי, האטה כלכלית ומיתון בישראל עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעלייה בשיעורי האבטלה ולפגיעה בכושר התשלום של רוכשי הדירות ושוכרי שטחים מסחריים ושטחי משרדים. כן, שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי בישראל כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, עלולים לגרום לירידה בפעילות הנדל"ן בישראל ולירידה בביקושים. בנוסף, ענף הנדל"ן, לרבות ענף הבנייה, עלול להיות מושפע בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקיטון בביקושים. גורמים כאמור עלולים להביא לגידול בתחרות, לירידה בקצב התחלות הבנייה ולירידה ברווחים, ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה. כן, מחאה חברתית ופעילות של מוסדות המדינה על רקע מחירי הדיור, עשוי להביא, בין היתר, להאצת קצב הפשרת קרקעות בבעלות המדינה לבנייה למגורים, לשינויים נוספים במדיניות המיסוי על נדל"ן ולהגברת התחרות בענף הנדל"ן למגורים, ועשוי כפועל יוצא להביא להאטה בקצב מכירות דירות ולירידה במחירן. להשפעות נוספות של מיתון והאטה על ענף הנדל"ן והבנייה בכלל ועל החברה בפרט, ראה סעיף 6.1 לחלק זה.

[ב] שינוי ו/או החמרה במצב הביטחוני מדיני בישראל ובמדינות הסובבות אותה ו/או שינוי ו/או האטה בשוק הישראלי עלולים להשפיע על ענף הבניה ועל התפתחותו.

לפרטים נוספים אודות הסיכון הנובע מהתפרצות נגיף הקורונה, ראו סעיף 6 לעיל.

[ג] זמינות ועלות אשראי – לעליה בשיעור הריבית השפעה על הגדלת הוצאות המימון של החברה, מחירי הנדל"ן, יכולת השיווק, מחירי המשכנתאות ופניה של משקיעים מהשקעות בנדל"ן להשקעה בנכסים פיננסיים. כמו-כן, נודעת חשיבות להיקפי ולזמינות האשראי העומד לרשות החברה למימון פעילותה. אם התשואות בגין יתרות הנזילות של החברה תהיינה נמוכות מעלויות האשראי של החברה, תיפגע הרווחיות השוטפת של החברה. מצב זה מחייב את החברה להתנהלות פיננסית מדויקת והקפדה על תזרים המזומנים. ראה גם ביאורים 25.ב ו-25.ה לדוחות הכספיים.

[ד] שינויים ו/או החמרה במצב הביטחוני-מדיני בישראל – להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל, בין היתר, על רקע השינויים הגיאוגרפיים במזרח התיכון, עשויה להיות השפעה על פעילות החברה, אשר לרוב מתבטאת, בין היתר, בירידה בביקושים, במחסור בכוח אדם ובהתייכרות עלות עבודות הבניה.

[ה] שינויים פוליטיים – חוסר ודאות שנובעת מתקופת בחירות מתמשכת ותוצאות בחירות בישראל והרכב הממשלה עשויים לגרום לשינויים בענף הנדל"ן למגורים. שינויים כאמור עשויים לגרום להאטה בביקושים וכן לירידת המחירים בענף.

[ו] מדיניות הממשלה - ענף הבנייה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, המשפיעים על ההיצע וזמינות הקרקעות, על הביקושים לדירות מגורים, מחירי הדירות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. בשנים האחרונות הכריזה הממשלה על פעולות להגדלת היצע הקרקעות לבניית דירות מגורים, כגון תוכניות לשיווק קרקעות לדירות במסלולי "מחיר מטר" או "מחיר למשתכן". בנוסף, נוקטים הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל ובנק ישראל בצעדים רגולטוריים שיש בהם כדי

להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן ככלל. למועד הדוח, אין בידי החברה להעריך את ההשפעות של פעולות כאמור על התוצאות הכספיות של החברה.

[ז] שינויים בשערי הריבית לזמן קצר ולזמן ארוך בשווקים בינלאומיים – לפרטים, ראה ביאור 1.25 לדוחות הכספיים. כמו-כן, שינויים בשערי הריבית לזמן קצר וארוך בשווקים הבינלאומיים בהם החברה פועלת, עלולים להשפיע על הוצאות המימון של הפרויקטים השונים ועל רווחיותם ועל התוצאות העסקיות של החברה.

[ח] פעילות באירופה – פעילות בחו"ל עלולה לחשוף את החברה לסיכונים המדינות שבהן פועלת החברה. חשיפה זו יכול שתנבע, בין השאר, מהשינויים הפוליטיים והמדיניים העלולים להשפיע על המצב הכלכלי במדינות אלו.

[ט] אבטחת מידע וסייבר - במסגרת פעילותו העסקית קיימים אצל התאגיד מאגרי מידע שונים, בין היתר, נתוני שוכרים, במסגרת פעילות התאגיד, מסתייע התאגיד במערכות טכנולוגיות שונות, וזאת בין היתר לצורך תיעוד במאגרי מידע שונים (ספקים, לקוחות וכיו"ב), תשלומים (גבייה ותשלום), שיווק וכיו"ב. התאגיד פועל בסיוע יועצים מקצועיים הן להגנת המערכות מפני מתקפת סייבר הן לקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה, וכן מעדכן באופן שוטף את האמצעים השונים בהתאם להתפתחות הטכנולוגיה הרלבנטית.

[י] סיכונים פיננסיים - החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן, במדד תשומות הבנייה ובשיעורי הריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה. לפרטים נוספים אודות סיכונים השוק להם חשופה החברה (לרבות מבחני רגישות בגין שינוי בהם ופעולות הגנה בקשר עמם), ראה באור 25 לדוחות הכספיים.

[יא] שינויים בשערי חליפין - חלק מההוצאות בתחום ביצוע עבודות בנייה, כגון רכישת חומרי גלם, ייבוא ציוד לצורכי בנייה, העסקת עובדים זרים וכד', וכן חלק מן ההכנסות בתחום נקובות במטבע זר (בעיקר זלוטי). שינויים מהותיים בשערי החליפין עלולים להשפיע על עלויות והכנסות התפעול של החברה ובכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות.

[יב] שינויים בביקוש - שינויים בביקוש (אשר מושפעים, בין היתר, מירידה בקצב גידול משקי הבית, משינוי הריבית במשק, משינוי בשער החליפין, משינוי בתנאי משכנתאות הבנקים, ממדיניות הממשלה בקשר עם ענף הנדל"ן, מציפייה לשינויים במחירי הדירות ומציפויות לתשואה ממחירי דירות), משפיעים על פעילות החברה.

גורמי סיכון ענפיים

[א] זמינות מקורות המימון ועלויות ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית - קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי בענף הנדל"ן ליזמי נדל"ן, לקבלנים ולרוכשי דירות, והקשחת תנאי המימון (המתבטאת בסך ההון העצמי, היקף הביטחונות הנדרש בכניסה להשקעות חדשות ובעלויות המימון), וכן קיטון או הגבלה באפשרויות גיוס חוב או הון בשוק ההון, לרבות לצורך מחזור מלא או חלקי של חובות, עלולים לחשוף את החברה לקשיים בביצוע פרויקטים והשלמתם, במכירת הדירות נשוא פרויקטים ובמציאת מקורות מימון חלופיים למימון פעילותה והתחייבויותיה. כן, פעילותה של החברה מושפעת ממדיניות בנק ישראל, בכל הקשור ליכולתם של רוכשי דירות פוטנציאלים לקחת הלוואה לרכישת דירה ויכולתם של יזמי נדל"ן לקבל מימון לביצוע פרויקטים. הקשחת מדיניותו של בנק ישראל והגברת פיקוחו על סיכונים האשראי של הבנקים בענף הנדל"ן עשויה לגרום להעלאת דרישות הסף של הבנקים מיזמים לצורך מתן מימון לביצוע פרויקטי נדל"ן (למשל העלאת כמות יחידות הדיור הנדרשות במכירה מוקדמת והעלאה של ההון העצמי הנדרש),

וכן עשויה לגרום להעלאת הריביות על המשכנתאות שנוטלים רוכשי הדירות (בין היתר כתוצאה מחיוב הבנקים לעמידה בדרישות הלימות הון בענף הנדל"ן ואי רצון או יכולת הבנקים לספוג את עלות ייקור המשכנתאות מבלי לגלגל אותה על הלקוחות וזאת כדי לשמור על שיעור התשואה על ההון מפעילות המשכנתאות שלהם) וכתוצאה מכך לגרום לירידה בביקושים. להגבלות כאמור עשויה להיות השפעה על קצב מכירת הדירות ועל מחירן.

[ב] כוח עבודה – מדיניות הממשלה להפחתת כמות העובדים הזרים בארץ, לצד חוסר בעובדים מיומנים בענף, עלולה לגרום לעלויות מחירים בביצוע הבניה.

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

[ד] מדיניות הממשלה והרשויות בנושאי בניה – מדיניות הממשלה בנושא בניה, שיווק קרקעות שבבעלות המינהל וכן קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים וכן, הבורוקרטיה מול המינהל ורשויות מקומיות, משפיעים על ההיצע וזמינות קרקעות ולוחות זמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. כמו-כן, מושפעים עסקי החברה, בין היתר, ממדיניות הפשרת קרקעות לבניה, המשפיעה על היצע הקרקעות הפנויות במדינה.

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

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

[ז] מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים – בישראל, מדיניות הממשלה בנושאים אלה משפיעה בעיקר על היקף הביקוש לדירות למגורים. שינוי מדיניות הממשלה בנושאים אלה, לרבות ביטול חלקי ו/או מלא של הטבות אלו בנושאי משכנתאות, מענקי מקום ו/או התנאים בהם ניתנות ההטבות, עלול לגרום לירידה בביקושים לדירות.

[ח] חוקי התכנון והבניה ושינויים רגולטוריים – שוק הנדל"ן כמו גם ענפי פעילות נוספים במשק הישראלי, נתון בשנים האחרונות למעורבות רגולטורית רחבה ולקידומן של רפורמות שונות. החמרה בדרישות רגולטוריות לרבות קידומן של רפורמות שונות, עלולים להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. בכלל זה, פעילות הייזום של החברה מושפעת וכפופה לדרישות החוק בתחום התכנון והבניה. בנוסף, הבניה בישראל כפופה לתקני בניה רבים ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. שינוי בהוראות דיני התכנון והבניה ו/או החמרה ו/או הוספת תקני בניה ותווי תקן, עלולים להטיל על החברה הוצאות נוספות ולהשפיע לרעה על תוצאותיה.

[ט] דיני המס – פעילות החברה כפופה לדיני המס השונים. בין היתר, עסקאות מכירת שטחים על-ידי החברה חייבות במע"מ. עליה בשיעור המע"מ, עלולה להשפיע לרעה על ביקוש ליחידות דיור. בנוסף חייבת החברה בהיטלים ותשלומי חובה שונים, מכוח דיני התכנון והבניה ודיני מיסוי מקרקעין אשר שינוי בתחולתם או בשיעורם עלול להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

[י] איכות הסביבה ועתיקות – החברה כפופה בפעילותה לתקני איכות הסביבה ועתיקות החלים על המקרקעין שלה זכויות בהם. שינויים בתקנים אלה עלולים לגרום לחברה, לצורך עמידתה בתקנים כאמור, לחוב בהוצאות לצורך ביצוע התאמות דרושות בנכסים אלה.

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

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

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

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

[טו] זמינות קרקעות - כניסתה של החברה לפרויקטים חדשים תלויה באיתור קרקעות פוטנציאליות ובמדיניות הממשלה ורמ"י.

[טז] זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי חומרי גלם - הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינותם של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם של חומרי גלם כאמור. מחסור בחומרי גלם, כפועל יוצא של שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעליות מחירים בענף הנדל"ן.

גורמי סיכון ייחודיים לחברה

[א] תלות במנהלי החברה - פעילות החברה השוטפת והעמידת תלויה, בין היתר, בזמינותם, קשריהם ויכולתם של בעלי השליטה בחברה לבצעה. היה ולא יתאפשר לבעלי השליטה להמשיך ולעסוק בפעילויות החברה, עלולה להיגרם הרעה בתוצאות העסקיות של החברה.

[ב] מינוף פיננסי - המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר עד כמה נשענת החברה בפעילותה על הון עצמי ועד כמה על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה. בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה יחס הון - למאזן בשיעור של כ- 16.8%.

[ג] פגמים באיכות הבניה - החברה מבצעת את עבודות הבנייה שלה באמצעות קבלני משנה. לפיכך זמינות ואיכות בניית הדירות שהיא מוכרת או מבצעת תלויה בטיב הבנייה המסופק על-ידי קבלנים אלו ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים

בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה בהתאם להורות החוק, כאשר "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי.

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

מידת השפעת הסיכון על החברה			גורם הסיכון	תחום הפעילות
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה		
		X	שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי-ודאות כלכלית	תחום הנדל"ן בישראל ובחו"ל
		X	זמינות ועלות אשראי	
		X	שינויים ו/או החמרה במצב הביטחוני-מדיני בישראל	
	X		שינויים פוליטיים	
	X		שינויים בשערי הריבית לזמן קצר ולזמן ארוך בשוקים בינלאומיים	
X			פעילות באירופה	
	X		מדיניות הממשלה	
X			אבטחת מידע וסייבר	
		X	סיכונים פיננסיים	
		X	משבר נגיף הקורונה	
X			שינויים בשערי חליפין	
		X	שינויים בביקוש	
		X	מצב בטחוני מדיני בישראל	תחום הנדל"ן בישראל
		X	האטה בשוק הישראלי	
	X		כוח עבודה	תחום הנדל"ן בישראל ובחו"ל
	X		זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית	
	X		היצע נמוך של ספקים בשרשרת האספקה בתחום הבניה	
	X		מדיניות הממשלה והרשויות בנושאי בניה	
	X		שינוי במדד תשומות הבניה, במדד המחירים לצרכן וחשיפה לשינוי במטבע חוץ	
	X		שינוי במחירי הנדל"ן	
	X		מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים	
	X		חוקי התכנון והבניה ושינויים רגולטוריים	
	X		דיני המס	
X			איכות הסביבה ועתיקות	
	X		איתנות פיננסית של שוכרים	
	X		חשיפה לענף הקמעונאות	
	X		זמינות קרקעות	
	X		זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי חומרי גלם	
	X		שוכרי עוגן	
	X		מסחר מקוון באינטרנט	
	X		תלות במנהלי החברה	משותף לכלל פעילות החברה
	X		מינוף פיננסי	
	X		פגמים באיכות הבניה	

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

ת ו כ ן

עמוד

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

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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 3,161 יחידות דיוור וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר למכירה.

יצוין, כי במהלך חודש פברואר 2020 זכתה החברה במכרז מחיר למשתכן בעיר חיפה לבניית 855 יח"ד במסגרתו מוקצה לפרויקט מחיר למשתכן 498 יח"ד ו-357 יח"ד שוק חופשי. ראה גם ביאור 29 א. לדוחות הכספיים.

כמו כן, החברה פועלת להתקשרות חוזית עם בעלי קרקעות ו/או חברות המאגדות מתחמי מקרקעין שיעודם חקלאי ושקיימת בגינם הסתברות תכנונית לשינוי ייעוד והשבחה, לשם ביצוע שינוי ייעוד למקרקעין בהיקפים של מאות יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה. לחברה שתי עסקאות אשר נחתמו במהלך שנת 2017 בהיקף כולל של כ-513 דונם אשר בכוונת החברה להשביחן.

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.

הפעלת מלון בפולין 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.

לעניין השפעת הקורונה ראה ביאור 29 אירועים לאחר תאריך המאזן בדוח הכספי

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

מובהר, כי הערכת החברה בדבר היקף הבניה הצפוי בקרקעות בהן היא פועלת לשינוי ייזום כאמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע הקיים בחברה במועד הדוח וכולל הערכות והנחות של החברה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מתוכניות החברה ויעדיה של החברה, לרבות כתוצאה מהערכות שאינן נכונות ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לחלק א' לדוח השנתי.

1.1.1 רווחיות במהלך תקופת הדוח

1.1.1

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	סעיף
אלפי ש"ח		
247,805	113,136	הכנסות
(*) 189,784	91,810	עלות ההכנסות
(*) 58,021	21,326	רווח גולמי

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

1.1.2 מכירות במהלך תקופת הדוח

1.1.2

במהלך שנת 2019 מכרה החברה 385 יחידות דיור וקרקעות בישראל בהיקף כספי של כ- 480 מיליון ש"ח, זאת לעומת 60 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ- 76.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בטבלה להלן. בשנת 2019 החלה החברה במכירות של פרויקטים חדשים, בעיקר בפרויקטים של "מחיר למשתכן" בשילוב דירות למכירה ב "שוק חופשי" בראשון לציון ומודיעין, והיא החלה בביצוע הפרויקטים הנ"ל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		
אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	פרויקט
14,610	5	9,329	3	נתניה עיר ימים
15,367	15	4,124	4	חריש ב'
9,079	9	13,992	13	כפר תבור
3,107	1	6,517	2	מודיעין א'
11,304	11	7,934	8	חריש ג' (המגף)
5,002	5	13,038	12	חריש ד' (המגף)
18,191	14	26,417	22	אריאל ג'
-	-	212,823	179	ראשון לציון (נרקיסים)
-	-	189,116	142	מודיעין ב' (מורשת)
76,660	60	483,290	385	סה"כ

1.2 אירועים לאחר התאריך על הדוח הכספי

לפרטים אודות אירועים שאירעו לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים.

1.3 להלן מצבת הפרויקטים של החברה בישראל ליום 31 בדצמבר 2019 המסווגים כמלאי

בדוחות הכספיים:

פרויקט + שלב	יח"ד	מספר יח"ד מכורות עד 31/12/19	שיעור מכירות יח"ד מסך הפרויקט עד 31/12/19	שיעור השלמה (ביצוע) 31/12/19	יח"ד שנמכרו מיום 31/12/19 ועד בסמוך למועד הדוח
1. כפר תבור	101	77	76%	100%	3
2. מודיעין א'	92	92	100%	93%	-
3. אריאל ג' (2)	50	36	72%	-	4
4. חריש ד	109	17	16%	46%	6
5. מודיעין ב' (מורשת) (3)	(3)169 (4)73	(3)125 (4)17	59%	2%	44
6. ראשון לציון (נרקיסים) (3)	(3)181 (4)73	(3)176 (4)3	70%	2%	4
סה"כ פרויקטים בביצוע	848	543	-	-	61
7. אור עקיבא (אור ים)	(3)451 (5)263	-	-	-	-
8. חיפה מבואות דרומיים (5)	(3)498 (4)357	-	-	-	-
9. חריש ה', ו'	156	-	-	-	-
סה"כ פרויקטים בתהליכי תכנון	1,694	-	-	-	-
10. חריש ג'- מגורים ומסחר	180	161	89%	99%	-
11. נתניה עיר ימים	130	125	96%	100%	-
12. חריש א'- מגורים ומסחר	149	147	99%	100%	-
13. חריש ב'- מגורים ומסחר	129	127	98%	100%	1
סה"כ פרויקטים שהסתיימו מלאי לא מכור	588	560	-	-	1
סה"כ בישראל	3,161	1,103	-	-	62

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

(2) תחילת ביצוע ברבעון הרביעי לשנת 2019.

(3) דירות במסגרת מחיר למשתכן.

(4) שוק חופשי בהנחת 15% שבס.

(5) לאחר תאריך המאזן זכתה החברה במסגרת מחיר למשתכן במכרז בעיר חיפה בפרויקט מבואות דרומיים.

הנתונים מוצגים בהנחת 20% שב"ס.

מרכזים מסחריים:

#	מיקום + שם	שטח להשכרה צפוי	סטטוס	שטח מושכר (מ"ר)
נדל"ן להשקעה פעיל				
1	חריש MORE STREET	3,200	פעיל	1,930
2	חריש MORE SHOP (1) (2) (3)	8,850 (4)	פעיל	6,865 (4) (5)
3	מודיעין MORE STREET	1,979	פעיל	1,254
נדל"ן להשקעה בהקמה				
4	חריש MORE 1 (420) (3)	13,664	בהקמה	-
5	מודיעין- מורשת	3,250	בהקמה	-
6	ראשון לציון- נרקיסים	2,100	בהקמה	-
7	אור עקיבא- אור ים	1,200	בהקמה	-
8	אריאל MORE STREET	1,325	בהקמה	-
קרקע לייזום				
9	חריש MORE 2 (421)	8,160	תכנון	-
	סה"כ	43,728		10,049

- (1) השטח המיועד להשכרה המוצג בטבלה הינו עבור קומת מסחר תת קרקעית וקומת מסחר אחת. בבקשה להיתר שהגישה החברה לקומת 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.

2. מצב כספי

2.1 הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019:

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	אלפי ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים	39,373	42,918	השינוי נובע בעיקר מגיוס אג"ח סדרה ט' ומנגד פירעון מלא של אג"ח סדרה ה' ופירעונות חלקיים של סדרות אג"ח ו' ו-ז'. בנוסף במהלך התקופה הושקע הון עצמי בפרויקטים קניון MORE חריש, אור ים, ראשל"צ נרקיסים ומודיעין מורשת.
מזומנים ופקדונות משועבדים	121,512	27,856	מדובר בעיקר ביתרות בחשבוניות בליווי בנקאי סגור וכן בפקדונות בחשבוניות בנק המשועבדים לבעלי אגרות חוב. השינוי נובע בעיקר מתקבולים מלקוחות בפרויקטים ראשל"צ ואריאל ג' ומנגד פירעון אשראי בחשבוניות בליווי בנקאי, ומתשלום עבור ביצוע בפרויקט המשועבד למחזיקי אגרות חוב.
לקוחות והכנסות לקבל	53,523	128,594	מקדמות מדיירים אשר הגבייה בגין אותן דירות עולה על ההכנסה שהוכרה בהתאם לתקן IFRS 15. עיקר השינוי נובע מפרויקטים מודיעין מורשת וראשון לציון.
חייבים ויתרות חובה	5,576	6,378	מהווה יתרות לקבל ממוסדות, הוצאות נדחות בגין עמלות שיווק והוצאות מראש.
מלאי מלונאי- מזון ומשקאות	57	37	יתרות מלאי שוטף של המלון בפולין
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	573,417	358,245 (*)	שינוי בסעיף זה נובע בעיקר מרכישת קרקע אור-ים וכן מעלויות בניה לאור ההתקדמות הפרויקטים בקבוצה ומנגד קיטון בשל ההכרה בעלות המכר בתקופת הדוח.
סה"כ נכסים שוטפים	793,458	564,028	
מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	12,149	17,706	היתרה כוללת את העלות בגין חלק המסחר בפרויקטים חריש א', ב' ו-ג' (המגף) אשר סווגו תחילה כמלאי מבנים בהקמה אך במועד מאוחר יותר החליטה החברה לשנות את ייעודם לנדל"ן להשקעה. השינוי במהלך התקופה נובע מעלויות ביצוע נוספות שהושקעו במהלך תקופת הדוח ומנגד הפחתת שווי נכסים שהושכרו ומוינו לנדל"ן להשקעה.
יתרות חובה לזמן ארוך	3,612	2,402	היתרה מהווה את העלויות שהושקעו בהתאמות במושכר עבור שוכרים בחריש, הנכס מופחת בהתאם למשך תקופות חוזי השכירות.
נכס זכות שימוש	901	-	שווי זכויות החברה בגין הסכמי חכירה בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 16.
קרקעות	14,350	15,731	קרקעות במזרח אירופה. השינוי במהלך תקופת הדוח נובע בעיקר מהפרשי שער.
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	355,009	271,456	עיקר הגידול נובע בעיקר משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ-52 מיליון ש"ח וכן מגידול בסך של כ-18 מיליון ש"ח הנובע מעלויות בנייה נוספות שהתהוו במהלך תקופת הדוח, בעיקר בנכס קניון חריש.
רכוש קבוע, נטו	69,036	77,676	עיקר היתרה בסעיף זה מהווה את המלון שהחל פעילותו בנובמבר 2018 בפולין. נכון ליום המאזן עלות המלון בספרי החברה עומדת על כ-65.6 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	3,860	1,858	
סה"כ נכסים לא שוטפים	458,917	386,829	
סה"כ נכסים	1,252,375	950,857	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	517,564	403,348	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מרכישת קרקע אור-ים וכן מהתקדמות בפרויקטים בביצוע ומנגד קיזוז חלקי בשל פירעון אשראי באמצעות תקבולים מדיירים.
התחייבויות בגין חכירות	2,141	900	חלויות שוטפות בגין התחייבות בגין חכירה.

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	אלפי ש"ח		
אגרות חוב	142,511	153,612	השינוי נובע ממיון חלות שוטפת של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר, הנפקת אג"ח ט' וכן מפירעון מלא (סדרה ה') וחלקי (סדרה ו' וסדרה ז') של אג"ח.
ספקים ונותני שירותים	7,025	12,239	השינוי נובע מקיטון בנפח הפרויקטים בביצוע כתוצאה מסיום הקמה של הפרויקטים.
זכאים ויתרות זכות	35,092	32,637	עיקר היתרה מורכבת מהוצאות לשלם בגין התקדמויות בבנייה.
מקדמות מרוכשי דירות	102,361	14,258	מקדמות מדיירים אשר הגבייה בגין אותן דירות עולה על ההכנסה שהוכרה בהתאם לתקן IFRS 15. עיקר השינוי נובע מפרויקטים מודיעין מורשת וראשון לציון.
סה"כ התחייבויות שוטפות	806,694	616,994	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	42,680	6,163	הגידול נובע בעיקר מהלוואות זמן ארוך בגין בית המלון בפולין.
התחייבות בגין חכירה	10,387	10,091	עיקר היתרה מהווה את היוון דמי החכירה המינימליים בנכס קניון MORE חריש אשר צפויים להיות משולמים בהתאם להסכם החכירה.
התחייבויות אחרות	400	400	
מסים נדחים	25,280	17,976 (*)	הגידול נובע בעיקר מיצירת נכס מס בגין הפרשי עיתוי בגין שערור נכסי נדל"ן להשקעה.
אגרות חוב	156,691	118,979	השינוי נובע מהנפקת אג"ח סדרה ט' ומנגד מיון חלויות שוטפות של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר.
הטבות לעובדים, נטו	126	224	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	235,564	153,833	
סה"כ הון (*)	210,117	180,030	במהלך הרבעון השלישי בוצעה הנפקת הון בסך של כ-15 מיליון ש"ח. בנוסף, ההון בתקופה הושפע, בין היתר, מהוצאות מהפרשי תרגום בסך של כ-1.7 מיליון ₪, חלוקת דיבידנד בסך של כ-4.75 מיליון ש"ח
סה"כ התחייבויות והון	1,252,375	950,857	

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2' לדוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתייחס להפסקת היוון עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.

3. תוצאות הפעילות

3.1. להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2019 על בסיס רבעוני (אלפי ש"ח):

סעיף	רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	סה"כ 2019
הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר	25,109	26,289	18,477	18,322	88,197
הכנסות ממכירת קרקעות	5,343	-	2,586	1,337	9,266
הכנסות מהפעלת בית מלון	1,895	3,392	2,983	2,156	10,426
הכנסות מדמי שכירות וניהול	412	506	1,924	2,405	5,247
סה"כ הכנסות	32,759	30,187	25,970	24,220	113,136
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר	23,648	21,375	10,948	19,222	75,193
עלות קרקעות שנמכרו	2,563	-	1,625	543	4,731
עלות הפעלת בית מלון	2,288	2,786	2,816	2,283	10,173
עלות הפעלה וניהול שטחי מסחר	-	-	914	799	1,713
סה"כ עלות ההכנסות	28,499	24,161	16,303	26,447	91,810
רווח גולמי	4,260	6,026	9,667	1,373	21,326
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה	10,080	16,423	2,505	22,582	51,590
הכנסות אחרות	-	-	-	214	214
הוצאות אחרות	-	-	-	-	-
הוצאות מכירה ושוק	(1,675)	(1,537)	(1,595)	(836)	(5,643)
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,554)	(3,617)	(3,979)	(5,827)	(16,977)
רווח מפעולות רגילות	9,111	17,295	6,598	17,506	50,510
הכנסות מימון	-	14	-	19	33
הוצאות מימון	(6,304)	(3,161)	(8,161)	(3,535)	(21,161)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	2,807	14,148	(1,563)	13,990	29,382
מסים על הכנסה	(682)	(3,392)	(657)	(3,131)	(7,862)
רווח נקי	2,125	10,756	(2,220)	10,859	21,520

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

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

סעיף	רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	סה"כ 2018
הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר	79,603	67,215	51,111	41,195	239,124
הכנסות ממכירת קרקעות	3,581	946	878	871	6,276
הכנסות מהפעלת בית מלון	-	-	-	1,299	1,299
הכנסות מדמי שכירות וניהול	269	260	333	244	1,106
סה"כ הכנסות	83,453	68,421	52,322	43,609	247,805
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר	(*) 61,435	(*) 50,811	(*) 40,820	(*) 30,437	(*) 183,503
עלות קרקעות שנמכרו	(*) 1,675	(*) 409	(*) 401	(*) 417	(*) 2,902
עלות הפעלת בית מלון	-	-	-	3,379	3,379
סה"כ עלות ההכנסות	63,110	51,220	41,221	34,233	189,784
רווח גולמי	20,343	17,201	11,101	9,376	58,021
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה	-	17,538	24,355	15,282	57,175
הוצאות אחרות	-	1,563	-	265	1,828
הוצאות אחרות	-	-	-	(880)	(880)
הוצאות מכירה ושוק	(1,559)	(1,211)	(1,515)	(1,499)	(5,784)
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,785)	(4,055)	(4,444)	(2,649)	(14,933)
רווח מפעולות רגילות	14,999	31,036	29,497	19,895	95,427
הכנסות מימון	910	(874)	7	-	43
הוצאות מימון	(*) (3,894)	(*) (4,732)	(*) (4,732)	(*) (3,363)	(*) (16,721)
רווח לפני מסים על ההכנסה	12,015	25,430	24,772	16,532	78,749
מסים על הכנסה	(*) (3,282)	(*) (5,230)	(*) (6,092)	(*) (4,757)	(*) (19,361)
רווח נקי	8,733	20,200	18,680	11,775	59,388
(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2 ל' לדוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתייחס להפסקת היינון עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.					

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

סעיף	רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	סה"כ 2017
הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר	63,742	52,497	48,892	76,081	241,212
הכנסות ממכירת קרקעות	3,436	4,276	3,659	4,582	15,953
הכנסות מדמי שכירות	154	332	368	231	1,085
סה"כ הכנסות	67,332	57,105	52,919	80,894	258,250
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר	(*) 53,484	(*) 40,447	(*) 38,203	(*) 61,047	(*) 193,181
עלות קרקעות שנמכרו	(*) 1,579	(*) 1,986	(*) 1,756	(*) 1,593	(*) 6,914
סה"כ עלות ההכנסות	55,063	42,433	39,959	62,646	200,095
רווח גולמי	12,269	14,672	12,960	18,254	58,155
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה	-	5,721	-	3,155	8,876
הוצאות אחרות	-	-	-	(533)	(533)
הוצאות מכירה ושוק	(1,893)	(1,014)	(659)	(2,369)	(5,935)
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,577)	(2,150)	(3,734)	(3,996)	(13,457)
רווח מפעולות רגילות	6,799	17,229	8,567	14,511	47,106
הכנסות מימון	-	718	851	581	2,150

הוצאות מימון	(*) (3,059)	(*) (4,043)	(*) (6,189)	(*) (3,183)	(*) (16,474)
רווח לפני מסים על ההכנסה	3,740	13,904	3,229	11,909	32,782
מסים על הכנסה	(710) (*)	(4,036) (*)	(819) (*)	(4,258) (*)	(9,823) (*)
רווח נקי	3,030	9,868	2,410	7,651	22,959
(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 22' לדוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתייחס להפסקת היוון עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.					

3.3 הכנסות ורווח גולמי

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסה בסך של 113,136 אלפי ש"ח, לעומת הכנסה בסך של 247,805 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות ממכירת יחידות דיור וקרקעות הסתכמו לסך של כ- 80 מיליון ש"ח. הרווח הגולמי ממכירת יחידות דיור וקרקעות הסתכם לסך של כ- 17.5 מיליון ש"ח. ושיעור הרווח הגולמי מכירת דירות וקרקעות במהלך השנה עמד על כ- 18%.

הכנסות מדמי שכירות וניהול בשנת 2019 הסתכמו לסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח. והוצאות הניהול הסתכמו לסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח.

3.4 שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

בתקופת הדוח הסתכמו הכנסות משערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 51.6 מיליון ש"ח, בעיקר מקניין חריש ומסחר מודיעין מע"ר לעומת הכנסה בסך של כ- 57.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.5 הוצאות מכירה ושיווק

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק לסך של 5,643 אלפי ש"ח לעומת 5,784 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.6 הוצאות הנהלה וכלליות

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של 16,977 אלפי ש"ח לעומת 14,933 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע, בין היתר, מגידול במצבת העובדים לאור הרחבת פעילות החברה בתחום המסחר הייזום והבניה והערכות לגידול הצפוי בפעילות העסקית בשנת 2020.

3.7 הוצאות והכנסות מימון

בתקופת הדוח נוצרו לחברה הוצאות מימון נטו בסך 21,128 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך 16,678 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מקיטון בהכנסה מהפרשי שער וגידול ביתרות האשראי והאג"ח של החברה שאינם מהווים לפרויקט.

3.8 מסים על ההכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 7,862 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מסים בסך של 19,361 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרשי עיתויי שמימושם צפוי עם ההכרה ברווחים בגין הפרויקטים בביצוע של החברה.

4. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של כ-39,373 אלפי ש"ח.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	אלפי ש"ח		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(71,161)	(46,940)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתקבולים מדיירים. מנגד השקעה נטו במלאי מקרקעין ומבנים. עיקר ההשקעות במלאי מיוחסות לתשלום קרקע אור ים ולהתקדמות בביצוע פרויקטים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(121,926)	(37,736)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-18 מיליון ש"ח וגידול של כ-109 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	189,674	90,389	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נובעים בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים וכן הנפקת אגרות חוב סדרה ט' והנפקת הון ומנגד פירעון אגרות חוב וחלוקת דיבידנד.

5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. בתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ-210 מיליון ש"ח. לחברה קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ-299 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ-518 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 סולו"), קיים לחברה גרעון בהון החוזר. בנוסף, בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מתקיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, אך בדוח הסולו של החברה לא מתקיים תזרים מזומנים שלילי כאמור.

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

7. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים.

8. היבטי ממשל תאגידי

א. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות ואחריות חברתית

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

החברה החליטה להקצות בכל שנת פעילות סכום של עד כ-1% מרווח הנקי של החברה על-פי דוחותיה המבוקרים לשנה הקודמת לטובת תרומה וטיפוח חיי הקהילה, זאת בנוסף לפעילויות ההתנדבותיות בה מעורבים מנהלי החברה ועובדיה במהלך השנה. סך התרומות בשנת הדוח עמד על סך של כ-65 אלפי ש"ח.

ב. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הראוי לכהן בחברה הינו דירקטור אחד. קביעה זו נעשתה בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות והכנת דוחותיה הכספיים של החברה וכן בהתחשב בהרכב הדירקטוריון בעלי נסיון עסקי, ניהולי ומקצועי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה לרבות מטרות הדיווח. לדעת החברה, המספר המזערי הראוי שנקבע כאמור, יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות של החברה, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה, לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם. הדירקטורים בהם החברה רואה כבעלי מומחיות פיננסית הינם מר טל כרמלי, הגב' קרן אצלאלן (דח"צ) ומר ישראל יעקבי (דח"צ). תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. לפרטים נוספים אודות דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה תקנה 26 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (פרק ד' לדוח).

ג. המבקר הפנימי בחברה

פרטי המבקר הפנימי

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

להערכת החברה, הכישורים המכשירים את מר רונן ארצי לתפקידו כמבקר הפנימי של החברה הם השכלתו וניסיונו העשיר כמבקר פנימי בחברות ציבוריות ואחרות.

המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנים כמינוי אישי, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רו"ח – שיף הזנפרץ ושות', אשר לה מחלקת ביקורת פנימית הכוללת עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם. מר רונן ארצי עומד בראש מחלקה זו.

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

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

המבקר הפנימי אינו עובד החברה או נותן שירותים חיצוניים נוספים לחברה.

דרך המינוי

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

תוכנית הביקורת

תוכנית הביקורת הרב שנתית נקבעה על סמך הגורמים הבאים: (1) ממצאי סקר סיכונים שערך מבקר הפנים; (2) מחזוריות הביקורת בחברה; (3) כיסוי תחומים שונים (מקצועיים, כספיים, כ"א, ממשל תאגידי, לוגיסטיקה וכו'); (4) מהותיות לפעולות החברה; (5) כיסוי שלכלל היחידות / מחלקות השונות; (5) עמדת הנהלת החברה.

המבקר הפנימי מציע את הצעתו על מוכנות ביקורת פנימית שנתית בהסתמך הני"ל, ועדת הביקורת מאשרת בשינויים הנדרשים על פי צורך.

תוכנית הביקורת התקופתית כפי שנקבעה, מהווה בסיס לתוכנית ביקורת רב שנתית מומלצת. עם זאת היא מתעדכנת בהתאם לצורכי החברה ונושאים שיועלו על הפרק במרוצת הזמן ובכפוף לאישור ולהנחיות של דירקטוריון ועדת הביקורת.

למבקר הפנימי יש שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה בהתייעצות עם חברי ועדת הביקורת ובאישורם.

היקף העסקת מבקר הפנים

היקף העסקת המבקר הפנימי הינו פונקציה של תוכנית הביקורת אשר אושרה על-ידי ועדת הביקורת, כאשר לכל דוח מוקצית כמות שעות המאושרת גם היא בועדת הביקורת. אופן התגמול והיקפו נגזר משעות הביקורת.

להלן פירוט מספר השעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה ובחברות הבת לגבי פעילות בישראל:

שנה	שירותי ביקורת פנים אלפי ש"ח	היקף שעות בביקורת
2019	114,750	510

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

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

בהתאם להחלטת ועדת הביקורת, על בסיס המלצת המבקר הפנימי ולאחר שאחרון נועץ בהנהלת החברה, הוחלט בשנת 2019 להתמקד בביקורות הבאות:

1. בטיחות;
2. ביטוחים;
3. בדיקת יישום המלצות דוחות קודמים;

4. אכיפה פנימית.

להלן פירוט המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי ליו"ר הדירקטוריון, לחברי ועדת הביקורת בשנת הדיווח, והמועדים בהם התקיים דיון בממצאים האמורים:

נושא הדוח	המועד בו הוגש הדוח לגורמים המפורטים לעיל	מועד הדיון בוועדת הביקורת
בטיחות	12.12.2019	17.12.2019
ביטוחים	15.12.2019	17.12.2019
בדיקת יישום המלצות דוחות קודמים	15.03.2020	טרם נדון
אכיפה פנימית	27.02.2019	טרם נדון

תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת

על-פי הודעתו, עורך המבקר הפנימי את ביקורתו בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

דירקטוריון החברה, על-פי הודעתו של המבקר הפנימי, הניח את דעתו כי המבקר הפנימי מבצע את הביקורת הפנימית בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים המתפרסמים והמתעדכנים על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

בנוסף, דוחות הביקורת המוגשים לוועדת הביקורת בכתב, נדונו בישיבת ועדת הביקורת, כשבמסגרת הדיון מדווח המבקר על דרך פעולתו, הנהלים שיישם וממצאים שעלו.

זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי של החברה הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה, מר חנן מור.

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר פנים

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

ד. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

שכר טרחה רואה חשבון

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

במהלך שנת הדיווח לא חל שינוי מהותי בעקרונות לקביעת שכר הטרחה של המבקר ו/או בגורמים המאשרים את שכר הטרחה של המבקר ו/או בהפחתת שכר הטרחה הפחתת ו/או בשעות העבודה, ביחס לתקופה מקבילה אשתקד.

למעט כמפורט לעיל, רואה החשבון המבקר לא העניק לחברה שירותים אחרים בגינם היה זכאי לשכר כלשהו.

להלן נתוני שכר הטרחה אשר שולמו לרואה חשבון המבקר

שנה	שירותי ביקורת ומיסוי באלפי ש"ח	היקף שעות	שירותים נלווים באלפי ש"ח	היקף שעות
2019	310	2,704	60	209

ה. תוכנית אכיפה מנהלית

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

ו. תוכנית רכישה עצמית

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

בחודש אפריל 2019, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית לאגרות החוב של החברה, לפיה, הנהלת החברה תהא רשאית, מעת לעת, לבצע רכישה עצמית של אגח החברה בסדרות האמורות במחיר, במועדים ובהיקף כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה, בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 15 באפריל, 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-036763)

ביום 30 במרס 2020, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית למניות החברה ולאגרות החוב של החברה בהיקף כולל של עד 5 מיליון ש"ח, לפיה הנהלת החברה תהא רשאית, מעת לעת, לבצע רכישה עצמית של מניות החברה ו/או אגרות החוב שלה, במחיר, במועדים ובהיקף כפי שייקבע על-ידי הנהלת החברה ובלבד שסכום הרכישה הכולל והמצטבר ביום רכישה יוגבל ל-1 מיליון ש"ח, כל רכישה תהיה בסכום שלא יעלה על 5% ממחיר השוק, ולא יותר מ-21 ש"ח למניה, רכישה מעל 1 מיליון ש"ח תהא כפופה לאישור הדירקטוריון. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 31 במרס 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-029857).

בתקופת הדוח נרכשו בדרך של רכישה עצמית הניירות הבאים:

- (1) 2,882 מניות בהיקף כספי של כ-57 אלפי ש"ח.
- (2) 11,000 ע.ג. אג"ח ז' בסך של כ-11 אלפי ש"ח.
- (3) 75,000 ע.ג. אג"ח ז' בסך של כ-78 אלפי ש"ח.
- (4) 22,000 ע.ג. אג"ח ח' בסך של כ-20 אלפי ש"ח.

ז. הנפקה פרטית של מניות

ביום 1 באוגוסט 2019 ביצעה החברה הנפקה פרטית של 791,036 מניות של החברה לחמישה משקיעים מסווגים, 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.

ח. הנפקת אגרות חוב סדרה ט'

ביום 15 בספטמבר 2019 הנפיקה החברה לציבור 77,500,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט'). אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית קבועה של 2.35% צמודות למדד המחירים לצרכן. אגרות החוב ייפרעו ב-14 תשלומים חצי שנתיים לא שווים החל מיום 15 בינואר 2020 ועד 15 ביולי 2026. ריבית אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 15 בינואר 2020.

ט. הנפקת אגרות חוב סדרה י'

ביום 24 בפברואר 2020, הנפיקה החברה לציבור 84,600,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'). אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית קבועה של 3.4% שקלית לא צמודה. אגרות החוב ייפרעו בארבעה (4) תשלומים לא שווים החל מיום 30 בדצמבר 2021 ועד 30 בספטמבר 2023. ריבית אגרות החוב תשולם בתשלומים לא שווים החל מיום 30 ביוני 2020 ועד ליום 30 בספטמבר 2023.

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

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

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב (באלפי ש"ח)			סכום הריבית שנצברה ליום 31/12/19 (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי למועד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית	מועדי תשלום (ראה הערה)		הצמדה			נאמן	האם אגרות החוב ניתנות להמרה	דירוג	סדרה מהותית
		במועד ההנפקה	למועד הדוח	משוערך מועד תנאי ההצמדה למועד הדוח				קרן	ריבית	קרן	ריבית	בסיס				
ו	מרס ; 2015 ספטמבר ; 2015 יוני ; 2016 אפריל ; 2017 (2)(3)	90,000	72,000	72,000	1,575	76,226	6.6%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ז	ספטמבר ; 2016 פברואר 2017	75,000	49,992	49,992	704	53,426	4.8%	(2)	(2)	לא צמוד	לא צמוד	-	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ח	מאי ; 2017 יולי ; 2017 נובמבר 2018	103,100	103,049	103,049	763	107,109	4.5%	(3)	(3)	לא צמוד	לא צמוד	-	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ט	ספטמבר 2019	77,500	77,500	77,500	534	77,136	2.35%	(4)	(4)	לא צמוד	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	לא	לא מדורג	כן

י	פברואר 2020	84,600	-	-	-	-	-	3.4%	(5)	(5)	לא צמוד	לא צמוד	-	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
סה"כ	-	430,200	302,541	302,541	313,897	3,576	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

1. **אגרות החוב (סדרה ז')** - קרן אגרות החוב (סדרה ז') תעמוד לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים שאינם שווים אשר ישולמו ביום 1 במרס של כל אחת מהשנים 2019 עד 2022 (כולל) כדלקמן: התשלום הראשון (אשר ישולם ביום 1 במרס 2019) בשיעור של עשרים אחוזים (20%), מהערך הנקוב של הקרן המקורית; התשלום השני (אשר ישולם ביום 1 במרס 2020) בשיעור של שלושים אחוזים (30%) מהערך הנקוב של הקרן המקורית; התשלום השלישי (אשר ישולם ביום 1 במרס 2021) בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהערך הנקוב של הקרן המקורית; והתשלום הרביעי (אשר ישולם ביום 1 במרס 2022) בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהערך הנקוב של הקרן המקורית. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ז'), תישא ריבית שנתית בשיעור של 6.6%, אשר תשולם (או שולמה לפי העניין) פעמיים בשנה, ביום 1 במרס וביום 1 בספטמבר של כל שנה קלנדרית, החל מיום 1 בספטמבר 2015 ועד ליום 1 במרס 2022 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 במרס 2022, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ז'). קרן אגרות החוב (סדרה ז') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה או מטבע כלשהו.

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') מיום 29 במרס 2015 והתוספות לו מחודש ספטמבר 2015 ומחודש יוני 2016 ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז')") החברה תהא רשאית לבצע, בכל עת ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז'), ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדארי וכי התשלומים ששולמו במסגרת פדיון חלקי יחושבו כמבוצעים ראשית על חשבון תשלומי הריבית ולאחר מכן על חשבון תשלומי הקרן הקרובים ביותר למועד הפדיון החלקי כאמור, ויהיו חייבים לפרוע את תשלומי הקרן כאמור (אחד או יותר, לפי בחירת החברה), במלואם. בכל מקרה, ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מסך של 1 מליון ש"ח, למעט במקרה של פדיון מוקדם סופי, שאז לא תחול המגבלה האמורה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ז') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מליון ש"ח. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי הגבוה מבין: (א) מחיר אגרות החוב (סדרה ז') בבורסה בסוף עשרה (10) ימי המסחר הקודמים למועד בו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לביצוע הפדיון המוקדם; או (ב) מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ז') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית שנצברה בגינה וטרם שולמה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז')) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 2%. היוון אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם בפועל ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם.

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

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') מיום 14 בספטמבר 2016 ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז')") החברה תהא רשאית לבצע, בכל עת ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז'), ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר

מפעם אחת בכל רבעון קלנדארי וכי התשלומים ששולמו במסגרת פדיון חלקי יחושבו כמבוצעים ראשית על חשבון תשלומי הריבית ולאחר מכן על חשבון תשלומי הקרן הקרובים ביותר למועד הפדיון החלקי כאמור, ויהיו חייבים לפרוע את תשלומי הקרן כאמור (אחד או יותר, לפי בחירת החברה), במלואם. בכל מקרה, ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מסך של 1 מליון ש"ח, למעט במקרה של פדיון מוקדם סופי, שאז לא תחול המגבלה האמורה. במועד פידיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק עבור חלק הקרן שנפדה בפדיון מוקדם חלקי כאמור. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ז') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי הגבוה מבין: (א) מחיר אגרות החוב (סדרה ז') בבורסה בסוף עשרה (10) ימי המסחר הקודמים למועד בו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לביצוע הפדיון המוקדם; או (ב) מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ז') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית שנצברה בגינה וטרם שולמה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז')) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 1.5%. היוון אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם בפועל ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם.

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

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') מיום 30 באפריל 2017 ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')") החברה תהא רשאית לבצע, בכל עת החל מתום 60 ימים ממועד רישום אגרות החוב (סדרה ח') למסחר, ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח'), ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון, וההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מסך של 1 מליון ש"ח, למעט במקרה של פדיון מוקדם סופי, שאז לא תחול המגבלה האמורה. במועד פידיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק עבור חלק הקרן שנפדה בפדיון מוקדם חלקי כאמור. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ח') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי הגבוה מבין: (א) מחיר אגרות החוב (סדרה ח') בבורסה בסוף עשרה (10) ימי המסחר הקודמים למועד בו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לביצוע הפדיון המוקדם; או (ב) מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ח') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית שנצברה בגינה וטרם שולמה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 1.5%. היוון אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם בפועל ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם.

בחודש נובמבר 2018 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 43,100 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה, ח') בתמורה כוללת (ברוטו) של 41,591 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 15 בנובמבר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-104449).

4. **אגרות חוב (סדרה ט')** - אגרות החוב (סדרה ט') תעמודנה לפירעון (קרן) בארבעה עשר (14) תשלומים חצי שנתיים שאינם שווים אשר ישולמו בימים 15 בינואר ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל), כדלקמן: תשלומי קרן אגרות החוב אשר ישולמו בימים 15 בינואר ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 וביום 15 בינואר 2023 יהיו בשיעור של 3% מהע.ג. של קרן אגרות החוב (סדרה ט'); תשלומי קרן אגרות החוב אשר ישולמו ביום 15 ביולי 2023 ובימים 15 בינואר ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025 וביום 15 בינואר 2026 יהיו בשיעור של 3.5% מהע.ג. של קרן אגרות החוב (סדרה ט'); התשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ט') יהיה ביום 15 ביולי 2026 בשיעור של 58% מהע.ג. של קרן אגרות החוב (סדרה ט').

הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם פעמיים בשנה (סך הכל 14 תשלומים), בימים 15 בינואר ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 ביולי 2026 ביחד עם תשלום הקרן האחרון. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') ("שטר הנאמנות"), אגרות החוב (סדרה ט') מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) משכנתא יחידה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכות השכירות של קחם במקרקעין בחריש מכוח הסכם ה-B.O.T; (2) שעבוד יחיד קבוע מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום וכן המחאה על דרך שעבוד מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום שיירשם ברשם החברות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות קחם מכוח הסכם המחאה והסכם ה-B.O.T; (3) שעבוד צף יחיד שני בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קחם לקבלת מלוא הפירות לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שישולם על-ידי השוכרים בקניון MORE חריש מכוח הסכמי שכירות שיחתמו מול שוכרים של קניון MORE חריש וכן על הסכמי השכירות אשר יחליפו את הסכמי השכירות האמורים, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, שיירשם ברשם החברות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב. החברה תבחן פעמיים בשנה האם נחתמו הסכמי שכירות חדשים בקניון MORE חריש, ותעביר לנאמן את תוצאות בדיקתה כאמור בתוך 10 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים לימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה. ככל שנחתמו הסכמי שכירות חדשים כאמור, יתוקן השעבוד הצף שיירשם כאמור, ואם הדבר יידרש, באופן שיכלול גם הסכמים חדשים אלו; (4) שעבוד יחיד שני בדרגה, ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קחם לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הקניון MORE חריש והכל כמפורט בסעיף 5.2.15.

התחייבות לעמידה ביחס הלוואה לבטוחה – החברה התחייבה לכלול במסגרת דוחותיה העתיים (ליום 30 ביוני ו-31 בדצמבר) את תוצאות החישוב של היחס, נכון לאותו מועד, בין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') "במועד הבדיקה" בצירוף היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') במועד הבדיקה בניכוי שווי בטוחה פיננסית אשר הועמדה עובר למועד הבדיקה כבטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לרבות מזומן ופיקדונות כספיים המופקדים בחשבון הנאמנות; לבין שווי הנכסים המשועבדים ("יחס הלוואה לבטוחה"). במידה ובמועד הבדיקה יחס הלוואה לבטוחה עלה על 80% תשלם החברה בטוחות באופן שלאחר השלמת הבטוחות כאמור, תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה שיהא קטן מ-75% או שווה לו וזאת בתוך 45 ימי עסקים ממועד הבדיקה הרלוונטי ("תקופת הריפוי").

התחייבויות פיננסיות – החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט'), ובנוסף למילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') על-פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב (סדרה ט'), תעמוד החברה בכל עת בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן: (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-130 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 בספטמבר 2019 ההון העצמי של החברה עמד על כ-200.4 מיליון ש"ח; (2)

היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורה, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת מ-12% ("יחס הון עצמי למאזן"). נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יחס הון עצמי למאזן עמד על כ-16.7%.

הוספת נכסים משועבדים החברה תהיה זכאית (אך לא חייבת), ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ט') הקיימים באותה עת, לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב גם נכס מניב כהגדרתו בסעיף 4.2.2 בשטר הנאמנות, ו/או בטוחה פיננסית, אחת או יותר. במקרה של הוספת נכס מניב, החברה תפרסם דיווח מיידי לפחות 30 ימים מראש אליו תצורף הערכת שווי עדכנית על הנכס המניב.

מגבלות על הרחבת סדרה – בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט'), החברה תהיה רשאית, בכל עת ומעת לעת, להנפיק אגרות חוב (סדרה ט') נוספות בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 2.2 לשטר הנאמנות. כמו כן, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות.

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

אגרות חוב (סדרה י') – קרן אגרות החוב (סדרה י') תעמוד לפירעון בארבעה (4) תשלומים לא שווים אשר ישולמו בשנים 2021 עד 2023 (כולל), כדלקמן: 13% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 בדצמבר 2021; 32% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 בדצמבר 2022; 22% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2023; ו-33% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2023; התשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה י') יהיה ביום 30 בספטמבר 2023.

הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם פעמיים בשנה (סך הכל שמונה (8) תשלומים), ביום 30 ביוני וביום 30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל), ביום 30 ביוני 2023; וכן תשלום הריבית האחרון ביום 30 בספטמבר 2023. תשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם תשלום הקרן האחרון.

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), מיום 20 בפברואר 2020, (להלן: "**שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י')**") החברה תהא רשאית לבצע בכל עת החל מתום שישים (60) ימים ממועד רישום אגרות החוב (סדרה י') למסחר, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, פידיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י'), ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), והכל בכפוף לתקנון ובהנחיות הבורסה ולהנחיות רשות ניירות ערך, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

בכל מקרה, ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מסך של 1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פידיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח, ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פידיון אחד לשנה, למעט במקרה של פדיון מוקדם סופי, שאז לא תחול המגבלה האמורה.

לא ייעשה פידיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה י') אם סכום הפידיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.

הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פידיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי הגבוה מבין: (א) מחיר אגרות החוב (סדרה י') בבורסה בסוף עשרה (10) ימי המסחר הקודמים למועד בו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לביצוע הפדיון המוקדם; או (ב) מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה י') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם

בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם בפועל ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב.

5. פרטי הנאמנים לסדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור

<u>סדרה ו'</u>	שטראוס לזר חברה לנאמנויות (1992) בע"מ שם האחראי על הסדרה: רו"ח ועו"ד אורי לזר. דרכי התקשרות: טלפון - 03-6237777 טלפון - 03-5613824 דוא"ל - Ori@slcpa.co.il כתובת למשלוח דואר - יצחק שדה 17, תל אביב-יפו
<u>סדרה ז'</u>	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ שם האחראי על הסדרה: מיכל אבטליון-ראשוני דרכי התקשרות: טלפון - 03-6389200 פקס - 03-6389222 דוא"ל - Trust@rpn.co.il כתובת למשלוח דואר - יד חרוצים 14, תל אביב-יפו
<u>סדרה ח'</u>	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ שם האחראי על הסדרה: שמעון אבנעים דרכי התקשרות: טלפון - 03-6884343 פקס - 03-6884285 דוא"ל - shimon@astax.co.il כתובת למשלוח דואר - נירים 1 תל אביב
<u>סדרה ט'</u>	פרטי הנאמן: הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ שם האחראי על הסדרה: דנה ליפקיס דרכי התקשרות: טלפון - 03-5544553 פקס - 03-5271451 דוא"ל - dana@hermetic.co.il כתובת למשלוח דואר - ששת הימים 30, בני ברק
<u>סדרה י'</u>	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ שם האחראי על הסדרה: מיכל אבטליון-ראשוני דרכי התקשרות: טלפון - 03-6389200 פקס - 03-6389222 דוא"ל - Trust@rpn.co.il כתובת למשלוח דואר - יד חרוצים 14, תל אביב-יפו

6. פרטים נוספים:

(א') אגרות חוב (סדרה ו'):

א. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ו') מובטחות בביטחונות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד ושוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שתפתח החברה על שמה במוסד בנקאי הנמנה על אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל (בס"ק (ג) זה: "**חשבון העודפים**"); (2) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום עד לסך של 40,000,000

ש"ח, שיירשמו על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), על כל זכויות חברת הנכס¹ לקבלת 100% מ"הכספים הפנויים"² (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי של החברה בחריש המצוי בגוש 8704 חלק מחלקות 5 ו-10 במגרש 421 ("הנכס המסחרי"), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי הנכס המסחרי. חברת הנכס תעביר לחשבון העודפים 100% מהכספים הפנויים כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור בכל עת; (3) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום של 40,000,000 ש"ח, שיירשמו על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), על כל זכויות קחס לקבלת 100% מ"העודפים"³ (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), אשר ינבעו לקחס מפרויקט כפר תבור, ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי פרויקט כפר תבור. קחס תעביר לחשבון העודפים 100% מהעודפים כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור בכל עת; (4) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום עד לסך של 25,000,000 ש"ח, שיירשמו על-שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על זכויות חברת הנכס לקבלת "הכספים הפנויים"⁴, אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי 420 על-פי תכנית מפורטת חריש/11 ("הנכס המסחרי 420"), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי הנכס המסחרי 420. יובהר, כי השעבוד יחול רק עד לסך של 25,000,000 ש"ח, באופן שככל שסכום "הכספים הפנויים" שינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי 420 יעלה על סך של 25,000,000

¹ קחס מרכזים מסחריים בע"מ ("קחס מרכזים מסחריים"), חברה נכדה של החברה בבעלות ובשליטה מלאות של קחס חברה להשקעות בע"מ ("קחס"), שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.

² כספים אשר חברת הנכס תהא רשאית למשוך ואשר הגוף המממן את הקמת הנכס המסחרי ו/או פעילותו השוטפת, יתיר את משיכתם בפועל, הכוללים הון עצמי ו/או החזר הלוואות בעלים (כפי שאלה נקבעו על-פי דוח אפס), אשר החברה ו/או חברה מוחזקת של החברה ו/או חברת הנכס העמידה ו/או תעמיד בעתיד לטובת בניית הנכס המסחרי, וכן הכנסות בניכוי הוצאות אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי, ובניכוי כספים המיועדים לתשלומי חובה לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה אשר יתנו לחברת הנכס שירותים ביחס לפרויקט המשוועד, דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות הקמת או ניהול הנכס המסחרי (דמי הניהול לא יעלו על שני מיליון ש"ח). האמור לעיל יחול גם על "הכספים הפנויים" שינבעו לחברת הנכס במקרה של מימון מחדש (refinance) של הנכס המסחרי.

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

⁴ כספים אשר חברת הנכס תהא רשאית למשוך ואשר הגוף המממן את הקמת הנכס המסחרי 420 ו/או פעילותו השוטפת, יתיר את משיכתם בפועל, הכוללים הון עצמי ו/או החזר הלוואות בעלים (כפי שאלה נקבעו על-פי דוח אפס), אשר החברה ו/או חברה מוחזקת של החברה ו/או חברת הנכס העמידה ו/או תעמיד בעתיד לטובת בניית הנכס המסחרי 420, וכן הכנסות בניכוי הוצאות אשר ינבעו לחברת הנכס מהנכס המסחרי 420, ובניכוי כספים המיועדים לתשלומי חובה לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה אשר יתנו לחברת הנכס שירותים ביחס לפרויקט המשוועד, דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות הקמת או ניהול הנכס המסחרי 420 (דמי הניהול לא יעלו על שני מיליון ש"ח). האמור לעיל יחול גם על "הכספים הפנויים" שינבעו לחברת הנכס במקרה של מימון מחדש (refinance) של הנכס המסחרי 420.

ש"ח, אזי כל הסכום העודף מעל 25,000,000 ש"ח יועמד לשימושה הבלעדי של החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לא תהיה כל זכות בסכום עודף זה; במסגרת הרחבת אגרות החוב (סדרה ו') שביצעה החברה בחודש יוני 2016 נוספו גם (5) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום עד לסך של 25,000,000 ש"ח, על זכויות קדם לקבלת הכספים הפנויים (כהגדרתם בתוספת לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') מחודש יוני 2016)⁵ אשר ינבעו לקדם מהשטח המסחרי של החברה באריאל (שלב ג'), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחררו קודם לבנק המלווה מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי השטח המסחרי באריאל (שלב ג'); (6) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, מוגבלים בסכום עד לסך של 25,000,000 ש"ח, על זכויות קדם לקבלת "העודפים"⁶ (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), אשר ינבעו לקדם מפרויקט אריאל (שלב ג'), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחררו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי פרויקט אריאל (שלב ג'). השעבודים האמורים בס"ק (5) ו-(6) יחולו רק עד לסך של 25,000,000 ש"ח, באופן שכלל שסכום "הכספים הפנויים" ו-"העודפים" שינבעו לקדם מהשטח המסחרי באריאל (שלב ג') ומפרויקט אריאל (שלב ג'), בהתאמה, יעלו על סך של 25,000,000 ש"ח, אזי כל הסכום העודף מעל 25,000,000 יועמד לשימושה הבלעדי של החברה, לפי שיקול דעתה המוחלט, ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לא תהיה כל זכות בסכום עודף זה. לפרטים אודות הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיפים 6.5.1.2, 6.5.1.3, 7.14.1, 7.14.2 ו-7.14.4 בהתאמה לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). הבטוחות אשר ניתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') תקפים על-פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

ב. **הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'):** פרויקט כפר תבור, הנכס המסחרי (מגרש 421), הנכס המסחרי 420 (מגרש 420), פרויקט אריאל (שלב ג') והשטח המסחרי באריאל (שלב ג'), אשר העודפים או הכספים הפנויים, לפי העניין, אשר ינבעו לחברה מהם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על-פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').

ג. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), נקבע כי (1) בכל עת החברה תהא רשאית לממן מחדש את הפרויקטים המשועבדים מבלי שיידרש אישור כלשהו מאת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ובלבד שזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לא תיגרענה במקרה של מימון מחדש כאמור; (2) כל עוד לא נפרעו התחייבויות קדם וחברת הנכס כלפי הבנקים המלווים, בקשר עם הפרויקטים המשועבדים, אין על הבנקים המלווים חובה להעביר את כספי העודפים ו/או הכספים הפנויים, לפי העניין, כולם או מקצתם; (3) השעבודים על-פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') יהיו נדחים ונחותים בפני כל שעבוד לטובת הבנקים המלווים בקשר עם הפרויקטים המשועבדים, לרבות השעבודים על חשבונות הליווי, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על-פי הסכמי הליווי ו/או הסכמי מימון אחרים אשר נחתמו ו/או יחתמו עם הבנקים המלווים בקשר עם הפרויקטים המשועבדים. הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לא יהיו רשאים לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד על כספי העודפים אלא לאחר קבלת הסכמת הבנקים המלווים בכתב ומראש; (4) החברה או קדם או חברת הנכס, לא תתקשרנה בהסכם מחייב למכירת איזה מהפרויקטים המשועבדים

⁵ כמפורט בהערת שוליים 9 לעיל, אך במקום "חברת הנכס" תבוא "קדם", במקום "הנכס המסחרי 420" יבוא השטח המסחרי באריאל (שלב ג').

⁶ כמפורט בהערת שוליים 8 לעיל, אך במקום "בנק דיסקונט לישראל, יבוא "הבנק", ובמקום "כפר תבור" יבוא "אריאל (שלב ג').

(בשלמותם או כל חלק מהם), אלא אם באותו הסכם תכללנה הוראות בדבר העברת התמורה כאמור לחשבון העודפים וזאת עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') באותו מועד ובכפוף לכך שקודם לכן תמורת המכירה תשמש לפירעון חובות החברה לבנק המממן של הפרויקט המשוועבד הרלוונטי באופן שהם יהיו קודמים לחובות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2.20.5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'); (5) החברה לא תהא רשאית לרשום שעבודים על מניות או נכסי חברת הנכס לטובת צדדים שלישיים, למעט לטובת הגופים אשר יממנו את הקמת ו/או תפעול שוטף של איזה מהפרויקטים המשוועבדים באופן שכלפיהם יהיה ניתן לרשום כל שעבוד שיידרש.

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

ד. שחרור בטוחות - במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') נקבע מנגנון הנוגע לשחרור בטוחות כדלקמן: (i) במועד בו תמציא החברה לנאמן (במצטבר): (1) היתר בניה להקמת הנכס המסחרי; (2) חוזי שכירות חתומים על-ידי חברת הנכס ושוכר/ים, ביחס להשכרת 2,000 מ"ר מהשטחים המסחריים בנכס המסחרי; (3) דוח שמאי או דוח אפס ממנו עולה כי הושלם שיעור של 10% לפחות מביצוע הנכס המסחרי; ו- (4) הערכת שווי או דוח שמאי חיצוני או דוח אפס, על-פיו יחס "הכספים הפנויים" שינבעו מהנכס המסחרי לחוב נטו שווה או עולה על יחס בטוחות הבסיסי של אגרות החוב (סדרה ו') אזי, תהיינה חברת הנכס והחברה משוחררות מההתחייבות האמורה בס"ק א. (3) לעיל. יצוין כי להערכת החברה, יחס הבטוחות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'))⁷ ליום 31 בדצמבר 2018 עומד על כ-147%.

(ii) ככל ויחס "הכספים הפנויים" הצפויים לחוב נטו יהיה נמוך מיחס הבטוחות הבסיסי של אגרות החוב (סדרה ו'), אזי יושלם הפער מכספי העודפים של פרויקט כפר תבור, באופן בו החל מאותו מועד החברה תהיה מחויבות להעביר לחשבון העודפים רק את הסכום הנדרש לעמידה ביחס הבטוחות הבסיסי, פארי-פאסו, כך שיתרת העודפים מפרויקט כפר תבור תשמש את החברה לכל שימוש אחר, על-פי שיקול דעתה של החברה ומבלי שיידרש לכך אישור כלשהו; (iii) מבלי לגרוע מהאמור בס"ק ג. ו-(ii) לעיל, לאחר שיימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור רואה חשבון של החברה על-פי דוח השמאי, כי באותו מועד הסך הכולל של הכספים המופקדים בחשבון העודפים שווה ל-100% מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור באותה עת, כפי שיחושב על-פי דוחות ביצוע מעודכנים המצויים בידי החברה של הפרויקטים המשוועבדים, אזי החל מאותו מועד לא תחול על החברה ו/או קחס ו/או חברת הנכס, החובה להעביר כספי עודפים ו/או כספים פנויים, לפי העניין, נוספים לחשבון העודפים; (v) החברה או קחס או חברת הנכס, לא תתקשרנה בהסכם מחייב למכירת איזה מהפרויקטים המשוועבדים (בשלמותם או כל חלק מהם), אלא אם באותו הסכם תכללנה הוראות בדבר העברת התמורה כאמור לחשבון העודפים וזאת עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') באותו מועד ובכפוף לכך שקודם לכן תמורת המכירה תשמש לפירעון חובות החברה לבנק המממן של הפרויקט המשוועבד הרלוונטי באופן שהם יהיו קודמים לחובות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). יתרת התמורה מעבר לסכומים המפורטים לעיל, תועבר לחשבון החברה ותשמש לשימושיה. מרגע שתועבר מלוא התמורה כאמור, לחשבון העודפים ויוצג לנאמן אישור החברה חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים אודות כך, ישוחררו החברה וקחס מההתחייבותיהן להעביר לחשבון העודפים סכומים נוספים בגין ו/או בקשר עם אותו פרויקט משועבד.

⁷ היחס שבין שווי העודפים הצפויים והכספים הפנויים הצפויים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')), כפי שייקבעו על-ידי דוח שמאי חיצוני או על-פי דוחות האפס שהוכנו מטעם המפקח של הבנקים המממנים את הפרויקטים המשוועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), לבין יתרת הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') (אשר תחושב תוך ביצוע הפחתות מסוימות הקבועות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')).

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

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

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

(ב') אגרות חוב (סדרה ז'):

א. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), אגרות החוב (סדרה ז') מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קחם מרכזים מסחריים מכוח הסכם ההמחאה והסכם ה-B.O.T (כהגדרתם בשטר הנאמנות⁸); (2) שעבוד צף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קחם מרכזים מסחריים לקבלת מלוא הפירות לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שישולם על-ידי השוכרים בפרויקט 433 בחריש מכוח הסכמי שכירות שייחתמו מולם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהסכמים אלו או שתתקבל במקומם ו/או בגינם. יצוין כי במהלך חודש נובמבר 2017 שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), את זכותה לדמי שכירות או תשלום אחר שישולם על-ידי השוכרים בפרויקט הממוקם במגרש 433 בחריש, זאת בהתאם להתחייבותה לפי השטר. יצוין כי לבקשת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), נעשו התאמות מסוימות באגרת החוב באמצעותה נרשם השעבוד כאמור; (3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קחם מרכזים מסחריים לקבלת תגמולי ביטוח עבודות בהקמה או ביטוח רכוש, לפי העניין, בגין פרויקט 433 בחריש; (4) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה

⁸ "הסכם ה-B.O.T" - הסכם בין חברה פרטית בבעלות מלאה של בעלי השליטה ("החברה הפרטית") לבין בעלי מקרקעי פרויקט 433 בחריש, מכוחו הוענקה לחברה הפרטית הזכות להקים ולהפעיל את פרויקט 433 בחריש, וכן זכות שכירות במקרקעי פרויקט 433 בחריש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם ה-B.O.T ראו דיווח החברה מיום 26 ביולי 2016 (אסמכתא מספר 090715-01-2016) המובא על דרך ההפניה; "הסכם ההמחאה" - הסכם בין החברה הפרטית לבין קחם מרכזים מסחריים לפיו הומחו לקחם מרכזים מסחריים כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה הפרטית מכוח הסכם ה-B.O.T ומכוח הסכמים נוספים בקשר עם פרויקט 433 בחריש.

מכוח הלוואת הבעלים (כהגדרתה בשטר הנאמנות;⁹ "הלוואת הבעלים"); (4) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה סכום על מלוא זכויות קחס מרכזים מסחריים בחשבון הייעודי (כהגדרתו בשטר הנאמנות¹⁰) ועל כל המופקד בו וכן על מלוא הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הייעודי, וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם; (5) כן נרשמה משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על-שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכות השכירות של קחס מרכזים מסחריים במקרקעי הפרויקט בחריש ("המשכנתא"). לפרטים אודות הפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 7.14.3 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). הביטחונות אשר ניתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') תקפים על-פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

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

ג. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), נקבע כי: (1) בכל עת החברה תהא רשאית לממן מחדש את הפרויקט המשועבד באופן שהכספים שיתקבלו ממימון מחדש כאמור ישמשו לפירעון אגרות החוב (סדרה ז') במלואן והשעבודים בקשר עם הנכס המשועבד יוסרו, מבלי שיידרש אישור כלשהו מאת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לא תיגרענה במקרה של מימון מחדש כאמור; (2) החברה ו/או קחס מרכזים מסחריים תהיינה רשאיות למכור את הנכסים המשועבדים, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן: (א) בהסכם המכר תכללנה הוראות בדבר תשלום תמורת המכירה עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') נכון למועד המכירה ישירות לידי הנאמן לצורך פירעון אגרות החוב (סדרה ז'); (ב) תמורת המכירה שתופקד בידי הנאמן כאמור בתוספת שווי הבטוחות הפיננסיות שהועמדו נכון למועד המכירה לצורך הבטחת אגרות החוב, ככל שהועמדו בטוחות פיננסיות כאמור, יהיה שווה ליתרת הערך ההתחייבותי נכון למועד המכירה; (ג) תמורת המכירה, עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') נכון למועד המכירה תופקד ישירות בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות). לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'). הוראות אלו יחולו, בשינויים המחויבים, גם במקרה של מכירת מלוא החזקות החברה בחברה המשעבדת; (3) קחס מרכזים מסחריים תהיה רשאית ליצור שעבודים נחותים לשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בקשר עם פרויקט 433 בחריש (למעט בקשר עם החשבון הייעודי) ("השעבוד הנחות") ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), זאת כפוף לתנאים מסוימים, ובכללם (א) השעבוד הנחות לא יפגע בזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מכוח השעבודים מדרגה ראשונה הרשומים לטובתם; (ב) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף לקבלת הסכמת הנאמן מראש; (ג) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבודים מדרגה ראשונה שלטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'); (ד) בעלי השעבוד הנחות לא יהיו רשאים להתנגד, למנוע או להגביל את מימוש השעבוד הראשון בדרגה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') והם לא יהיו רשאים להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד הראשון בדרגה האמור. לפרטים ראה סעיף 5.2.18 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').

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

⁹ הלוואה שהועמדה על-ידי החברה לקחס מרכזים מסחריים בסך כולל של 50 מיליון ש"ח מתוך כספי תמורת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ז'), ואשר החברה התחייבה לגביה, בין היתר, כי תשמש להקמת פרויקט 433 בחריש עד להשלמתו. לפרטים נוספים בקשר עם הלוואת הבעלים ראה סעיף 6(ד)ח להלן.

¹⁰ חשבון בנק שנפתח על-ידי קחס מרכזים מסחריים על שמה אשר זכויות החתימה בו הינן של קחס מרכזים מסחריים בלבד ושאליו הועברה הלוואת הבעלים.

ד. שחרור בטחונות - במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') נקבע מנגנון הנוגע להחלפת הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כדלקמן: (i) החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים), להחליף את הנכסים המשועבדים (וביחס לנכסים המשועבדים בקשר עם פרויקט 433 בחריש - ובלבד שיוחלפו כולם יחדיו) ("הנכס המוחלף"), בבטוחה פיננסית (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות)¹¹, אחת או יותר ("הנכס המוחלף"), ובלבד שהחברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 10 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל וכן שהשווי של כלל הבטוחות הפיננסיות שתועמדה לאחר ההחלפה לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') כפי שיהא במועד ההחלפה, וכן כי החברה אישרה לנאמן במועד ההחלפה כי לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות; (ii) : השווי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלו) יהא שווה למלוא סכום המזומן או הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו בגינם או לגובה הערבויות הבנקאיות על-פי תנאיהן, לפי העניין; (iii) דין הנכס המוחלף יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המוחלף מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

ה. מגבלות על הרחבת סדרה – בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), החברה רשאית, בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') או הנאמן, להנפיק, לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז')), אגרות חוב (סדרה ז') נוספות, בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, וזאת עד להיקף סדרה כולל של 75 מיליון ש"ח ערך נקוב. עם הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') שבוצעה בחודש ינואר 2017, החברה אינה רשאית עוד להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ז').

ו. פרטים נוספים בקשר עם הלוואת הבעלים והחשבון הייעודי: תנאי הלוואת הבעלים הינם כמפורט בהערה 3 בסעיף 9 בדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השלישי של שנת 2016 (פורסם ביום 30 בנובמבר 2016, מספר אסמכתא 135226-01-2016), ולא חל שינוי בתנאים אלו. במהלך תקופת הדוח לא נפרעו סכומים בגין הלוואת הבעלים ויתרת החוב בגין הלוואת הבעלים נכון למועד דוח זה עומדת על 50 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח נעשה שימוש ב-21 מיליון ש"ח מתוך הלוואת הבעלים לצורך הקמת פרויקט 433 בחריש. נכון למועד דוח זה, יתרת הכספים המצויים בחשבון הייעודי הינה 25.7 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח מלוא הכספים בחשבון הייעודי שימשו להקמת פרויקט 433 בחריש בלבד, ולא הוקצו בו אשראים ו/או מסגרות אשראי מכל סוג שהוא ו/או הועמדו מהחשבון הייעודי ערבויות לחברה ו/או לצדדי ג' כלשהם (למעט ערבויות ככל הנדרש לצורך ביצוע והשלמה של פרויקט 433 בחריש) וכן לא ניתנו למאן דהוא זכויות בקשר עם החשבון הייעודי לרבות בדרך של הוספת בעלים לחשבון הייעודי.

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

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), נכללו התחייבויות נוספות, כגון התחייבויות הנוגעות לניהול עסקיה השוטף של החברה והוראות בנוגע להעברת שליטה. לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז'), ראה שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').

¹¹ מזומן פיקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל אשר מועד פדיונם הסופי אינו חל לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז'), מלווים קצרי מועד (מק"מ) של בנק ישראל ו/או ערבויות בנקאיות.

(ג') אגרות חוב (סדרה ח') :

א. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), אגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ויחיד על מלוא זכויות החברה בחשבון העודפים (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')), ושופץ ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות הכספיים ו/או הפקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון העודפים וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. שטר הנאמנות כולל הוראות ומגבלות מסוימות בקשר עם ניהול חשבון העודפים; (2) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות חברה בת של החברה בבעלות מלאה (100%) ("חברת הבת"), לקבלת 100% מהעודפים שינבעו לחברה מפרויקט חריש ג' (כהגדרתו בשטר הנאמנות), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי פרויקט חריש ג'. חברת הבת תעביר לחשבון העודפים 100% מהעודפים כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה במחזור וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור בכל עת. השעבודים המפורטים לעיל תקפים על-פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

ב. **הפרויקט המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') :** העודפים מפרויקט חריש ג'. העודפים מפרויקט מודיעין ג'. לפרטים נוספים אודות פרויקט חריש ג' ראה סעיף 6.5.1.4 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח). לפרטים נוספים אודות פרויקט מודיעין ג' ראה סעיף 6.5.1.6 במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), נקבע כי: (1) בכל עת החברה תהא רשאית לממן מחדש את הפרויקטים המשועבדים מבלי שיידרש אישור כלשהו מאת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שזכויות מחזיקי אגרות החוב לא תיגרענה במקרה של מימון מחדש כאמור. במקרה כאמור יחתום הנאמן על המסמכים הנדרשים בקשר למימון מחדש, לרבות תיקון השעבודים ככל שהדבר יידרש; (2) השעבודים על-פי שטר הנאמנות יהיו נדחים ונחותים בפני כל שעבוד לטובת הבנקים המלווים בקשר עם הפרויקטים המשועבדים, לרבות השעבודים על חשבונות הליווי, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על-פי הסכמי הליווי ו/או הסכמי מימון אחרים אשר נחתמו ו/או יחתמו עם הבנקים המלווים בקשר עם הפרויקטים המשועבדים; (3) אין בשעבודים האמורים כדי להגביל את זכויותיהן של חברת הנכס לפעול בפרויקטים המשועבדים ובחשבונות הליווי המנוהלים בקשר אליהם; (4) אין ברישום השעבודים על-פי שטר הנאמנות זה כדי ליצור חובה כלשהי של הבנקים המלווים כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ו/או כלפי הנאמן.

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

ד. הוספת נכסים משועבדים; העברת עודפים מפרויקט חריש ג' לחברה - במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') נקבע מנגנון הנוגע להוספת נכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') שעיקריו כדלקמן: (i) החברה תהיה זכאית (אך לא חייבת) לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב גם את העודפים מפרויקט מודיעין ב' ו/או מפרויקט מודיעין ג', ו/או בטוחה פיננסית (כהגדרתם בשטר הנאמנות), אחת או יותר ("השעבוד הנוסף"). החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר כוונתה להעמיד את השעבוד הנוסף לפחות 14 ימים טרם העמדתו; (ii) לפני העמדת השעבוד הנוסף וכתנאי להעמדתו, יבחן ויאשר דירקטוריון החברה כי רמת הסיכון של השעבוד הנוסף במועד העמדתו אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון של השעבוד הקיים על העודפים מפרויקט חריש ג', וכן יבחן ויאשר את שווי השעבוד הנוסף, כפי שייקבע על-פי דוח שמאי חיצוני או הערכת שווי חיצונית בלתי תלויה או על-פי דוחות האפס שהוכנו מטעם המפקח של הבנק המממן את הפרויקט המשועבד הרלוונטי, או, ככל שיהיה מדובר בטוחה פיננסית, כמפורט להלן; (iii) ככל שיועמד שעבוד נוסף על העודפים מפרויקט מודיעין ב' ו/או פרויקט מודיעין ג', יילקחו בחשבון העודפים מפרויקט מודיעין ב' ו/או מודיעין ג' (לפי העניין) לצורך חישוב יחס הביטחונות בו נדרשת החברה לעמוד; (iv) השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שתהיינה) יהא שווה למלוא סכום המזומן או הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו בגינם או לגובה הערבויות הבנקאיות על-פי תנאיהן, לפי העניין. כן נקבע בשטר הנאמנות כי ככל שיחס הביטחונות שיחושב יהיה שווה ל-140% או יעלה עליו, אזי, עם העברת עודפים לחשבון העודפים, החברה תידרש להעביר רק 50% מהעודפים הנמשכים לחשבון העודפים ותהיה רשאית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות כל שימוש ב-50% העודפים הנותרים, ובלבד שלאחר העברת 50% מהעודפים המועברים לשימושה של החברה כאמור, יחס הביטחונות לא יפחת מ-140%.

ה. מגבלות על הרחבת סדרה – בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), החברה רשאית, בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') או הנאמן, להנפיק, לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')), אגרות חוב (סדרה ח') נוספות, בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, וזאת עד להיקף סדרה כולל של 120 מיליון ש"ח ערך נקוב. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') תיעשה בכפוף לכך שהחברה תבטיח את יתרת אגרות החוב (סדרה ח'), כפי שתהיה מעת לעת, כולל אגרות החוב (סדרה ח') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בבטוחות אשר תחולנה לגביהן ההוראות הבאות: (1) לגבי פרויקטים נוספים שישועבדו (ככל שישועבדו) שכבר קיים בגינם מימון בנקאי - החברה תמציא לנאמן מכתב התחייבות חתום על-ידי מנכ"ל החברה על-פיו אם בעתיד תבקש החברה לממן עם אותו הבנק פרויקט עתידי, אזי היא תעשה זאת רק בכפוף ולאחר קבלת מכתב מאת הבנק המממן לפיו כל עוד אגרות החוב תהיינה במחזור, לבנק לא תהיה זכות קיזוז בין חשבונות המימון או הליווי של הפרויקט הנוסף ו/או חשבון העודפים, ו/או החשבונות השוטפים של החברה הקיימים אותה עת בבנק לבין חשבונות המימון או הליווי של פרויקט עתידי של החברה ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המממן בהסכם מימון; (2) נכסים או כספי עודפים שאינם מפרויקט חריש ג' ו/או פרויקט מודיעין ב' ו/או פרויקט מודיעין ג', ישמשו כבטוחה נוספת בתנאי שיתקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב מראש בהחלטה מיוחדת; או (3) יחס הביטחונות לא יהיה נמוך מ-135%.

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

א. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט'), אגרות החוב (סדרה ט') מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) משכנתא יחידה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכות השכירות של קחם במקרקעין בחרש מכוח הסכם ה-B.O.T; (2) שעבוד יחיד קבוע מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום וכן המחאה על דרך שעבוד מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום שיירשם ברשם החברות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות קחם מרכזים מסחריים מכוח הסכם ההמחאה והסכם ה-B.O.T; (3) שעבוד צף יחיד שני בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קחם מרכזים מסחריים לקבלת מלוא הפירות לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שישולם על ידי השוכרים בקניון MORE חריש מכוח הסכמי שכירות שייחתמו מול שוכרים של קניון MORE חריש, וכן על הסכמי השכירות אשר יחליפו את הסכמי השכירות האמורים, על שינויהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל, או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, שיירשם ברשם החברות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'). החברה תבחן פעמיים בשנה האם נחתמו הסכמי שכירות חדשים בקניון MORE חריש, ותעביר לנאמן את תוצאות בדיקתה כאמור בתוך עשרה (10) ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים לימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, בכל שנה. ככל שנחתמו הסכמי שכירות חדשים כאמור, יתוקן השעבוד הצף שיירשם כאמור, ואם הדבר יידרש, באופן שיכלול גם הסכמים חדשים אלו (4) שעבוד יחיד שני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות קחם מרכזים מסחריים לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין קניון MORE חריש.

ב. התחייבות לעמידה ביחס הלוואה לבטוחה - החברה התחייבה לכלול במסגרת דוחותיה העתיים (ליום 30 ביוני ו-31 בדצמבר) את תוצאות החישוב של היחס, נכון לאותו מועד, בין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') "במועד הבדיקה" בצירוף היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') במועד הבדיקה בניכוי שווי בטוחה פיננסית אשר הועמדה עובר למועד הבדיקה כבטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לרבות מזומן ופיקדונות כספיים המופקדים בחשבון הנאמנות; לבין שווי הנכסים המשועבדים ("יחס הלוואה לבטוחה"). במידה ובמועד הבדיקה יחס הלוואה לבטוחה עלה על 80% תשלם החברה בטוחות באופן שלאחר השלמת הבטוחות כאמור, תעבור החברה ביחס הלוואה לבטוחה שיהא קטן מ-75% או שווה לו וזאת בתוך ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים ממועד הבדיקה הרלוונטי ("תקופת הריפוי").

ג. התחייבויות פיננסיות - החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט'), ובנוסף למילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') על פי שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב (סדרה ט'), תעמוד החברה, בכל עת, בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן: (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-130 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ההון העצמי של החברה עמד על כ-210 מיליון ש"ח; (2) היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורה, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת מ-12% ("יחס הון עצמי למאזן"). נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יחס הון עצמי למאזן עומד על כ-18.27%.

ד. הוספת נכסים משועבדים - החברה תהיה זכאית (אך לא חייבת), ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ט') הקיימים באותה עת, לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב גם נכס מניב כהגדרתו בסעיף 4.2.2. בשטר הנאמנות, ו/או בטוחה פיננסית, אחת או יותר. במקרה של הוספת נכס מניב, החברה תפרסם דיווח מיידי לפחות שלוש (30) ימים מראש אליו תצורף הערכת שווי עדכנית על הנכס המניב.

ה. מגבלות על הרחבה סדרה - בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט'), נכללו התחייבויות נוספות, כגון התחייבויות הנוגעות לחלוקת דיבידנד, הוראות בנוגע להעברת שליטה ומנגנוני התאמה בשיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ט') בגין אי-עמידה בהון עצמי

מינימלי וביחס מינימלי של הון עצמי למאזן. לפרטים נוספים בקשר לאגרות החוב (סדרה ט'), ר' שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט'), שפורסם במסגרת דוח הצעת המדף עבור אגרות החוב (סדרה ט').

(ה') אגרות חוב (סדרה י')

א. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), אגרות החוב (סדרה י') מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה המשעבדת בחשבון המשועבד (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י')), על תתי חשבונותיו, ובמפקד בו מעת לעת וכן מלוא זכויות החברה המשעבדת בכספים ו/או בפקדונות ו/או בניירות הערך שיופקדו מעת לעת וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם, בחשבון המשועבד. (2) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), על כל זכויות קחס לקבלת 100% מ"העודפים" כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), אשר ינבעו לקחס מפרויקט מודיעין (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י')), להלן: "**פרויקט מודיעין**") ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, על ידי הבנק המלווה (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י')), וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי פרויקט מודיעין. קחס התחייבה בחתימתה בשולי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), כי תעביר לחשבון המשועבד, ולא לשום חשבון אחר, 100% מהעודפים שינבעו מפרויקט מודיעין (ככל שינבעו), מיד עם שחרורם על ידי הבנק המלווה, וזאת כל עוד אגרות החוב (סדרה י') תהיינה במחזור וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי המלא, כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), של אגרות החוב (סדרה י'). (3) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על כל זכויות קחס לקבלת 100% מהעודפים, כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), אשר ינבעו לקחס מפרויקט נרקיסים (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י')), להלן: "**פרויקט נרקיסים**") ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, על ידי הבנק המלווה וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן, לבנק המלווה, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה לחברה לטובת הבנק המלווה, בקשר עם חשבון המימון וליווי פרויקט נרקיסים. קחס התחייבה, בחתימתה בשולי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), כי תעביר לחשבון המשועבד, ולא לשום חשבון אחר, 100% מהעודפים שינבעו מפרויקט נרקיסים (ככל שינבעו), מיד עם שחרורם על ידי הבנק המלווה וזאת כל עוד אגרות החוב (סדרה י') תהיינה במחזור וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי המלא של אגרות החוב (סדרה י'). למען הסר ספק, הוראות סעיף 5.2.3. לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), יחולו בשינויים המחויבים ביחס לעודפים מפרויקט נרקיסים, למימון מחדש ו/או מכירת החלק המסחרי ולחשבון הליווי, כמפורט בסעיף זה. (4) בטוחות פיננסיות – החברה תהיה זכאית (אך לא חייבת) לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), בטוחה פיננסית, אחת או יותר. לצורך העמדת הבטוחה הפיננסית, תפקיד את הבטוחה הפיננסית בחשבון הנאמנות. הנאמן יהיה חייב לחתום, תוך זמן סביר, על כל מסמך או אישור שיהיו נחוצים או מועילים להעמדת הבטוחה הפיננסית, וזאת שהחברה הציגה בפניו כל מסמך סביר שיידרש בהתאם לשיקול דעתו הסביר של הנאמן לצורך כך.

ב. התחייבות לעמידה ביחס הלוואה לבטוחה - היחס בין: (1) שווי העודפים הצפויים על פי דוח אפס של הנכסים המשועבדים, כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'); לבין (2) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה י') במועד הבדיקה, כהגדרת מועד זה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), כבטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ("**יחס הלוואה לבטוחה**"). במידה

ובמועד הבדיקה יחס הלוואה לבטוחה יהיה שווה 115% או ערך נמוך ממנו, תוקנה לחברה תקופת ריפוי אוטומטית של רבעון קלנדרי אחד לתיקון יחס בטוחה להלוואה, כך שישוּב לעמוד לכל הפחות על 130% ("תקופת הריפוי").

ג. התחייבויות פיננסיות – החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י'), ובנוסף למילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על פי שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב (סדרה י'), תעמוד החברה, בכל עת, בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן: (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-140 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ההון העצמי של החברה עמד על כ-210 מיליון ש"ח; (2) היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורה, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת מ-12% ("יחס הון עצמי למאזן"). **נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יחס הון עצמי למאזן עוד על כ- 18.27%.**

ד. מגבלות על הרחבה סדרה – בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט'), נכללו התחייבויות נוספות, כגון עמידה ביחס בטוחה, עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), עמידה בהתחייבותיה למחזיקי אגרות החוב ואי הימצאות בהפרה של הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י'), לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי. לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה י'), ראה שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), שפורסם במסגרת דוח הצעת המדף עבור אגרות החוב (סדרה י').

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

ראשון לציון נרקיסים מגרש + 503 השטח המסחרי (אגרות החוב סדרה י')	מודיעין מורשת מתחם +11 השטח המסחרי (אגרות החוב סדרה י')	ראשון לציון נרקיסים מגרש + 508 השטח המסחרי (אגרות החוב סדרה ח')	מודיעין מורשת מתחם +29 השטח המסחרי (אגרות החוב סדרה ח')	חריש ג' (אגרות החוב סדרה ח')	חריש 433 (אגרות החוב סדרה ז')	אריאל (שלב ג' + השטח המסחרי בשלב ג') (אגרות החוב סדרה ו')	הנכס המסחרי 420 (אגרות החוב סדרה ו')	הנכס המסחרי 421 (אגרות החוב סדרה ו')	כפר תבור (אגרות החוב סדרה ו')	
68,357	61,337	29,926	41,258	74,208	38,600	24,000	25,171	26,463	29,000	העודפים הצפויים בהתאם לדוח אפס עדכני (באלפי ש"ח)
ראה סעיף 7.5.1.8 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח)	ראה סעיף 7.5.1.5 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח)	ראה סעיף 7.5.1.7 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח)	ראה סעיף 7.5.1.6 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח)	ראה סעיף 7.5.1.4 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח)	ראה סעיף 7.14.3 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח)	ראה סעיפים 7.5.1.3 ו- 8.13.4 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח)	ראה סעיף 8.13.1 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 8.13.2 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	ראה סעיף 7.5.1.2 לתיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).	מועד תחילת וסיום הפרויקט ; סה"כ היחידות בפריקט וכמות היחידות שנמכרו בשנת 2017 לפי רבעונים ; עלויות והכנסות שהתהוו ; עלויות והכנסות

										צפויים ; שיעור רווחיות של הפרויקט ; התנאים העיקריים של הסכם המימון של הפרויקט
2021- 2022	2021-2022	2021-2022	2021-2022	2021-2022	2021-2022	2020-2021	2022	2024	2020-2021	מועדים צפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים
ראה סעיף (4)9 לעיל.	ראה סעיף (4)9 לעיל.	ראה סעיף (4)9 לעיל.	ראה סעיף 9(4) לעיל.	ראה סעיף (4)9 לעיל.	ראה סעיף (3)9 לעיל.	ראה סעיף (2)9 לעיל.	ראה סעיף 9(2) לעיל.	ראה סעיף 9(2) לעיל.	ראה סעיף 9(2) לעיל.	מועדי תשלום קרן ורכיבת של אגרות החוב
ראה סעיף (9)9(ד) לעיל.	ראה סעיף (9)9(ד) לעיל.	ראה סעיף (9)9(ד) לעיל.	ראה סעיף 9(9)(ד) לעיל.	ראה סעיף (9)9(ד) לעיל.	ראה סעיף (9)9(ג) לעיל.	ראה סעיף (9)9(ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)(ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)(ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)(ב) לעיל.	יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא טובת המחזיקים
ראה סעיף (9)9(ב) לעיל.	ראה סעיף (9)9(ב) לעיל.	ראה סעיף (9)9(ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)(ב) לעיל.	ראה סעיף (9)9(ב) לעיל.	ראה סעיף (9)9(ב) לעיל.	ראה סעיף (9)9(ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)(ב) לעיל.	ראה סעיף 9(9)(ב) לעיל.	אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי התאגיד, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה	זכויות הבנק המלווה לשחרר, לקזז או לעכב כספים מחשבון

										הליווי, חשבון העודפים ומתוך חשבוניות אחרים
-	-	1,372			-	1,046				יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים ליום 31/12/19 (באלפי ש"ח)

10. מצבת התחייבויות

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

1. לדוח תקופתי זה מצורפות (לרבות על דרך ההפניה) הערכות שווי שהינן הערכות שווי מהותיות מאוד, ו/או הערכות שווי של נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב. הערכות השווי של מגרש 420, מגרש 421, נרקיסים-503, נרקיסים-508, מודיעין ב, מודיעין ג', להערכת שווי של מגרש 433 ביישוב חריש ראה הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2019 (שפורסם ביום 14 באוגוסט 2019, אסמכתא מספר 2019-01-084271) ("הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2019"), המובאת בזאת בדרך של הפניה. להערכת שווי של מגרש מודיעין א' הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 (שפורסם ביום 27 בנובמבר 2019, אסמכתא מספר 2019-01-102669) ("הדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2019"), המובאת בזאת בדרך של הפניה.

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

(א) מגרש 420 – סעיף 8.13.1.8;

(ב) מגרש 421 – סעיף 8.13.2.8;

(ג) השטח המסחרי בפרויקט אריאל (שלב ג') – סעיף 8.13.4.8;

(ד) נרקיסים 503 – סעיף 8.13.8.8;

(ה) נרקיסים 508 – סעיף 8.13.9.8;

(ו) מודיעין ב – סעיף 8.13.5.8;

(ז) מודיעין ג – סעיף 8.13.6.8.

לפרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד עליהן מתבססים נתונים בדוח זה, ראה נספח א' לדוח דירקטוריון זה. לפרטים בדבר הערכת שווי של מגרש 433 ביישוב חריש ראה נספח א' בדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2019, המובאים בזאת על-דרך ההפניה. לפרטים בדבר הערכת שווי של מודיעין א' ראה נספח א' בדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2019, המובאים בזאת על-דרך ההפניה.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם לפעילות החברה.

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 30 במרס, 2020

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

מגרש 420	זיהוי נושא ההערכה:
31/12/2019	עיתוי ההערכה:
37,000	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
37,000	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
לוי אברהם ויונתן	שם המעריך והשכלתו:
קיים ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות, הן לקבוצת חנן מור בשנים קודמות והן לחברות אחרות.	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
בלתי תלוי	תלות במזמין ההערכה:
קיים הסכם שיפוי	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
היוון הכנסות / גישת ההשוואה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
סטנדרטים שמאים מקובלים.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:

מגרש 421	זיהוי נושא ההערכה:
31/12/2019	עיתוי ההערכה:
36,000	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
36,000	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
לוי אברהם ויונתן	שם המעריך והשכלתו:
קיים ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות, הן לקבוצת חנן מור בשנים קודמות והן לחברות אחרות.	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
בלתי תלוי	תלות במזמין ההערכה:
קיים הסכם שיפוי	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
היוון הכנסות / גישת ההשוואה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
סטנדרטים שמאים מקובלים	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:

המרכז המסחרי באריאל	זיהוי נושא ההערכה:
31/12/2019	עיתוי ההערכה:
5,050	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
5,050	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
לוי אברהם ויונתן	שם המעריך והשכלתו:
קיים ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות, הן לקבוצת חנן מור בשנים קודמות והן לחברות אחרות.	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
בלתי תלוי	תלות במזמין ההערכה:
קיים הסכם שיפוי	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
חילוץ	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
סטנדרטים שמאים מקובלים.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:

נרקיסים – מגרש 503	זיהוי נושא ההערכה:
31/12/2019	עיתוי ההערכה:
15,900	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
15,900	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
לוי אברהם ויונתן	שם המעריך והשכלתו:
קיים ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות, הן לקבוצת חנן מור בשנים קודמות והן לחברות אחרות.	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
בלתי תלוי	תלות במזמין ההערכה:
קיים הסכם שיפוי	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
היוון הכנסות / גישת ההשוואה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
סטנדרטים שמאים מקובלים.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:

נרקיסים – מגרש 508	זיהוי נושא ההערכה:
31/12/2018	עיתוי ההערכה:
7,040	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
7,040	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
לוי אברהם ויונתן	שם המעריך והשכלתו:
קיים ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות, הן לקבוצת חנן מור בשנים קודמות והן לחברות אחרות.	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
בלתי תלוי	תלות במזמין ההערכה:
קיים הסכם שיפוי	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
היוון הכנסות / גישת ההשוואה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
סטנדרטים שמאים מקובלים.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:

זיהוי נושא ההערכה:	מודיעין ב'
עיתוי ההערכה:	31/12/2019
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:	9,900
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):	9,900
שם המעריך והשכלתו:	לוי אברהם ויונתן
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	קיים ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות, הן לקבוצת חנן מור בשנים קודמות והן לחברות אחרות.
תלות במזמין ההערכה:	בלתי תלוי
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	קיים הסכם שיפוי
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	היוון הכנסות / גישת ההשוואה
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:	סטנדרטים שמאים מקובלים.

זיהוי נושא ההערכה:	מודיעין ג'
עיתוי ההערכה:	31/12/2019
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:	15,700
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):	15,700
שם המעריך והשכלתו:	לוי אברהם ויונתן
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	קיים ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות, הן לקבוצת חנן מור בשנים קודמות והן לחברות אחרות.
תלות במזמין ההערכה:	בלתי תלוי
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	קיים הסכם שיפוי
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	היוון הכנסות / גישת ההשוואה
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:	סטנדרטים שמאים מקובלים.



קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2019

ת ו כ ן

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
4	הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מיום 31 במאי 2018 דוחות כספיים
5-6	מאזנים מאוחדים
7	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
8	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-100	ביאורים לדוחות הכספיים

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

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

מספר: 2412
תאריך: ה' בניסן תש"ף
30 במרס 2020

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

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ והחברות בנות שלה (להלן "החברה") ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 911 (ישראל) של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת 911 (ישראל)"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך הכנסות; (3) בקורות על תהליך רכש מלאי ופרויקטים (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 911 (ישראל). על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 30 במרס 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel

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

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

מספר : 2412
תאריך : ה' בניסן תש"ף
30 במרס 2020

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

ביקרנו את המאזנים המאוחדים המצורפים של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 7.23% וכ- 10.9% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 9.2%, כ- 0.5% וכ- 0.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו- 2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 911 (ישראל) של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, והדוח שלנו מיום 30 במרס 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel

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

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

לכבוד
הדירקטוריון של
קבוצת חנו מור - אחזקות בע"מ

מספר : 2412
תאריך : ה' בניסן תש"ף
30 במרס 2020

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת 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 רואה החשבון המבקר מיום 30 במרס 2020 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.
- ב.** דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 במרס 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.
- ג.** דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 30 במרס 2020 על מידע כספי נפרד של החברה לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

מאזנים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
42,918	39,373	5	מזומנים ושווי מזומנים
27,856	121,512	6	מזומנים ופקדונות משועבדים
128,594	53,523	7א'	לקוחות והכנסות לקבל
6,378	5,576	7ב'	חייבים ויתרות חובה
37	57		מלאי מלונאי - מזון ומשקאות
(*)358,245	573,417	8	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
564,028	793,458		
נכסים בלתי שוטפים			
17,706	12,149	8	מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה
2,402	3,612		יתרות חובה לזמן ארוך
-	901		נכס זכות שימוש
15,731	14,350	9	קרקעות
271,456	355,009	10	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
77,676	69,036	11	רכוש קבוע, נטו
1,858	3,860	22	מסים נדחים
386,829	458,917		
950,857	1,252,375		סה"כ נכסים

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

מאזנים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
403,348	517,564	א'12	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(**) 900	2,141		התחייבות בגין חכירות
153,612	142,511	13	אגרות חוב
12,239	7,025	14	ספקים ונותני שירותים
32,637	35,092	15	זכאים ויתרות זכות
14,258	102,361	א'7	מקדמות מרוכשי דירות
616,994	806,694		
התחייבויות שאינן שוטפות			
6,163	42,680	ב'12	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(**) 10,091	10,387	10'ב'24	התחייבות בגין חכירות
400	400	10'ב'24	התחייבויות אחרות
(*) 17,976	25,280	22	מסים נדחים
118,979	156,691	13	אגרות חוב
224	126	16	הטבות לעובדים, נטו
153,833	235,564		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה			
5,098	5,889	17	הון מניות
36,621	50,800		פרמיה על מניות
354	354		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
119	233		קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
1,019	1,019		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(5,370)	(7,080)		הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(*) 144,380	161,150		יתרת רווח
(2,191)	(2,248)		מניות באוצר
180,030	210,117		
950,857	1,252,375		
סה"כ התחייבויות והון			

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

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במרס 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				ביאור	
2017	2018	2019			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
הכנסות					
241,212	239,124	88,197			הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר
15,953	6,276	9,266	5'ב24		הכנסות ממכירת קרקעות
-	1,299	10,426			הכנסות מהפעלת בית מלון
1,085	1,106	5,247	10		הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול
258,250	247,805	113,136			סה"כ הכנסות
עלות ההכנסות					
(*) 193,181	(*) 183,503	75,193	18'א		עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
-	-	1,713			עלות הפעלה וניהול שטחי מסחר
(*) 6,914	(*) 2,902	4,731	5'ב24, 18'א		עלות קרקעות שנמכרו
-	3,379	10,173	18'ב		עלות הפעלת בית מלון
200,095	189,784	91,810	18		סה"כ עלות ההכנסות
58,155	58,021	21,326			רווח גולמי
8,876	57,175	51,590	10		שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(533)	(880)	-	9'א, 18'ב		הוצאות אחרות
-	1,828	214	9'א, 24'ב (14.3)		הכנסות אחרות
(5,935)	(5,784)	(5,643)			הוצאות מכירה ושיווק
(13,457)	(14,933)	(16,977)	19		הוצאות הנהלה וכלליות
47,106	95,427	50,510			רווח מפעולות רגילות
2,150	43	33	20		הכנסות מימון
(*) (16,474)	(*) (16,721)	(21,161)	21		הוצאות מימון
32,782	78,749	29,382			רווח לפני מסים על ההכנסה
(*) (9,823)	(*) (19,361)	(7,862)	22		מיסים על ההכנסה
22,959	59,388	21,520			רווח נקי לשנה
(*) 1.8	(*) 4.6	1.63	27		רווח בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,959 (*)	59,388 (*)	21,520	רווח נקי לשנה
מרכיבי רווח כולל אחר :			
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד :			
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו			
1,502	551	(1,710)	
<u>24,461</u>	<u>59,939</u>	<u>19,810</u>	סך הכל רווח כולל לשנה

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	זכויות שאינן עסקאות עם קרן הון בגין קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(796)	36,364	-	258	1,019	(7,423)	69,033	(232)	103,088
-	-	-	-	-	-	-	22,959	-	22,959
-	-	-	-	-	-	1,502	-	-	1,502
-	-	-	-	-	-	1,502	22,959	-	24,461
-	-	-	354	-	-	-	-	232	586
-	-	-	-	-	-	-	(3,000)	-	(3,000)
-	-	-	-	12	-	-	-	-	12
4,865	(796)	36,364	354	270	1,019	(5,921)	88,992	-	125,147
-	-	-	-	-	-	-	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
-	-	-	-	-	-	-	21,520	-	21,520
-	-	-	-	-	-	(1,710)	-	-	(1,710)
-	-	-	-	-	-	(1,710)	21,520	-	19,810
-	-	-	-	-	-	-	(4,750)	-	(4,750)
-	(57)	-	-	-	-	-	-	-	(57)
791	-	14,179	-	-	-	-	-	-	14,970
-	-	-	-	114	-	-	-	-	114
5,889	(2,248)	50,800	354	233	1,019	(7,080)	161,150	-	210,117

יתרה ליום 1 בינואר 2017

שינויים בשנת 2017:

רווח נקי לשנה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לשנה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

תשלום דיבידנד

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

שינויים בשנת 2018:

רווח נקי לשנה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לשנה

תשלום דיבידנד

רכישת מניות באוצר

תשלום מבוסס מניות

מימוש אופציות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

שינויים בשנת 2019:

רווח נקי לשנה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לשנה

תשלום דיבידנד (2)

רכישת מניות באוצר (3)

הנפקת מניות (4)

תשלום מבוסס מניות (5)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

(1) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2' להלן.

(2) ראה ביאור 17'ב'.

(3) ראה ביאור 17'ה'.

(4) ראה ביאור 17'א'.

(5) ראה ביאור 17'ג'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
(*) 22,959	(*) 59,388	21,520	רווח נקי לשנה
(*) (140,379)	(*) (106,328)	(92,681)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי
(117,420)	(46,940)	(71,161)	מזומנים מפעילות שוטפת (א)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת			
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
30	40	-	תמורה ממימוש השקעה
(24)	-	-	מימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה
(14,279)	(26,603)	(1,086)	בעבר (נספח ב')
(53,886)	(38,708)	(27,184)	רכישת ותוספות רכוש קבוע
9,839	27,535	(93,656)	10 תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(78)	-	-	תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים
(58,398)	(37,736)	(121,926)	רכישת הלוואות מבעלי זכויות שאינן
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה			
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
(3,000)	(4,000)	(4,750)	17 תשלום דיבידנד
(38,823)	(37,701)	(50,605)	13 פרעון אגרות חוב
-	-	(109)	רכישת אגרות חוב של החברה בידי
83,148	40,997	76,362	החברה/חברה מאוחדת
-	-	(362)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות
-	(1,395)	(57)	הנפקה)
-	-	14,970	17 פרעון תשלומי קרן בגין חכירה
-	233	-	רכישת מניות באוצר
149,134	92,315	145,708	הנפקת מניות
6,181	(60)	8,517	מימוש כתבי אופציה למניות
196,640	90,389	189,674	12 א' אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים,
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון			
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ			
62	19	(132)	
20,884	5,732	(3,545)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
16,302	37,186	42,918	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
37,186	42,918	39,373	השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה			

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
9	-	1,044	שערוך הלוואות לזמן ארוך
785	1,360	3,961	פחת והפחתות
			הפחתת ניכיון ופרמיה ושערוך
312	369	963	אגרות חוב
183	769	693	הוצאות מימון בגין חכירות
			ירידת ערך (ביטול ירידת ערך)
533	769	(214)	24ב' (14.3) קרקעות ומלאי מבנים בהקמה
			התאמות הנובעות מהלוואות לחברות
(2,309)	11	3,085	מאוחדות המהוות פעילות חוץ
(*) 9,616	(*) 12,958	5,240	מסים נדחים, נטו
			שינוי בהתחייבות בשל הטבות
(207)	42	(98)	לעובדים, נטו
(8,876)	(57,175)	(51,590)	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן
12	106	114	להשקעה בהקמה
(*) 58	(*) (40,791)	(36,802)	תשלום מבוסס מניות
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
(39,814)	(28,591)	75,071	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות
(409)	5,669	(540)	לקבל
			ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
			ירידה (עלייה) במלאי מבנים בהקמה,
			קרקעות, מלאי מבנים בהקמה
(*) (122,288)	(*) 4,313	(216,514)	8 מיועד להשכרה ומלאי מלונאי -
			מזון ומשקאות
11,747	(6,377)	(5,613)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני
			שירותים
(12,886)	5,523	3,612	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
			והתחייבויות אחרות
23,213	(46,074)	88,105	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי
(*) (140,437)	(*) (65,737)	(55,879)	דירות
(*) (140,379)	(*) (106,328)	(92,681)	

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 22 להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

הון חוזר
חייבים בגין מימוש השקעה בחברה
מאוחדת
רכוש קבוע
מסים נדחים

(217)	-	-
(100)	-	-
179	-	-
114	-	-
<u>(24)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

עלייה (ירידה) בהתחייבות בגין דמי
היתר והיטל השבחה כנגד נדל"ן
להשקעה בהקמה

-	-	1,206
10,039	-	-
8,020	(1,387)	(990)

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור :
ריבית

19,565	19,593	19,445
8,310	1,336	297
39	43	33

- 12 -

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

חברת קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה ביום 7 בנובמבר 2004 ופועלת באמצעות חברות בנות בייזום, הקמה ושיווק פרויקטים למגורים, משרדים ומסחר בישראל ובמזרח אירופה, וכן ברכישת קרקעות ומבנים להשקעה ולהשכרה של שטחים מסחריים בישראל ובמזרח אירופה. כמו כן, החל מחודש נובמבר 2018 מפעילה החברה פעילות בית מלון באמצעות חברה מאוחדת הפועלת בפולין (Momo).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט בגין פריטי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.

הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד מוצגים בהתאם לשיטת מאפיין הפעילות (גישת עלות המכר).

דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS").

כמו כן, הדוחות הכספיים כוללים את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ב. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

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

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 1 (IAS 1) נדרש, בין היתר, לתת גילוי באשר לכללי החשבונאות שיישומם כרוך באומדנים ובשיקול דעת בעלי רגישות ניכרת ואירועים עתידיים, אשר התרחשותם עשויה להשפיע על הסכומים המדווחים.

ראה ביאור 3 בדבר פירוט האומדנים ושיקולי הדעת אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

1. כל אחת מחברות הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע המדינה והסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת המהווה את המטבע ממנו בעיקר היא מושפעת (להלן - "מטבע הפעילות").

2. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח המהווה את מטבע הפעילות של החברה ומטבע ההצגה של הקבוצה.

3. בעת תרגום הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהוות פעילות חוץ (מטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה), יישמה הקבוצה את הנהלים הבאים:

א. נכסים והתחייבויות כספיים ולא כספיים, תורגמו על פי שער הסגירה שבתוקף לכל תאריך דיווח.

ב. פריטי הכנסות והוצאות לכל תקופה בגינה מוצג דוח רווח והפסד / על הרווח הכולל תורגמו על פי שער החליפין הממוצע ששרר בתקופה המתייחסת. יחד עם זאת, במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין, פריטי ההכנסות וההוצאות תורגמו לפי שערי החליפין במועד העסקאות.

ג. הפרשי שער שנוצרים מהטיפול לעיל, נזקפו לרווח כולל אחר ומוצגים בהון במסגרת "הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ" עד למימוש ההשקעה.

ד. במימוש ההשקעה בפעילות חוץ, המביא לאובדן שליטה או אובדן שליטה משותפת הסכום המצטבר שנוקף לרווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש.

ה. יתרות כספיות בין חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ. בהתאם, הפרשי שער הנובעים בגינם נזקפים לרווח כולל אחר ולאותר סעיף בהון, כאמור בסעיף ד' לעיל.

ו. לצורך יישום הנהלים לעיל החברה עשתה שימוש בשער החליפין היציג.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים או במטבע חוץ

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי שער החליפין היציג ליום הדיווח.
2. נכסים והתחייבויות לא כספיים במטבע חוץ שנמדדים בשווי הוגן מוצגים לפי שער החליפין היציג למועד קביעת השווי ההוגן.
3. עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין היציג במועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מסילוק פריטים כספיים, לפי שערי חליפין שונים מאלה ששימשו לרישום הראשוני במהלך התקופה, או מאלה שדווחו בדוחות כספיים קודמים, נזקפים לרווח או הפסד.
4. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, מותאמים בכל תקופה לשיעור עליית המדד בפועל בתקופה המתייחסת לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה. יתרות שעל פי הסדרי ההצמדה לגביהן המדד הקובע הוא "המדד הידוע" נכללו על בסיס "המדד הידוע" לתאריך הדיווח (המדד בגין חודש נובמבר).
5. הפרשי הצמדה ושער מוכרים בעת התהוותם, במסגרת הסעיף הוצאות מימון או הכנסות מימון, לפי העניין.
6. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד:

שער החליפין של 1:					מדד	
לב	זלוטי	רון	אירו	דולר	(בסיס של	
בולגרי	פולני	רומני			שנת 1993)	
ליום 31 בדצמבר:						
1.985	0.912	0.812	3.878	3.456	224.675	2019
2.192	0.999	0.921	4.291	3.748	223.333	2018
2.132	0.997	0.894	4.152	3.467	221.57	2017
שיעור השינוי						
לשנה שהסתיימה						
ביום 31 בדצמבר:						
%	%	%	%	%	%	
(9.44)	(8.71)	(11.8)	(9.63)	(7.8)	0.6	2019
2.79	0.23	2.99	3.36	8.1	0.8	2018
3.34	8.84	0.34	2.59	(9.74)	0.4	2017

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. דוחות כספיים מאוחדים

דוחות כספיים מאוחדים הם דוחות כספיים של קבוצה, בהם הנכסים, ההתחייבויות, ההון, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים של החברה ושל החברות הבנות מוצגים כשל ישות כלכלית אחת. "שליטה", מתקיימת כאשר למשקיע יש כוח השפעה (power) וחשיפה או זכויות לתשואות משתנות (variable returns) הנובעות מההחזקה בחברה המושקעת. כוח השפעה הינו יכולת נוכחית להתוות את הפעילויות של החברה המושקעת, אשר משפיעות באופן משמעותי על התשואה של המשקיע (הפעילויות הרלוונטיות). בבחינת קיומה של שליטה מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, המוחזקות על ידי החברה ו/או על ידי צדדים אחרים רק באם הן ממשיות (substantive). כמו כן, בבחינת קיומה של שליטה נדרשת הבחנה בין זכויות משתתפות ובין זכויות מגינות אשר בידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה. שליטה עשויה להתקיים בנסיבות מסוימות, גם תוך החזקת פחות ממחצית מזכויות ההצבעה בחברה המוחזקת (שליטה אפקטיבית). אם עובדות ונסיבות מצביעות שחלו שינויים באחד או יותר ממרכיבי השליטה, מתבצעת הערכה מחודשת האם מתקיימת שליטה בישות מושקעת.

בקביעת קיומה של שליטה ועיתוי השגת שליטה מפעילה ההנהלה שיקול דעת.

לצורך האיחוד הובאו בחשבון הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים של חברות שאוחדו, לאחר תיאומים המתחייבים מיישום כללי חשבונאות אחידים הננקטים בידי הקבוצה.

יתרות ועסקאות הדדיות שבין החברות שאוחדו, בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים, כמו כן בוטלו רווחים ממכירות בין החברות שטרם מומשו מחוץ לקבוצה.

תוצאות הפעילות של חברות מאוחדות נכללות בדוחות המאוחדים של הקבוצה החל במועד השגת שליטה ועד למועד בו שליטה אינה מתקיימת עוד.

שינויים בזכויות שאינן מקנות שליטה, שתוצאתם אינה כרוכה באיבוד שליטה בחברה בת, מטופלים כעסקאות הוניות.

ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה הפער בין השווי ההוגן של תמורה כלשהי שהועברה ובין חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שנרכש, נזקף ישירות להון.

ו. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שניזילותן גבוהה, כולל פיקדונות לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש.

ז. מזומנים ופקדונות משועבדים

מזומנים ופקדונות משועבדים (בעיקר בגין מקדמות מלקוחות המופקדים במסגרת חוק המכר דירות) מוצגים במאזן כנכס לזמן קצר ואינם נכללים במסגרת מזומנים ושווי מזומנים כל עוד השעבוד לא הוסר.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. 1. מלאי מבנים בהקמה וקרקעות

מלאי מבנים בהקמה מוצגים לפי העלות, או לפי אומדן שווי המימוש נטו כנמוך שבהם. העלות כוללת עלויות ישירות מזוהות (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש ומסי רכישה והוצאות פיתוח), עלויות קבלני משנה, עלויות עקיפות משותפות ועלויות אשראי שהווננו בתקופה בה המלאי נחשב נכס כשיר. עלויות עקיפות משותפות הוקצו לעבודות שבביצוע על בסיס מפתחות העמסה שונים (לרבות, ככל שרלוונטי, לפי מ"ר). שווי מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה.

2. קרקעות לזמן ארוך

מלאי קרקעות לזמן ארוך מוצגות לפי העלות או לפי אומדן שווי המימוש נטו, כנמוך שבהם (ראה גם ביאור 9 להלן). פריטי מלאי מוצגים במסגרת נכסים בלתי שוטפים בגין מלאי קרקעות לזמן ארוך, כאשר מימושם אינו חזוי במהלך המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בהתייחס להקמת בניינים למכירה.

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

הקבוצה בוחנת את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך מלאי מבנים בהקמה וקרקעות, קרקעות לזמן ארוך ומלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה באופן שוטף ולצורך זה מבצעת הערכה שוטפת של שווי המימוש נטו תוך שימת דגש על מחיר המכירה, אומדן העלויות הדרושות להשלמה ואומדן העלויות שיתהוו להשלים את המכירה.

בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בהנחות ותחשיבים פנימיים ומתבססת בעיקר על מחיר המכירה של פריטים דומים בפרויקטים שבבעלותה או בפרויקטים דומים בבעלות צד ג'.

ט. מלאי מלונאי - מזון ומשקאות

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

י. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי ספציפיות ושאינן ספציפיות המיוחסות ישירות לרכישה או הקמה של נכסים כשירים (נדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש קבוע בהקמה), נזקפות לעלות נכסים אלה על פני תקופת ההקמה (התקופה בה מתבצעות פעולות להכנת הנכס לשימוש המיועד). נכס כשיר הינו נכס בהקמה או בהכנה, אשר הכנתו לשימוש המיועד לו מצריכה פרק זמן ניכר. לצורך חישוב עלויות אשראי שאינן ספציפיות הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון נקבע על ידי ייחוס שיעור היוון המבוסס על ממוצע משוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי הקיים בקבוצה במהלך התקופה. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

יתרה בגין מלאי מבנים בהקמה וקרקעות שטרם נמכרו בדוחות על המצב הכספי אינה מהווה נכס כשיר מהמועד בו הושלמו באופן מהותי הפעולות הדרושות לשם הכנת הנכס למכירה. עלויות אשראי המתהוות במועד זה נזקפות לרווח או הופסד עם התהוותן.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מכשירים פיננסיים

(א) נכסים פיננסיים

מדיניות חשבונאית עד ליום 31 בדצמבר 2017:

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 הוכרו לראשונה בשוויים ההוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הקבוצה סיווגה את השקעותיה בנכסים פיננסיים לקטגוריה הבאה:

הלוואות וחייבים:

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

מדיניות חשבונאית החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך:

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

השקעות במכשירי חוב:

השקעות במכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מכשירים פיננסיים (המשך)

(ב) ירידת ערך נכסים פיננסיים

מדיניות חשבונאית החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך:

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

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

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

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

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

סכום הפסדי האשראי החזויים מוכר ברווח או הפסד.

(ג) התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת -

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מכשירים פיננסיים (המשך)

(ד) גריעת מכשירים פיננסיים -

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר:

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

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

התחייבויות פיננסיות

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

(ה) רכישה חזרה ופרעון מוקדם של אגרות חוב -

אגרות חוב אשר הונפקו על ידי החברה ונרכשו על ידי החברה או על ידי חברה אחרת מחברות הקבוצה או נפרעו בפרעון מוקדם מבוטלות בדוחות הכספיים המאוחדים. רווח או הפסד הנובעים מרכישה מפרעון קודם כאמור ו/או נזקף בסעיף הכנסות/הוצאות מימון.

(ו) קיזוז מכשירים פיננסיים -

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזנים בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית ברת אכיפה לקיזוז וקיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או בו זמנית.

יב. חכירות

מדיניות חשבונאית עד ליום 31 בדצמבר 2018:

במועד הכניסה להתקשרות או בעת בחינה מחודשת, בחנה החברה האם התקשרות כללה במסגרתה הסכם החכירה. המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית התבססו על מהות העסקה והם נבחנו במועד ההתקשרות.

להלן עיקרי הטיפול החשבונאי בעסקאות בהן החברה היוותה החוכר:

1. חכירה תפעולית

הקבוצה סיווגה הסכמי חכירה שבמסגרתם עיקר הסיכונים והתשואות הנובעים מהבעלות על הנכס החוכר 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.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. חכירות (המשך)

2. חכירה מימונית

הקבוצה סיווגה 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 לא הוכרו כחלק מהנכס ובהתחייבות מאחר ונקבע כי תשלומים אלו מהווים דמי חכירה מותגים, הנגזרים משווי ההוגן של הקרקע במועד המימוש העתידי של האופציה.

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.

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).

ההתחייבות 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.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. חכירות (המשך)

מדיניות חשבונאית החל מיום 1 בינואר 2019 ואילך (המשך)

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

בתקופות עוקבות נכסי זכות שימוש אשר עומדים בהגדרת נדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה, מוכרים ברווח או הפסד. נדל"ן להשקעה כאמור אינו מופחת.

להלן עיקרי הטיפול החשבונאי בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר:

חכירות בהן החברה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית. המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או תפעולית מבוססים על מהות העסקה והם נבחנים במועד ההתקשרות.

חכירה תפעולית

החברה מסווגת הסכמי חכירה במסגרתם עיקר הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על הנכס המוחכר אינם עוברים לידי החוכר, כהסכמי חכירה תפעולית. החברה מכירה בתשלומים בגין הסכמי חכירה שסווגו כחכירה תפעולית כהכנסה על בסיס שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו מתווספות לערך בספרים של הנכס המוחכר.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר כנכס זכות שימוש) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נכסי נדל"ן להשקעה בבעלות הקבוצה נמדדים לראשונה לפי העלות הכוללת עלויות רכישה המיוחסות ישירות ועלויות אשראי (כאשר הנכס מהווה נכס כשיר). נכסי נדל"ן להשקעה החכורים על ידי הקבוצה ומשתקפים במאזן כנכס זכות שימוש נמדדים לראשונה לפי העלות.

בתקופות העוקבות נכסי נדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן. שינויים בשווי הוגן לאחר ההכרה לראשונה, מוכרים ברווח או הפסד. נדל"ן כאמור אינו מופחת.

עלות נדל"ן המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, לרבות עלויות אשראי. נדל"ן כאמור מטופל בתקופת ההקמה כנדל"ן להשקעה. במקרים בהם לא ניתן לקבוע באופן מהימן את השווי ההוגן של פריט נדל"ן להשקעה בהקמה, כגון בשלבים הראשונים של ההקמה, הפריט יטופל בשיטת העלות עד למועד סיום ההקמה או המועד שבו ניתן לקבוע את השווי ההוגן באופן מהימן, כמוקדם שבהם.

קרקע עלייה מוקם נכס נדל"ן בהקמה עצמית מטופלת כנדל"ן להשקעה מיום רכישתה ומוצגת בשווי הוגן ממועד זה.

העברות לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה מתבצעות רק כאשר קיים שינוי בשימוש, הנתמך בראיות וכי קיימת או נפסקת העמידה בהגדרת נדל"ן להשקעה. שינוי בכוונת ההנהלה לשימוש בנכס כשלעצמו אינו מספיק בכדי להוות ראיה התומכת לשינוי השימוש ובהתאם לכך, נבחנות ראיות ברות צפייה התומכות בשינוי כאמור.

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

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

התחייבות לתשלום היטל השבחה מוכרת במועד האירוע המחייב (obligating-event) בגינו נוצרה המחויבות בהתאם לחקיקה ממנה הישות אינה יכולה להימנע. בנסיבות בהן המחויבות לתשלום היטל נצמחת לאורך זמן, כגון כתוצאה מהפקת הכנסות הנובעות לאורך זמן, אזי ההתחייבות בגין ההיטל תוכר אף היא לאורך התקופה בה נצמחו ההכנסות כאמור. ראה גם ביאור 10 וביאור 24 ב'10.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע לרבות רכוש קרקע בהקמה מוצגים לפי העלות, בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת בנוסף למחיר הרכישה, את כל העלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הפריט למיקום ולמצב הדרושים לכך שהפריט יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. רכוש קבוע של חברות מאוחדות נכלל לפי שוויו ההוגן במועד רכישתן של חברות אלו או במועד השגת שליטה על חברות אלה.

הוצאות בגין שיפורים ושכלולים נזקפות לעלות הנכסים ואילו הוצאות תחזוקה ותיקונים נזקפות כהוצאה עם התהוותן.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של נכסי רכוש קבוע נבחנים לפחות בכל סוף שנת כספים, שינויים כלשהם מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי.

רכוש קבוע נגרע מהספרים בעת מימוש או כאשר לא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מהשימוש בו או ממימוש. רווח או הפסד הנובעים מגריעת רכוש קבוע נזקפים לרווח או הפסד.

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

שיעורי הפחת השנתיים הם:

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

טו. ירידת ערך נכסים שאינם כספיים

נכסים ברי פחת נבחנים לבדיקת האפשרות שחלה ירידה בערכם כאשר קיימים אירועים ונסיבות העשויים להצביע על כך שערכו המאזני של נכס כאמור אינו בר השבה.

כאשר ערכו של נכס במאזן המאוחד עולה על סכום בר-ההשבה שלו, הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו שהינו הגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימוש). הפסד בגין ירידת ערך שהוכר כאמור, מבוטל, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימוש בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מסים על ההכנסה

מסים שוטפים

חבות המס בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס אשר היו בתוקף לרבות חוקי מס שנחקקו למעשה עד לתאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים בשל הפרשים בין הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס הכנסה.

המסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר יתרות מסים אלה יזקפו לרווח או הפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים הכלול בדוחות רווח והפסד נובע משינויים שחלו ביתרות הנ"ל בשנה השוטפת. מסים נדחים בחובה מוכרים במגבלת הסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה יהיה ניתן לנצלם.

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

החברה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנד מחברות מוחזקות מסוימות. תוספת מס זו לא נכללה בחשבונות לאור מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס כאמור בעתיד הנראה לעין.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים במאזן כנכסים שאינם שוטפים והתחייבויות שאינן שוטפות, בהתאמה.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוזית ברת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה יישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. הטבות לעובדים

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של הקבוצה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם ביוזמתם. התחייבות הקבוצה לתשלום פיצויי פרישה מטופלות כתוכנית הטבה לאחר סיום העסקה (ראה גם ביאור 16 להלן).

1. הטבות לעובדים לטווח קצר

הטבות לעובדים לטווח קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי אם הן חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. שינוי זמני לגבי העיתוי של הסילוק אינו מביא לסיווג מחדש של הטבות עובד לטווח קצר. הטבות כאמור מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי עבודה. הפרשות בגין מחויבויות כאמור שטרם נפרעו נמדדות על בסיס שאינו מהוון.

2. מענקים ובונוסים

החברה מכירה בהתחייבות בגין מענקים ובונוסים לעובדים ולנושאי משרה בהתבסס על אומדן הסכום הצפוי להיות משולם אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לבצע תשלומים כאמור.

3. הטבות לאחר סיום העסקה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל חובת החברה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם ביוזמתם.

בגין חלק מעובדי החברה בישראל לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין בישראל שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת נרשמות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

כמו כן, הקבוצה מפעילה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית).

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים אשר אינה מכוסה באמצעות תכנית להפקדה מוגדרת המוצגת במאזן מיושמת באמצעות שיטת ה-Shut Down דהיינו, נמדדת על פי השכר האחרון של העובד לתאריך המאזן ולא באמצעות הערכה אקטוארית עקב מספרם המצומצם של העובדים והותק הנמוך שלהם ואשר בשל כך ההפרש בין השיטה כאמור לבין טכניקות הערכה אקטואריות אינו משנה מהותית את עלות תשלום הפיצויים.

יח. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו כשלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה (תחום הנדל"ן להשקעה ותפעול בית מלון בבעלות) המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך שתי תקופות המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתאם לסוג הפעילות. ראה גם ביאור 13א'.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסה

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג 'שליטה' על סחורה או שירות. ההכנסה נמדדת על פי סכום התמורה לו הישות מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח ואינה כוללת סכומים אשר נגבו בעבור צדדים שלישיים.

להלן תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מיישמת הקבוצה:

זיהוי חוזה עם לקוח

חוזה עם לקוח מטופל בכפוף להתקיימות כל הקריטריונים הבאים:

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

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

זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה

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

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

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

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

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסה (המשך)

תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מיישמת הקבוצה (המשך):

קיום מחויבויות ביצוע

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

- (א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה כאשר היא מבצעת.
 - (ב) ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או
 - (ג) ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן, לקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.
- בכל מקרה אחר, הקבוצה מעבירה שליטה על סחורה או שירות בנקודת זמן אחת ולפיכך מחויבות הביצוע מקוימת וההכרה בהכנסה מתבצעת בנקודת זמן אחת.

קביעת מחיר העסקה

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

תמורה משתנה

סכום התמורה יכול להשתנות כתוצאה מהנחות, הוזלות (rebates), החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, קנסות או פריטים דומים אחרים. הקבוצה כוללת במחיר העסקה את כל הסכום של תמורה משתנה, או את חלקו, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה (Highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, הקבוצה מעדכנת את אומדן מחיר העסקה על מנת לשקף באופן נאות את הנסיבות הקיימות בסוף תקופת הדיווח והשינויים בנסיבות במהלך תקופת הדיווח.

תמורה משתנה נאמדת, בדרך כלל, בהתבסס על אומדן הסכום הסביר ביותר שיתקבל מתוך תחום של סכומי תמורה אפשריים. כאשר קיימים מספר רב של חוזים עם מאפיינים דומים, סכום התמורה המשתנה נאמד בהתבסס על ממוצע משוקלל (תוחלת). השיטה המתאימה מיושמת באופן עקבי לאורך כל החוזה.

הכנסות לקבל ומקדמות מרוכשי דירות

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן נוצר לה נכס חוזי המבוסס על חלק מהתמורה שהוכרה כהכנסה וזאת כנגזרת של שיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון לתאריך הדיווח.

כאשר תמורה כלשהי שהתקבלה מהלקוח עולה על ההכנסה שהוכרה כאמור, אזי מוכרת התחייבות המשקפת מקדמות מרוכשי דירות. כאשר התמורה שהתקבלה נמוכה מההכנסה שהוכרה כאמור, אזי מוכרים הסכומים כנכס הכנסות לקבל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסה (המשך)

תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מיישמת הקבוצה (המשך):

רכיב מימון משמעותי בחוזה

סכום התמורה שהובטחה מותאם בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון העברת הסחורות או השירותים ללקוח. במסגרת הבחינה האם קיים רכיב מימון משמעותי כאמור בחוזה, הקבוצה בוחנת את אורך הזמן החזוי בין מועד העברת הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום וכן את שיעורי הריבית בשוק הרלוונטי נכון למועד ההתקשרות. בנוסף, בוחנת הקבוצה קיום הפרש בין סכום התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה. בפרויקטים של ייזום נדלן למגורים - התמורה נקבעת בהתאם לאבני דרך מקובלות בענף. בדרך כלל הקבוצה גובה תשלומים באופן שוטף בהתאם להתקדמות העבודה. בנסיבות בהן צפוי במועד ההתקשרות בחוזה כי הפער בין מועד העברת הסחורה או השירותים שהובטחו ללקוח ובין מועד התשלום יהיה שנה או פחות אזי מיישמת הקבוצה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מתבצעת הפרדה של רכיב מימון משמעותי.

הפרשה לבדק ואחריות

הקבוצה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח ביטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. במסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים שונים, לרבות, בין היתר, האם מוקנית ללקוח האפשרות לרכוש את האחריות בנפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק, אורכה של תקופת האחריות וכן מהות הפעולות שהקבוצה התחייבה לבצע במסגרת תקופת האחריות. הקבוצה קבעה בהתייחס לאחריות לבדק המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים כי האחריות ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה החברה בהפרשה בגין רכיב האחריות בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים (IAS 37). במקום שבו הקבלן המבצע נושא באחריות שכזו, מוכרת התחייבות לדייר בגין עלות התיקונים הצפויה ומנגד, השיפוי שמתקבל מהקבלן בגין אותה התחייבות מוכר כנכס (כאשר מתקיימים עקרונות ההכרה בנכס כאמור).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסה (המשך)

להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסות והאופן בו מקוימות מחויבויות הביצוע בהתאם לפעילויות הקבוצה:

הכנסות ממכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר

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

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

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

עלויות שהתהוו לקבוצה לקיום חוזה עם לקוח מוצגות כנכס כאשר חזוי שהעלויות תושבנה. עלויות אלו כוללות את העלויות הישירות ואת העלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה. עלויות ישירות מזוהות מיוחסות באופן ספציפי לחוזה הרלוונטי (כגון, בגין שדרוגים והתאמות לצרכי הלקוח). עלויות עקיפות הניתנות לזיהוי מוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר המבוסס בעיקרו על שווי הדירה ביחס לשווי הכולל של סך הדירות בפרויקט. כמו כן, ככל שרלוונטי, עלויות שאינן ניתנות לזיהוי עם חוזה ספציפי מוקצות בדרך כלל בהתאם למפתח העמסה מבוסס מ"ר (בהתאם לשטח הדירות).

הכנסות מדמי שכירות

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

הכנסות ממתן שירותים

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

כ. הוצאות פרסום

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

כא. עמלות מכירה ותיווך

עלויות ישירות הכרוכות בהשגת חוזה כגון עמלות מכירה ותיווך נדחות מוצגות כנכס ובתקופות עוקבות נזקפות לרווח או הפסד בקצב ההכרה בהכנסה מהחוזה בגינו נוצרו. ראה ביאור 7ב' (ג) להלן.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. רווח (הפסד) למניה

הרווח (ההפסד) הבסיסי למניה, מחושב על ידי חלוקת הרווח הראוי לחלוקה לבעלי המניות הרגילות במוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה במידת הצורך, לאחר ניטרול מניות המוחזקות בידי הקבוצה.

לצורך חישוב הרווח (ההפסד) המדולל למניה, הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות והממוצע המשוקלל של המניות הרגילות הקיימות מותאמים בגין ההשפעות האפשריות של המניות הרגילות הפוטנציאליות, העשויות לנבוע ממימוש של מכשירים פיננסיים המירים (כתבי אופציה בגין תשלום מבוסס מניות), אשר יש בגינם השפעה מדללת.

כג. הפרשות

תביעות משפטיות

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

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

הפרשה לבדק ואחריות

ראה סעיף 2' לעיל.

כד. תשלום מבוסס מניות

עסקאות המסולקות באמצעות מכשירים הוניים :

עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות באמצעות מכשירים הוניים שהתבצעו עם עובדים נמדדות במועד ההענקה, בהתבסס על השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים. סכום זה נזקף כהוצאה כנגד רישום מקביל בהון על פני התקופה בה מבשילה זכות העובדים לממש או לקבל את המכשירים ההוניים.

סכומים שהוכרו בגין שירותים שהתקבלו אינם מבוטלים אף אם המכשירים ההוניים שהבשילו, פקעו ללא מימוש.

כה. דיבידנד

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

כו. פעולות בין חברה לבין בעל שליטה בה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי השווי ההוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן נזקף בסעיף נפרד בהון.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. מענקים ממשלתיים

מענקים ממשלתיים מוכרים כאשר קיים בטחון סביר שהמענקים יתקבלו והקבוצה תעמוד בכל התנאים הרלוונטיים הנלווים למענק וכי המענק יתקבל. לצורך כך, מענקים ממשלתיים כוללים גם מחילת התחייבות כלפי המדינה בגין תשלום נוסף עתידי עבור רכישת נכסים קבועים או מלאי מהמדינה ואשר מותנה בהתקיימות תנאים עתידיים שהוסכמו בין הצדדים.

הקבוצה רכשה מהמדינה מלאי קרקעות לבנייה למגורים כאשר הסכם הרכישה כולל התחייבות לתשלום נוסף במזומן המותנה בעמידה בתנאים מסוימים (בעיקר, שיעור איכלוס ופרק זמן מוגדרים להשלמת הבניה) כפי שנקבעו בהסכם, כך שבמקרה של עמידה כאמור, התחייבות לתשלום נוסף תימחל על ידי המדינה והקבוצה תשוחזר מכל תשלום בגינה, ובמקרה של אי עמידה תחויב הקבוצה בתשלום הנוסף כשהוא נושא ריבית ממועד הרכישה.

התחייבות זו מטופלת כהתחייבות הניתנת למחילה ולפיכך בכל מועד דיווח בוחנת הקבוצה אם קיים ביטחון סביר להתקיימות התנאים המזכים למחילה בהתבסס על האומדן הטוב ביותר ועל הנחות והערכות שוטפות בהתחשב בניסיון העבר עם פרויקטים דומים, בפרק הזמן שנותר לתקופת ההסכם ובתנאי הסביבה הרלבנטיים בהתאם לנקבע בחוזה הרכישה. אם קיים ביטחון סביר כאמור, נגרעת ההתחייבות כנגד קיטון במלאי ואם האומדן והערכות מראים כי בטחון סביר כאמור אינו קיים, מוכרת ההתחייבות כנגד המלאי המשקפת את מחויבות הקבוצה בגין התשלום הנוסף. השפעת השינויים ביתרת ההתחייבות מוכרת ברווח והפסד במועד ההכרה בהכנסה ממכירת הדירות או במקרה של ירידת ערך, במידה וקיימת.

כח. מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. להלן תמצית תקני דיווח כספי 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 בשנת 2019 בכללותה חל קיטון בהיקף הוצאות השכירות בסך של כ-362 אלפי ש"ח ומנגד חל גידול בהוצאות פחת והפחתות ובהוצאות המימון בסך של כ-305 אלפי ש"ח וכ-65 אלפי ש"ח, בהתאמה. 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.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

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

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

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.

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

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

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

בחודש מרס 2019 פרסמה הוועדה הבינלאומית לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי ("IFRIC") החלטה בדבר הטיפול החשבונאי בנוגע להיוון עלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה לאורך זמן (להלן - "ההחלטה"). בהתאם להחלטה לא ניתן להוון עלויות אשראי לפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה לאורך זמן החל מהמועד שבו הנכס נשוא העסקה "מוכן למכירה". יישום ההחלטה מהווה שינוי במדיניות החשבונאית ויבוצע למפרע. בחודש יולי 2019 פרסם סגל הרשות לניירות ערך (להלן - "הרשות") את עמדת סגל חשבונאית מספר 1-22 בדבר היוון 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 להחלטה 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. לאור האמור, בהתייחס לישויות הפועלות בתחום הבנייה למגורים ולמכירה, הן הדירות המכורות והן הדירות שטרם נמכרו (לרבות רכיב הקרקע המיוחס להן) וכן שטחי מסחר וקרקעות למכירה אינם מהווים נכס כשיר ולא ניתן להוון, כחלק מעלותם, 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 היה ליישם את השינוי בטיפול החשבונאי בעניין היוון עלויות אשראי וזאת למפרע, לכל המאוחר, החל מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2019.

החברה יישמה את עקרונות עמדת הסגל החל מהדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2019 וטיפול בשינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי כאמור למפרע החל ממועד היישום לראשונה של IFRS 15, (קרי, החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך), בדרך של הכרה בעלויות האשראי שאינן כשירות להיוון כהוצאה ברווח או הפסד במועד התהוותן (בסעיף הוצאות מימון) וזאת חלק היוון עלויות אלה ליתרה בגין מלאי 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, ובהתייחס לתגמולים לנושאי משרה השפעת השינוי אינה מהותית.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ל. 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 2017		
(76,765)	7,732	(69,033)
יתרת רווח (מבוקר)		
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		

2. דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		
(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		
87,904	7,523	95,427
רווח מפעולות רגילות		
(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 לשנה		
4.42	0.18	4.6
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)		

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ל. 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 (המשך):

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			
199,265	(6,084)	193,181	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
7,915	(1,001)	6,914	עלות קרקעות שנמכרו
51,070	7,085	58,155	רווח גולמי
40,021	7,085	47,106	רווח מפעולות רגילות
(9,935)	(6,539)	(16,474)	הוצאות מימון
32,236	546	32,782	רווח לפני מסים על ההכנסה
(9,693)	(130)	(9,823)	מסים על ההכנסה
22,543	416	22,959	רווח נקי לשנה
1.77	0.03	1.8	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

1. מאזנים מאוחדים:

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת
573,417	(6,237)	579,654
(21,420)	1,413	(22,833)
(161,150)	4,824	(165,974)

ליום 31 בדצמבר 2019

מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
מסים נדחים, נטו
יתרת רווח

2. דוחות מאוחדים על הרווח והפסד:

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי (למעט נתוני רווח למניה)	בהתאם למדיניות הקודמת
(75,193)	489	(75,682)
(4,731)	2,131	(6,862)
21,326	2,620	18,706
50,510	2,620	47,890
(21,161)	(2,520)	(18,641)
29,382	100	29,282
(7,862)	(65)	(7,797)
21,520	35	21,485
1.63	0.01	1.62

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
עלות קרקעות שנמכרו
רווח גולמי
רווח מפעולות רגילות
הוצאות מימון
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לשנה
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים

האומדנים וההנחות החשבונאיים המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים נבחנים באופן שוטף ומתבססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים, לרבות אירועים עתידיים אשר התרחשותם צפויה במידה סבירה לאור הנסיבות הקיימות. הקבוצה מבצעת אומדנים והנחות לגבי התרחשויות עתידיות. מעצם טבעם, נדיר שאומדנים חשבונאיים אלה יהיו זהים לתוצאות בפועל (ראה גם ביאור 29ג'). האומדנים וההנחות אשר מגלמים את החשיפה הגבוהה ביותר לשינויים מהותיים בסכום של נכסים והתחייבויות בשנת הכספים העוקבת, מפורטים להלן:

א. מדדת שווי הוגן -

שווי הוגן לצרכי מדידה וגילוי בדוחות הכספיים מבוסס על המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה (דהיינו, 'מחיר יציאה' (exit price)). מדדת שווי הוגן הינה מדידה מבוססת שוק, ומביאה בחשבון מאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה, ובכלל זאת, את המצב והמיקום של נכס וכן מגבלות (אם קיימות) על מכירת נכס או על שימוש בו. מדדת שווי הוגן מניחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות (השוק בעל נפח ורמת הפעילות הגדולים ביותר) ובהיעדרו, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

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

מדדת שווי ההוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדדת השווי ההוגן וזאת תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

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

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

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

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדדת שווי הוגן ראה גם ביאור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה וביאור 25 בדבר שווי הוגן לצרכי גילוי של מכשירים פיננסיים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה -

נכסי נדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, נמדדים בשווי הוגן בהתאם להערכות שווי הכוללות שימוש בטכניקות הערכה ובהנחות מתאימות. במדידת השווי ההוגן כאמור מובאת בחשבון היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שינויים אפשריים בנכס מבחינה פיזית, המותרים מבחינה משפטית וברי ביצוע מבחינה פיננסית וכל זאת מנקודת ראות משתתפים בשוק. בין ההנחות ששימשו במדידת השווי ההוגן ניתן למנות, בין היתר, הנחות בדבר הכנסות שכירות מהנכס, מיקומו, מצבו הפיסי, איכות השוכרים ומצבם הפיננסי, תקופת השכירות, מועד האכלוס, אופציות להמשך השכירות ותנאיהן, היקף האכלוס הנוכחי והחזוי והנחות אחרות שמשתתפים בשוק היו משתמשים בעת תמחור הנדל"ן להשקעה בתנאי שוק נוכחיים (ראה גם ביאור 10).

ניתוח רגישות לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2019 של השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של החברה לשינויים אפשריים באופן סביר בשיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים:

עלייה בשווי ההוגן כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון / משינוי בערכי שווי מכירה		שווי הוגן של נדל"ן להשקעה		ירידה בשווי ההוגן כתוצאה מעלייה בשיעור ההיוון / משינוי בערכי שווי מכירה	
1,500 ש"ח למ"ר / 750 ש"ח למ"ר / (0.25%)	1,500 ש"ח למ"ר / (0.5%)	(750) ש"ח למ"ר / 0.25%	(1,500) ש"ח למ"ר / 0.5%		
אלפי ש"ח					
368,721	383,209	355,009	342,003	329,746	

ג. מסים נדחים -

הקבוצה רושמת נכסי מס נדחים והתחייבויות מס נדחות על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבונותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס, ותוך הבאה בחשבון של דיני המס שבתוקף.

ד. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות (לרבות קרקעות לזמן ארוך) ומלאי מבנים בהקמה מיועד להשכרה -

המלאי בבעלות הקבוצה כולל, בין היתר, מבנים בהקמה, קרקעות ומלאי מבנים בהקמה מיועד להשכרה. פריטי המלאי מוצגים לפי העלות או אומדן שווי המימוש נטו, כנמוך שבהם.

הקבוצה בוחנת את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך פריטי מלאי אלו אשר לצורך זה מבצעת הערכה שוטפת של שווי המימוש נטו, תוך שימת דגש על בחינת מחיר המכירה, אומדן העלויות הדרושות להשלמה ואומדן העלויות שיתהוו על מנת להשלים את המכירה.

בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בהנחות ותחשיבים פנימיים ולצורך קביעת מחיר המכירה הינה מתבססת בעיקר על מחירי עסקאות רלוונטיות וכן על מחיר המכירה של פריטים דומים בפרויקטים שבבעלותה או בפרויקטים דומים.

ראה גם ביאורים 8 ו-9.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)

ה. הכרה בהכנסות ממכירות נדל"ן יזמי

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

1. קביעת אופן קיום מחויבויות ביצוע

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

2. מדידת שיעור ההשלמה

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

3. קביעת מחיר העסקה

במסגרת קביעת מחיר העסקה נדרשת הקבוצה להפעיל שיקול דעת ולהניח הנחות בנוגע להיבטים אשר עשויה להיות להם השפעה על סכום התמורה שהובטחה דוגמת תמורה משתנה בחוזה, הנחות, קנסות, תביעות, שינויים, תמורות שאינן במזומן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות

חברות בנות:

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

ליום 31 בדצמבר 2018			ליום 31 בדצמבר 2019			שם החברה	מדינת ההתאגדות
סכומים	מניות	שהעמידה	סכומים	מניות	שהעמידה		
החברה	המקנות	זכויות	החברה	המקנות	זכויות		
באמצעות	בעלות	זכויות	באמצעות	בעלות	זכויות		
סך היקף ההשקעה במוחזקת	סך היקף ההשקעה במוחזקת	ושוטרי הון	סך היקף ההשקעה במוחזקת	סך היקף ההשקעה במוחזקת	ושוטרי הון		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	(**)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	(**)		
%	%		%	%			
חברות מאוחדות:							
5,829	-	100	7,916	-	100	ישראל	(1) רום ארד הנדסה בע"מ
75,316	-	100	79,826	-	100	ישראל	(2) קחס חברה להשקעות בע"מ
336,565	333,374	100	383,057	377,666	100	ישראל	(3) חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ
26,990	-	100	19,672	-	100	ישראל	(4) קרן פז חברה לבניין בע"מ
19,376	-	100	35,707	-	100	ישראל	(5) (***) קחס מרכזים מסחריים
3,843	-	100	(1,865)	-	100	פולין	(6) (****) Momo Development Sp. z.o.o
(2,443)	-	100	(5,440)	-	100	פולין	(7) (****) Momo Hotel Management Sp. z.o.o
-	-	-	(321)	-	100	ישראל	(8) מור מרכזים מסחריים בע"מ

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

(**) שטרי ההון, בסך של 94,312 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, אינם צמודים ולא נושאים ריבית. שטרי ההון יעמדו לפירעון לפי דרישה. ההלוואות אינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית של 6%. ליום 31 בדצמבר 2019 ההלוואות מסתכמות לסך של 283,354 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמות לסך של 239,062 אלפי ש"ח). טרם נקבע מועד פרעון של ההלוואות.

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

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

(1) להלן - "מור יותר בניה" (לשעבר - רום ארד הנדסה בע"מ).

(2) להלן - "קדם".

(3) להלן - "פיתוח בינלאומי".

(4) להלן - "קרן פז".

(5) להלן - "מרכזים מסחריים".

(6) להלן - "Momo".

(7) להלן - "MHM".

(8) להלן - "מור מרכזים מסחריים".

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2018	2019	אלפי ש"ח	
41,465	38,553		במטבע ישראלי:
80	118		מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
<u>41,545</u>	<u>38,671</u>		פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
			במטבע חוץ:
1,373	702		מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
<u>42,918</u>	<u>39,373</u>		

ב. פרטים נוספים

- (1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית משתנה בשיעור של כ- 0.04% בשנים 2019 ו-2018.
- (2) שעבודים - ראה ביאור 24 ג' להלן.
- (3) ראה גם ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 6 - מזומנים ופקדונות משועבדים

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2018	2019	אלפי ש"ח	
27,856	121,512		פקדונות במטבע ישראלי

- ב.**
- במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם בנקים נותני אשראי, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבון ליווי סגור. הסכומים המופקדים בחשבון הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ופקדונות משועבדים.
- היתרה כוללת סך של כ- 2.4 מיליוני ש"ח המשועבדים לטובת אגרות חוב סדרות ו' ו- ח' של החברה (כ- 1.1 מיליון ש"ח וכ- 1.3 מיליון ש"ח, בהתאמה) (בשנת 2018 - סך של כ- 16.1 מיליוני ש"ח). ראה גם ביאור 24 ג' בדבר שעבודים.
- ג.**
- ראה גם ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 7א' - לקוחות, הכנסות לקבל ומקדמות מרוכשי דירות

31 בדצמבר	2019	2018	אלפי ש"ח	נכסים שוטפים
				לקוחות
				הכנסות לקבל
302	757			
128,292	52,766			
128,594	53,523			
				התחייבויות שוטפות
				מקדמות מרוכשי דירות
14,258	102,361			

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

ביאור 7ב' - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	2019	2018	אלפי ש"ח	א. ההרכב:
				מוסדות
				הוצאות מראש וחייבים אחרים
				עמלות סוכנים (ג)
				שיפוי בגין אחריות לתיקוני שנת הבדק
				הלוואה לשוכר
1,901	488			
2,902	2,892			
1,275	1,746			
300	300			
-	150			
6,378	5,576			

ב. פרטים נוספים

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

ג. עלויות חוזה שהוכרו כנכס

עלויות להשגת קיום חוזים עם לקוחות אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2018
2,116	עלויות נוספות שהוכרו כנכס
794	הפחתה לדוח רווח והפסד
(1,635)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
1,275	עלויות נוספות שהוכרו כנכס
1,390	הפחתה לדוח רווח והפסד
(919)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
1,746	

עלויות ישירות בגין חוזה שהוכרו כנכס כוללות עמלות ששולמו לסוכני מכירות בעבור השגת חוזים למכירת דירות ושטחי מסחר. עלויות אלה הינן ברות השבה ובהתאם הוכרו כנכס במאזן לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 8 - מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ודירות

ליום 31 בדצמבר 2019 החברה (באמצעות חברות מאוחדות) מעורבת ביזום והקמה של 12 פרויקטים בישראל, להלן נתונים רלוונטים בגין הפרוייקטים השונים:

ביאור	הערות	אחוז ביצוע	חוזים חתומים	שטח בניה מ"ר	סה"כ יחידות דיור חנויות /	סה"כ בניינים / חנויות	סוג	הפרויקט
2'ב24	נמצא בשלבי תכנון ושיווק.	0%	36	4,800	50	2	מגורים	1. אריאל ג'
3.1'ב24	הבנייה בפרויקט הסתיימה. במלאי נותרו 2 יח"ד למכירה.	100%	147	15,015	149	6	מגורים	2. חריש א'
			33	1,282	⁽¹⁾ 34	⁽¹⁾ 34	מסחר	
3.2'ב24	הבנייה בפרויקט הסתיימה. במלאי נותרו 2 יח"ד למכירה.	100%	127	12,975	129	5	מגורים	3. חריש ב'
			22	899	⁽²⁾ 22	⁽²⁾ 22	מסחר	
4'ב24	נמצא בשלב בנייה ושיווק.	99%	161	18,126	180	5	מגורים	4. חריש המגף (שלב א')
	נמצא בשלב בנייה ושיווק.		33	981	⁽³⁾ 33	⁽³⁾ 33	מסחר	
4'ב24	נמצא בשלב בנייה, תכנון ושיווק. 52 יח"ד בביצוע ועוד 57 יח"ד בתכנון.	46%	17	14,210	109	4	מגורים	5. חריש המגף (שלב ב')
4'ב24	נמצא בשלב תכנון ושיווק.	0%	-	15,709	156	4	מגורים	6. חריש המגף (שלב ג'+ד')
	הבנייה בפרויקט הסתיימה. במלאי נותרו 5 יח"ד למכירה.	100%	125	24,694	130	2	מגורים	7. נתניה
5'ב24	נמצא בשלבי בניה ושיווק ⁽⁵⁾ .	⁽⁴⁾ 97%	77	37,793	101	-	מגורים	8. כפר תבור
6'ב24	נמצא בשלבי בניה ושיווק.	93%	92	15,698	92	5	מגורים	9. מודיעין
7'ב24	נמצא בשלב בנייה, תכנון ושיווק.	2%	142	26,470	⁽⁶⁾ 242	10	מגורים	10. מודיעין מורשת
8'ב24	נמצא בשלב בנייה, תכנון ושיווק.	2%	179	29,040	⁽⁷⁾ 254	3	מגורים	11. ראשון לציון
12'ב24	נמצא בשלבי תכנון ושיווק.	0%	-	76,737	⁽⁸⁾ 713	22	מגורים	12. אור ים - אור עקיבא

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

(2) סה"כ 41 חנויות בפרויקט, מתוכן 2 חנויות סווגו כנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 3.2'ב24) ו- 17 חנויות יועדו כמלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה.

(3) סה"כ 51 חנויות בפרויקט, מתוכן 18 חנויות יועדו כמלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה (במהלך שנת 2019 נמכרו 5 חנויות שיועדו להשכרה).

(4) שיעור ממוצע.

(5) הלקוח יכול לרכוש את הקרקע לבנייה עצמית או כשלד או כיחידת דיור גמורה. במקרה של רכישת הקרקע לבנייה עצמית אחוז הביצוע הינו 100% ולא הובא בחשבון בחישוב אחוז הביצוע הממוצע. ליום 31 בדצמבר 2019 נמכרו 34 קרקעות מתוך 77 חוזים שנחתמו.

(6) פרויקט של תוכנית הדיור "מחיר למשתכן" מעורב "שוק חופשי" - כולל שני מתחמים (29 ו- 11) שבו נרשמו להגרלה 9,769 זכאים (בשני המתחמים יש 169 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן) במסגרת ההגרלות שנערכו. יצוין כי נחתמו 125 חוזים מחייבים מול הדיירים שזכו ביחידות הדיור.

(7) פרויקט של תוכנית הדיור "מחיר למשתכן" מעורב "שוק חופשי" - כולל שני מגרשים (503 ו- 508), במגרש 508 נרשמו להגרלה 7,556 זכאים (ישנן 57 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן) ובמגרש 503 נרשמו 7,858 זכאים (ישנן 124 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן) במסגרת ההגרלות שנערכו. יצוין כי נחתמו 176 חוזים מחייבים מול הדיירים שזכו ביחידות הדיור.

(8) פרויקט של תוכנית הדיור "מחיר למשתכן" מעורב "שוק חופשי" - כולל שני מתחמים (א ו- ב, במקור הזכייה היתה ל- 620 יח"ד) - כולל תוספת שבס 15%, שבו נרשמו להגרלה 2,306 זכאים (בשני המתחמים יש 434 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן) במסגרת ההגרלות שנערכו. יצוין כי טרם נחתמו חוזים מחייבים מול הדיירים שזכו ביחידות הדיור.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

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

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

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

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

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

(4) שיעור ממוצע.

(5) הלקוח יכול לרכוש את הקרקע לבנייה עצמית או כיחידת דיור גמורה. במקרה של רכישת הקרקע לבנייה עצמית אחוז הביצוע הינו 100% ולא הובא בחשבון בחישוב אחוז הביצוע הממוצע. ליום 31 בדצמבר 2018 נמכרו 29 קרקעות מתוך 65 חוזים שנחתמו.

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

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

(8) פרויקט של תוכנית הדיור "מחיר למשתכן" מעורב "שוק חופשי" - כולל שני מתחמים (א ו- ב, במקור הזכייה היתה ל- 620 יח"ד) - כולל תוספת שבס 10%, שבו נרשמו להגרלה 2,306 זכאים (בשני המתחמים יש 451 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן) במסגרת ההגרלות שנערכו. יצוין כי טרם נחתמו חוזים מחייבים מול הדיירים שזכו ביחידות הדיור.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

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

- במהלך תקופת הדיווח נקשרו 373 חוזי מכירה ליחידות דיור בסכום כולל של כ- 470.9 מיליוני ש"ח. סכום חוזי המכירה ליחידות דיור שנקשרו במצטבר בפרויקטים ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך של כ- 1,317.6 מיליוני ש"ח.
- סכום חוזי המכירה לשטחי המסחר שנקשרו במצטבר ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם בסך של כ- 58.7 מיליוני ש"ח.
- במהלך תקופת הדוח נקשרו 12 חוזי מכירה לקרקעות בסכום כולל של כ- 12.4 מיליוני ש"ח. סכום חוזי המכירה לקרקעות שנקשרו במצטבר ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך של כ- 36.3 מיליוני ש"ח.

הפרויקטים שתוארו לעיל מוצגים בדוחות הכספיים כדלקמן:

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

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
307,865	468,035	קרקע ופיתוח
46,899	83,413	קבלני משנה ואחרות
(**) 21,187	34,118	עלויות אשראי שהוונו
<u>375,951</u>	<u>585,566</u>	
		מוצג במאזן (במסגרת נכסים שוטפים):
(**) 358,245	573,417	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
		מוצג במאזן במסגרת נכסים בלתי שוטפים:
<u>17,706</u>	<u>12,149</u>	מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה (*)
(**) 243,701	426,994	מלאי אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים

(1) שעבודים - ראה ביאור 24 ג'.

(*) נכון לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 מסווגים שטחי המסחר בפרויקט חריש א' + ב' ובחריש המגף כמיועדים להשכרה וזאת על מנת להפיק מהם הכנסות מדמי שכירות. בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 טרם סיווגה החברה את יתרת שטחי המסחר כאמור בפרויקט כנדל"ן להשקעה בהקמה, זאת מאחר ולא נתמלאו התנאים להתרת סיווג כאמור בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40) (מתוקן). לאור המחזור התפעולי של החברה סווגו הסכומים המתייחסים לשטחים כאמור כיתרה בלתי שוטפת (ראה ביאור 24 ב' ו-4).

(**) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 22 ל' לעיל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

הצגת הפרויקטים שתוארו לעיל בדוחות הכספיים (המשך)

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

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
(**) 383,919	375,951	יתרה ליום 1 בינואר
(**) 181,497	296,412	תוספות השנה (*)
(880)	(3,213)	הפרשה לירידת ערך
		שינוי יעוד ממלאי מבנים בהקמה המיועד
(2,265)	(6,157)	להשכרה לנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 3'ב24)
(**) (186,405)	(76,653)	עלויות שנוקפו לרווח או הפסד
85	(774)	הפרשי תרגום
(**) 375,951	585,566	יתרה ליום 31 בדצמבר

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

(**) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2'ל לעיל.

ביאור 9 - קרקעות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
1,140	1,002	קרקע ברומניה (ראה ביאור 14'ב24) (*) (**)
(383)	(183)	עלות
757	819	הפרשה לירידת ערך
14,974	13,531	קרקע בבולגריה (ראה ביאור 15'ב24) (*)
15,731	14,350	

(*) קרקעות בבעלות חברות מוחזקות.

(**) במהלך השנים 2019 ו- 2018 קיבלה החברה הערכת שווי עבור אותן קרקעות ובהתאם ביטלה החברה הפרשה לירידת ערך שנרשמה בתקופות קודמות. ראה גם ביאור 3'ב24 (14.3).

ב. פרטים נוספים

(1) מלאי קרקעות שתחילת הבנייה עליהן לא צפויה בתקופת המחזור התפעולי השוטף של החברה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. ההרכב והתנועה:

נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה	סה"כ
אלפי ש"ח		
19,640	251,816	271,456
10,835	15,359	26,194
111,030	(111,030)	-
9,080	42,510	51,590
6,157	-	6,157
(388)	-	(388)
156,354	198,655	355,009
יתרה ליום 1 בינואר 2019		
עלויות והוצאות שהוונו בשנת החשבון (*)		
סיווג מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה		
עלייה בשווי הוגן בשנת החשבון, נטו		
שינוי ייעוד ממלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לנדל"ן להשקעה (1)		
הפרשי תרגום		
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019		
נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה	סה"כ
אלפי ש"ח		
14,661 (2), (1)	158,648 (3)	173,309
-	38,709	38,709
2,716	54,459	57,175
2,265	-	2,265
(2)	-	(2)
19,640	251,816	271,456
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018		

(*) בשנת 2019 כולל סך של כ- 4.9 מיליוני ש"ח בגין עלויות מימון שהוונו (בשנת 2018 כ- 6.1 מיליוני ש"ח).

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

(1) ראה ביאור 24ב'3 וכן בסעיף ב'(1) להלן (נכסי נדל"ן מסחרי של החברה בפרויקט חריש א').

(2) לרבות נדל"ן להשקעה בחו"ל.

(3) כלל נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה הינם בישראל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן בהתייחס לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה שבבעלותה.

השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות שווי שבוצעו במהלך החודשים ינואר ופברואר 2020 (בנוסף, ארבע הערכות שווי בוצעו בחודשים מאי עד אוקטובר 2019) על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, אשר הינם בעלי נסיון מקצועי מוכר ונסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מהסוג כאמור. מדידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה מסווגים ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.

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

שם הפרויקט	שווי הוגן ליום		נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	
מיקום הנכס	ביאור	31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	טכניקות הערכה: מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן	שיעור ההיוון העיקרי %
מודיעין	6'ב24	63,400	3	6.75-7.25
אריאל ג'	2'ב24	5,950	3	8.1
חריש א' (1) (*)	3.1'ב24	9,600	3, 1	7
חריש א' (1) (*)	3'ב24	7,330	3, 1	7.5
חריש ב' (1) (*)	3'ב24	12,997	3, 1	7.5
חריש 420 (חריש מסחרי)	9'ב24	37,000	3	7.5
חריש 421 (חריש מסחרי)	9'ב24	36,000	3	7.5
חריש B.O.T (*)	10'ב24	123,730	3, 2	7-9
מודיעין מורשת	7'ב24	25,600	4	7
ראשון לציון	8'ב24	22,940	4	ל.ר.
אור ים	12'ב24	7,751	4	ל.ר.
נכס מקרקעין בפולין (*)	13'ב24	2,711	5	משרדים - 67 זלוטי (כ- 61 ש"ח)
סה"כ		355,009		7.269

(*) נכסים אלו הינם נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (למעט תחנת הדלק שכרגע בהקמה). יתרת הנכסים בביאור זה מהווים כיום נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה.

(1) החברה מיישמת את קביעות תקן חשבונאות בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה (IAS 40) (מתוקן). בהתאם מדדה החברה את כל אותם נכסי נדל"ן אשר קיימים בגינם הסכמי שכירות מחייבים ואשר לפיכך סווגו ממלאי המיועד להשכרה לנדל"ן להשקעה בשוויים ההוגן.

(2) השווי ההוגן של הנכס ליום 30 ביוני 2019 (ולרבות בהתחשב ברכיב ההתחייבות בגין החכירה ובהיטל ההשבחה ראה ביאור 24'ב10) הסתכם בכ- 122 מיליוני ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי המבוססת על גישת היוון ההכנסות (Income Approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס ונטרול העלויות הכרוכות בהשלמה תוך שימוש בשיעור ההיוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה על הנכסים המשוערכים. הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה בגישה זו הינם מחיר למ"ר של נכסים דומים בעלי מאפיינים דומים ומועד האכלוס. יתרת הנכס כוללת עלויות בניה ואחרות שהתווספו במחצית השנייה של שנת 2019.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)

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

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

(4) יישום גישת ההשוואה (Market Approach), בהתבסס על מטריצת השוואה בין מחירי ציטוט בשוק פעיל של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר), תוך עריכת התאמות יחודיות למאפייני הנכס שבו הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם אומדן שווי קרקע לפי מ"ר בהתאם לתב"ע ומועד האכלוס ונטרול העלויות הכרוכות בהשלמה.

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

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

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

לצורך קביעת שוויי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים, מבצעת החברה הערכות שווי. הערכות השווי מבוצעות באופן עקבי לפחות אחת לשנה או לעיתים תכופות יותר, כאשר מתרחשים אירועים או שינויים בנסיבות המצביעות על שינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, כגון שינוי בשיעור הראוי להיוון, ציפיה לשינוי בתזרים המזומנים, שינוי באומדן מקדם הדחייה לאכלוס, בחינת עסקאות דומות וכיוצ"ב. במידה ולא מתקיים שינוי מהותי כאמור מבוצעות הערכות שווי פנימיות אשר אינן מהוות שומות כהלכתן ומתייחסות בעיקר לשינויים, אם היו, במצב הנכס ובמצב התכנון שלו.

בשנת 2019 כל הערכות השווי בוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים כאמור לעיל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ג. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד

בהתאם לתקנה 8' לתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומידיים (התש"ל-1970), לאור העובדה שהערכות שווי שבוצעו ליום 31 בדצמבר 2019 הינן בגין נכסי נדל"ן להשקעה המשועבדים להבטחת פרעון אג"ח סדרות ו' ו-ח' של החברה, צורפו הערכות שווי אלה לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2019.

כמו כן, במהלך תקופות דיווח ביניים של שנת 2019 בוצעו כאמור הערכות שווי לשני נכסים ושטחי מסחר בפרויקט חריש א' ואלה צורפו לדוחות התקופתיים במהלך שנת 2019 בהתאם לתקנה 49 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים (התש"ל-1970):

א. הערכת שווי שבוצעה בהתייחס לנכס חריש B.O.T, שהינה מהותית מאוד וכן הינה לגבי נכס משועבד להבטחת פרעון אג"ח סדרה ז' במחזור - צורפה לדוח התקופתי ליום 30 ביוני 2019.

ב. הערכת השווי שבוצעה בהתייחס לשטחי המסחר שהושכרו במהלך תקופת הדוח בפרויקט חריש א' אשר שועבד להבטחת פרעון אג"ח סדרה ה' במחזור - צורפה לדוח התקופתי ליום 31 במרס 2019.

ג. הערכת שווי שבוצעה בהתייחס לנכס במודיעין, שהינה מהותית מאוד - צורפה לדוח התקופתי ליום 30 ביוני 2019.

ד. שעבודים - ראה ביאור 24'ג'.

ה. חכירות בהן הקבוצה היא הצד המחכיר

הקבוצה באמצעות חברות הבנות שלה מחכירה נכסי נדל"ן שבעלותה לצדדי ג', בהסכמי חכירה תפעולית לתקופות בטווחים כולל אופציות של 1-20 שנים (בעיקר 5 שנים).

להלן ניתוח מועדי הפירעון של תשלומי החכירה בגין חכירות תפעוליות (בהנחת מימוש אופציות):

31 בדצמבר
2019
אלפי ש"ח

11,033	שנה ראשונה
13,155	שנה שנייה
13,412	שנה שלישית
13,127	שנה רביעית
131,393	שנה חמישית ואילך
<u>182,120</u>	סה"כ תשלומי חכירה בלתי מהוונים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 11 - רכוש קבוע, נטו

ההרכב:

סה"כ	קרקע ומבנה (1) מלון	ריהוט וציוד בית מלון	מבנה משרדים (*)	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב	
84,583	67,952	6,246	4,452	967	1,321	1,467	2,178	עלות:
1,563	716	465	-	197	108	2	75	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(6,644)	(6,077)	(567)	-	-	-	-	-	רכישות בשנת החשבון
79,502	62,591	6,144	4,452	1,164	1,429	1,469	2,253	הפרשי תרגום
								יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
6,907	268	211	2,708	768	1,192	979	781	פחת שנצבר:
3,656	1,499	1,213	430	66	94	51	303	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(97)	(53)	(44)	-	-	-	-	-	תוספות בשנת החשבון
10,466	1,714	1,380	3,138	834	1,286	1,030	1,084	הפרשי תרגום
								יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
69,036	60,877	4,764	1,314	330	143	439	1,169	עלות מופחתת:
								יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
סה"כ	קרקע ומבנה (1) מלון	ריהוט וציוד בית מלון	מבנה משרדים (*)	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב	
57,963	48,068	-	4,452	967	1,222	1,454	1,800	עלות:
26,603	19,933	6,180	-	-	99	13	378	יתרה ליום 1 בינואר 2018
17	(49)	66	-	-	-	-	-	רכישות בשנת החשבון
84,583	67,952	6,246	4,452	967	1,321	1,467	2,178	הפרשי תרגום
								יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
5,538	-	-	2,290	713	1,147	889	499	פחת שנצבר:
1,360	266	204	418	55	45	90	282	יתרה ליום 1 בינואר 2018
9	2	7	-	-	-	-	-	תוספות בשנת החשבון
6,907	268	211	2,708	768	1,192	979	781	הפרשי תרגום
								יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
77,676	67,684	6,035	1,744	199	129	488	1,397	עלות מופחתת:
								יום 31 בדצמבר 2018

(*) מבנה יביל המוצב באתר מכירות הקבוצה.

(1) קרקע ומבנה מלון - הרכב:

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

**31 בדצמבר
2018
אלפי ש"ח**

48,068	יתרת פתיחה
10,913	חומרים
7,428	שכר עבודה, מתכננים, אדריכלים
1,592	עלויות אשראי
(266)	פחת שנצבר
(51)	הפרשי תרגום
<u>67,684</u>	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12א' - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2018	2019	אלפי ש"ח	
4,067	751		משיכת יתר
60	60		חלות שוטפת של הלוואות לזמן ארוך
39,300	7,294		אשראי בנקאי בהצמדה לזלוטי (1)
339,921	489,199		אשראי בנקאי לא צמוד בש"ח (2)(3)
20,000	20,260		אשראי מאחרים (4)
<u>403,348</u>	<u>517,564</u>		

- (1) אשראי נושא ריבית שנתית $WIBOR + 3\%$ אשר נלקח על ידי Momo מאת הבנק הפולני במסגרת ליווי לפרויקט גארברי בפולין, ראה גם ביאור 24ב'13.
- (2) האשראי נכלל במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים, אינו צמוד ונושא ריבית משוקללת בגובה הפריים בתוספת שיעור ממוצע של כ- 1.15% ו- 1.03% בשנים 2019 ו-2018 בהתאמה. ריבית הפריים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 הינה 1.75.
- (3) לפרטים נוספים בדבר הסכמי הליווי המהותיים בפרויקטים פעילים, ראה ביאור 24ב' להלן.
- (4) אשראי לתקופה של שנה נושא ריבית שנתית פריים $+ 3\%$. סך של כ-260 אלפי ש"ח נושאת ריבית של 6% .

ב. שעבודים - ראה ביאור 24ג'.

ג. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים - ראה ביאור 25.

ביאור 12ב' - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2018	2019	אלפי ש"ח	שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2019 %	
5,996	42,573		5.23	בזלוטי (*)
227	167		0.45 + ריבית פריים	ללא הצמדה (**)
(60)	(60)			בניכוי - חלויות שוטפות
<u>6,163</u>	<u>42,680</u>			

- (*) ההלוואה נלקחה על ידי Momo מאת הבנק הפולני במסגרת הקמת בית המלון בפולין. ראה גם ביאור 24ב'13.
- (**) ההלוואות אשר ניטלו לצורך רכישת רכבים בחברה. ההלוואות תיפרענה בתשלומים לשיעורין עד לשנת 2022.

ב. חלויות שוטפות:

2019 אלפי ש"ח	
60	2020
1,570	2021
1,635	2022
1,664	2023
37,811	2024 ואילך
<u>42,740</u>	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - אגרות חוב

א. ההרכב ומועדי פרעון לאחר תאריך המאזן:

ליום 31 בדצמבר 2019 ():**

מועדי פרעון לאחר תאריך המאזן							ההרכב		
סה"כ	פרמיה (נכיון)	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	יתרה בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה בספרים
72,138	138	-	-	22,500	22,500	27,000	4,151	67,987	72,138
49,600	(400)	-	12,500	12,500	12,500	12,500	33,394	16,206	49,600
101,056	(1,993)	-	41,219	30,915	30,915	-	54,386	46,670	101,056
76,408	(1,092)	58,512	5,038	4,650	4,650	4,650	64,760	11,648	76,408
299,202	(3,347)	58,512	58,757	70,565	70,565	44,150	156,691	142,511	299,202

סה"כ

ליום 31 בדצמבר 2018:

מועדי פרעון לאחר תאריך המאזן							ההרכב		
סה"כ	פרמיה (נכיון)	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	יתרה בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה בספרים
15,073	(28)	-	-	-	-	15,101	-	15,073	15,073
90,272	272	-	22,500	22,500	27,000	18,000	22,505	67,767	90,272
66,936	(564)	12,500	12,500	12,500	12,500	17,500	24,896	42,040	66,936
100,310	(2,739)	41,219	30,915	30,915	-	-	71,578	28,732	100,310
272,591	(3,059)	53,719	65,915	65,915	39,500	50,601	118,979	153,612	272,591

סה"כ

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

(**) לאור הגידול וההתפתחות שחלו במהלך תקופת הדוח בפעילות הקבוצה במגזר הנדל"ן להשקעה בכלל ובמימון הקמתם של נכסי נדל"ן להשקעה בפרט, החל מהדוחות הכספיים לשנת 2019 מסווגים סכומים בגין אגרות החוב אשר ניתנים לייחוס לטובת מימון הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים בהתאם למחזור תפעולי של שנה. סכומי אגרות החוב המיועדים למימון תחום הנדל"ן היזמי (תחום הפעילות המרכזי של הקבוצה עד לאחרונה) מסווגים בהתאם למחזור תפעולי של כשלוש שנים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

ב. מידע נוסף (*):

אג"ח (סדרה ט') אלפי ש"ח	אג"ח (סדרה ח') אלפי ש"ח	אג"ח (סדרה ז') אלפי ש"ח	אג"ח (סדרה ו') אלפי ש"ח	
<u>77,500</u>	<u>103,049</u>	<u>49,992</u>	<u>72,000</u>	יתרת ע.ג. ליום 31 בדצמבר 2019
<u>77,500</u>	<u>56,388</u>	<u>40,427</u>	<u>36,000</u>	יתרת ע.ג. שהונפק (טרם הורחבות)
<u>-</u>	<u>3,561</u>	<u>9,565</u>	<u>12,182</u>	יתרת ע.ג. שהונפק - הרחבת סדרה 1
<u>-</u>	<u>43,100</u>	<u>-</u>	<u>16,595</u>	יתרת ע.ג. שהונפק - הרחבת סדרה 2
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,223</u>	יתרת ע.ג. שהונפק - הרחבת סדרה 3
ריבית שנתית קבועה - 2.35%	ריבית שנתית קבועה - 4.5%	ריבית שנתית קבועה - 4.8%	ריבית שנתית קבועה - 6.6%	תנאי ריבית
14 תשלומים שנתיים לא שווים בימים 15 בינואר ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 ועד 2026 (כולל) לפי החלוקה הבאה מגובה הקרן המקורית שהונפקה: שבעה תשלומים בגובה 3%, ששה תשלומים בגובה 3.5% ותשלום אחרון בגובה 58%.	3 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2023 (כולל) לפי החלוקה הבאה מגובה הקרן המקורית שהונפקה: 30%, 30% ו-40% בהתאמה.	6 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2023 (כולל) לפי החלוקה הבאה מגובה הקרן המקורית שהונפקה: 10%, 23.33%, 16.67%, 16.67% ו-16.66% בהתאמה.	4 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 1 במרס של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2022 (כולל) לפי החלוקה הבאה מגובה הקרן המקורית שהונפקה: 20%, 30%, 25% ו- 25% בהתאמה.	מועדי תשלום הקרן
ריבית שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 ועד 2026 (כולל) בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.	ריבית שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 1 בנובמבר וביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2023 (כולל) בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.	ריבית שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 15 במרס וביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2023 (כולל) בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.	ריבית שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 1 בספטמבר וביום 1 במרס של כל אחת מהשנים 2015 ועד 2022 (כולל) בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.	מועדי תשלום ריבית
צמוד למדד (יולי 2019)	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	בסיס הצמדה
<u>77,136</u>	<u>107,109</u>	<u>53,426</u>	<u>76,226</u>	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019

(*) ראה גם ביאורים 17ב' ו-25ט' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

- ג. (1) ביום 1 ביולי 2019 פרעה החברה, פרעון סופי של אג"ח סדרה ה' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ- 15,670 אלפי ש"ח.
- (2) 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.
- (3) ביום 15 בספטמבר 2019 פרעה החברה בפירעון חלקי אג"ח סדרה ז' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ- 19,121 אלפי ש"ח.
- (4) ביום 15 בספטמבר 2019 הודיעה החברה על הנפקת אג"ח סדרה ט'. כמות אג"ח סדרה ט' שהונפקה הייתה 77,500,000 ע.ג. תמורת סך של 77,500 אלפי ש"ח ברוטו. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.14 מליון ש"ח. אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית קבועה של 2.35% צמודות למדד המחירים לצרכן. אגרות החוב ייפרעו ב- 14 תשלומים חצי שנתיים לא שווים החל מיום 15 בינואר 2020. ריבית אגרות החוב בגין יתרת אגרות החוב שבמחזור תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 15 בינואר 2020. ראה גם ביאור 28ד.
- אגרות החוב מובטחות בבטוחות שונות כפי שהוגדר בהוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב.
- (5) ביום 28 בנובמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית (באמצעות חברה בת) לאגרות חוב (סדרות ה', ו', ז' ו-ח') של החברה בהיקף של עד 10 מיליוני ש"ח במצטבר, לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019 וסיומה ביום 1 בינואר 2021. רכישות על-פי תכנית זו תיעשנה בסכום שלא יעלה על 5% ממחיר השוק במועד הרכישה בתוספת עמלות מקובלות.
- 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.
- (א) במהלך תקופת הדוח רכשה החברה (לרבות באמצעות חברת הבת) 86,000 ע.ג. אג"ח ז' בסך כולל של כ- 89 אלפי ש"ח.
- (ב) במהלך תקופת הדוח רכשה החברה (באמצעות חברת הבת) 22,000 ע.ג. אג"ח ח' בסך של כ- 20 אלפי ש"ח.
- (6) שעבודים - ראה ביאור 24ג' להלן.

ביאור 14 - ספקים ונותני שירותים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
5,337	2,985	חובות פתוחים
6,902	4,040	המחאות לפרעון
<u>12,239</u>	<u>7,025</u>	

ב. פרטים נוספים

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,087	1,402	עובדים והתחייבויות בשל שכר ומשכורת
4,542	10,141	מוסדות
975	1,724	בעלי עניין (1)
-	134	הכנסות מראש
19,399	16,059	הוצאות לשלם
2,015	3,402	הפרשה לאחריות לרוכשי דירות בגין שנת בדק
2,758	1,547	מקדמות משוכרים
1,448	-	התחייבויות בגין קרקע (ראה גם ביאור 24ב'4 להלן)
413	683	אחרים
<u>32,637</u>	<u>35,092</u>	

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

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

ביאור 16 - הטבות לעובדים, נטו

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
224	126	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

ב. הטבות לעובדים כוללות הטבות אחרות לטווח קצר והטבות בגין פיטורין. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם לעובדים פיצויים בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתכניות הפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963 (להלן - "סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין").

ג. עקב חוסר מהותיות התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד אשר אינן מכוסות במסגרת תכניות הפקדה מוגדרת מחושבות על בסיס שכרם האחרון של העובדים ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין באמצעות שיטת ה-Shut-Down ולא באמצעות הערכה אקטוארית, וזאת עקב מספר מצומצם של עובדים בחברה והותק שלהם וכן בשל העובדה שרוב העובדים חתומים על סעיף 14 כאמור להלן. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החברה מעסיקה 54 עובדים אשר הוותק הממוצע שלהם הוא כשנתיים.

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

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - הון וקרנות

א. הון מניות

ההרכב:

מספר מניות				מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 31 בדצמבר 2019		
מונפק ונפרע(*)	רשום	מונפק ונפרע(**)	רשום	
12,899,930	20,000,000	13,688,084	20,000,000	

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

(*) ההון המונפק והנפרע הינו בניכוי מניות אשר נרכשו במסגרת תוכנית הרכישה (ראה גם ביאור 17ה').

(**) 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.ג. עם השלמת ההקצאה הפרטית והקצאת המניות על פיה לניצעים, מבין המשקיעים הפכו ילין לפידות ניהול קופות גמל בע"מ וילין לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ, להיות בעל עניין בחברה.

ב. 1. דיבידנדים

ביום 20 באוגוסט 2014, אישר הדירקטוריון מדיניות דיבידנד לבעלי המניות. המדיניות שנקבעה הינה חלוקה שנתית של דיבידנד בשיעור של עד 25% מהרווח הנקי בהתאם לדוחות השנתיים המבוקרים לשנה הקודמת, בכפוף למבחני החלוקה הרגולטוריים ובכפוף למגבלות חלוקה מכוח שטרי נאמנות, אגרות חוב שהנפיקה החברה כאמור בסעיף 2 להלן.

להלן פירוט לגבי דיבידנדים שחילקה החברה בשנים 2018 ו- 2019:

הדיבידנדים הבאים הוכרזו וחולקו על ידי החברה:

תאריך חלוקת הדיבידנד	ש"ח למניה	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	תאריך החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד
בשנת 2019:			
1 באפריל 2019	0.076	1,000	10 במרס 2019
19 ביוני 2019	0.095	1,250	22 במאי 2019
29 באוגוסט 2019	0.090	1,250	11 באוגוסט 2019
22 בדצמבר 2019	0.090	1,250	25 בנובמבר 2019
		<u>4,750</u>	
בשנת 2018:			
29 במרס 2018	0.076	1,000	12 במרס 2018
20 ביוני 2018	0.076	1,000	28 במאי 2018
29 באוגוסט 2018	0.076	1,000	13 באוגוסט 2018
20 בדצמבר 2018	0.076	1,000	28 בנובמבר 2018
		<u>4,000</u>	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - הון וקרנות (המשך)

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

סדרה ו':

החברה התחייבה כי עד למועד בו תפקיד בחשבון העודפים את מלוא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') שתהיינה במחזור באותה עת, תימנע החברה מחלוקת דיבידנד (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה) בשיעור העולה על 50% מיתרת העודפים הצבורים של החברה, כהגדרתם בחוק החברות, או מסך רווחי החברה במהלך שמונת הרבעונים האחרונים טרם מועד החלוקה, הכל על-פי דוחותיה הכספיים העדכניים לאותו מועד, לפי הגבוה מביניהם, ותבצע חלוקה רק בתנאי שהונה העצמי של החברה (לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-60 מיליוני ש"ח, זאת אלא אם קיבלה קודם לכן את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שאז תהא רשאית לעשות כן.

סדרה ז':

החברה התחייבה כי עד למועד בו תפקיד בחשבון העודפים את מלוא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ז') שתהיינה במחזור באותה עת, תימנע החברה מחלוקת דיבידנד (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה) בשיעור העולה על 50% מיתרת העודפים הצבורים של החברה, כהגדרתם בחוק החברות, או מסך רווחי החברה במהלך שמונת הרבעונים האחרונים טרם מועד החלוקה, הכל על-פי דוחותיה הכספיים העדכניים לאותו מועד, לפי הגבוה מביניהם, ותבצע חלוקה רק בתנאי שההון העצמי של החברה (לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-80 מיליוני ש"ח (לאחר החלוקה), והכל, אלא אם קיבלה קודם לכן את אישור אסיפה מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהחלטה רגילה.

סדרה ח':

החברה התחייבה כי עד למועד בו תפקיד בחשבון העודפים את מלוא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') שתהיינה במחזור באותה עת, תימנע החברה מחלוקת דיבידנד (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה) בשיעור העולה על 50% מיתרת העודפים הצבורים של החברה, כהגדרתם בחוק החברות, או מסך רווחי החברה במהלך שמונת הרבעונים האחרונים טרם מועד החלוקה, הכל על-פי דוחותיה הכספיים העדכניים לאותו מועד, לפי הגבוה מביניהם, ותבצע חלוקה רק בתנאי שההון העצמי של החברה (לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-90 מיליוני ש"ח (לאחר החלוקה) אלא אם קיבלה קודם לכן את אישור אסיפה מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - הון וקרנות (המשך)

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

סדרה ט':

החברה התחייבה כי עד למועד בו תפקיד בחשבון הנאמנות את מלוא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') שתהיינה במחזור באותה עת, תמנע החברה מחלוקת דיבידנד (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה) בשיעור העולה על 50% מיתרת העודפים הצבורים של החברה, כהגדרתם בחוק החברות, או מסך רווחי החברה במהלך שמונת הרבעונים האחרונים טרם מועד החלוקה, הכל על-פי דוחותיה הכספיים העדכניים לאותו מועד, לפי הגבוה מביניהם, ותבצע חלוקה בכפוף לעמידת החברה בתנאים הבאים:

(1) ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לאחר החלוקה לא יפחת מ-170 מיליוני ש"ח (להלן: "מגבלת הון עצמי מינימאלי לחלוקה").

(2) היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות (זכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורה - ככל שרלוונטי), כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים לאחר החלוקה לא יפחת מ-15% (להלן: "מגבלת יחס הון עצמי למאזן מינימאלי לחלוקה").

על אף האמור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה בסך של עד 5 מיליוני ש"ח בשנה קלנדרית גם במקרה של אי עמידה במגבלת הון עצמי מינימאלי לחלוקה ו/או במגבלת יחס הון עצמי למאזן מינימאלי לחלוקה ובלבד שהונה העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-160 מיליוני ש"ח לאחר החלוקה וכן היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות (זכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורה - ככל שרלוונטי), כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לאחר החלוקה לא יפחת מ-13%, זאת אלא אם קיבלה קודם לכן את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), בהחלטה רגילה, שאז תהא רשאית לעשות כן.

3. בהתאם לכללי הבורסה, התחייבה החברה שלא לחלק דיבידנדים לבעלי מניותיה, באופן שהונה העצמי, כהגדרתו בתקנון הבורסה, יפחת מתחת להון עצמי של 24,000 אלפי ש"ח.

ג. קרנות הון בגין תשלום מבוסס מניות

1. בחודש מרס 2013 אושרה הקצאה של 257,212 כתבי אופציה למר עמי בשירי סמנכ"ל הכספים בחברה שפרש בחודש דצמבר 2017, ומר זאב לזר סמנכ"ל בחברה שפרש בחודש נובמבר 2017 (128,606 כתבי אופציה לכל אחד). בשנת 2018, מימשו נושאי המשרה לשעבר את כל כתבי האופציה לכמות של 233,554 ממניות החברה. תמורת הנפקת המניות התקבל סך של כ-233 אלפי ש"ח. המניות שנבעו מהאופציות לכל עובד מהוות כ-2% (ובדילול מלא כ-2%) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

2. בחודש אוגוסט 2017 אושרה הענקת 29,221 כתבי אופציה לסמנכ"ל בחברה. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה 1 ש"ח ע.ג. של החברה, אשר שוויים ההון הכולל של כתבי האופציה סמוך לאותו המועד בהתבסס על מודל בלק אנד שולס הסתכם בכ-100 אלפי ש"ח. ההצעה הייתה בהתאם לתוכנית אופציות של החברה אשר אושרה ע"י דירקטוריון החברה באותו מועד. כתבי האופציה הוקצו בפועל ביום 2 בנובמבר 2017. כלל כתבי האופציה אינם סחירים. בתאריך 30 בספטמבר 2018, סיים הסמנכ"ל את תפקידו בחברה. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 נזקפה הכנסה בסך של כ-31 אלפי ש"ח בגין כתבי האופציה שחולטו.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - הון וקרנות (המשך)

ג. קרנות הון בגין תשלום מבוסס מניות (המשך)

3. ביום 12 במרס 2018 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול) הענקה של 100,000 כתבי אופציה לנושאי משרה ועובדים בחברה. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה 1 ש"ח ע.ג. של החברה. שוויים ההון הכולל של כתבי האופציה סמוך לאותו המועד הסתכם בכ- 452 אלפי ש"ח בהתבסס על מודל בלק אנד שולס. ההצעה הינה בהתאם לתוכנית אופציות של החברה אשר אושרה על-ידי דירקטוריון החברה בחודש אוגוסט 2017. כלל כתבי האופציה האמורים אינם סחירים. כתבי האופציה הוקצו בפועל ביום 11 באפריל 2018.

- תקופת הבשלה

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

- תקופת המימוש

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

- הפרמטרים ששימשו ביישום המודל הינם:

1. תנודתיות צפויה (*): 27.24% - 26.41%
2. מחיר המניה: 19.78 ש"ח
3. מחיר מימוש: 19.78 ש"ח
4. שיעור ריבית חסרת סיכון: 0.9% - 0.61%
5. שיעור דיבידנד צפוי: 0
6. משך חיי כתב אופציה (בשנים): 5.

(*) לצורך גיבוש הנתון החברה עשתה שימוש בסטיית תקן של חברות ציבוריות הדומות ככל שניתן במאפייניהן לחברה.

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

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

במהלך חודשים אוגוסט ודצמבר 2019 עזבו שני עובדי החברה אשר להם הוקצו 30,000 כתבי אופציה (כתבי אופציה אלה חולטו).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - הון וקרנות (המשך)

ג. קרנות הון בגין תשלום מבוסס מניות (המשך)

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

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

5. ביום 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).

ד. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2019 היה 29.05 ש"ח (17.18 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018).

ה. מניות באוצר

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

ביום 28 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה עדכון לתכנית הרכישה העצמית של מניות החברה, לפיה הנהלת החברה תהא רשאית, מעת לעת, לבצע רכישה עצמית של מניות החברה במחיר, במועדים ובהיקף, כפי שייקבע על-ידי הנהלת החברה, ובלבד שלא יעלה על 1,500 אלפי ש"ח בסך הכל. במסגרת תנאי התכנית נקבע כי סכום הרכישה הכולל והמצטבר ביום מסחר יוגבל עד לסך של 100 אלפי ש"ח, כל רכישה תהא בסכום שלא יעלה על מעל ל-10% ממחיר השוק של המניה במועד הרכישה ולא יותר ממחיר של 21 ש"ח למניה, בתוספת עמלות סבירות שישולמו בפועל. תוכנית הרכישה המעודכנת הינה בתוקף עד יום 26 במרס 2020. ראה גם ביאור 29ה'.

במהלך תקופת הדוח, רכשה החברה 2,802 ממניותיה בהיקף כספי של כ- 57 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 נרכשו במצטבר 201,012 מניות בעלות כוללת של כ- 2,248 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 נרכשו 198,130 מניות בעלות כוללת של כ- 2,191 אלפי ש"ח).

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 18 - עלות ההכנסות

א. עלות מכירת דירות, שטחי מסחר וקרקעות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
47,323	47,342	23,034	קרקע
121,958	117,837	44,565	עלויות בניה
(*) 30,814	(*) 21,226	12,325	אחרות
<u>200,095</u>	<u>186,405</u>	<u>79,924</u>	

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 22' לעיל.

ב. עלות הפעלת בית מלון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	(1) 2018	2019	
אלפי ש"ח			
-	1,513	3,574	שכר עבודה והוצאות נלוות
-	83	494	מזון ומשקאות
-	113	72	פרסום, שיווק ויחסי ציבור
-	470	2,712	פחת
-	(*) 481	1,712	ניהול, עמלות וייעוץ
-	(*) 260	875	הוצאות תחזוקה
-	(*) 459	734	הוצאות כלליות ואחרות
<u>-</u>	<u>3,379</u>	<u>10,173</u>	

(*) סווג מחדש.

(1) כולל עלויות בגין פעילויות התחלתיות.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
4,622	5,975	7,935	שכר עבודה ונלוות
3,261	3,907	3,915	דמי ניהול (ראה ביאור 23 וביאור
3,051	1,998	2,422	23 ג'1 להלן)
302	425	789	שירותים מקצועיים
1,594	1,812	1,843	פחת
2,480	2,607	3,056	אחזקת משרד
15,310	16,724	19,960	אחרות
(1,853)	(1,791)	(2,983)	בניכוי - עלויות שהועמסו לפרויקטים
13,457	14,933	16,977	בבנייה

ביאור 20 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
2,150	-	-	הפרשי שער, נטו
-	43	33	ריבית מאחריים
2,150	43	33	

ביאור 21 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
9,267	15,491	15,961	בגין הלוואות לזמן קצר, נטו
16,243	15,100	14,576	בגין אגרות חוב
-	30	3,442	הפרשי שער, נטו
2,514	2,451	4,810	הוצאות מימון לבנקים ואחריים
28,024	33,072	38,789	
(*) (11,550)	(*) (16,351)	(17,628)	היוון הוצאות מימון למלאי מבנים
(*) 16,474	(*) 16,721	21,161	בהקמה, מלאי מבנים מיועד
			להשכרה, נדל"ן להשקעה ונדל"ן
			להשקעה בהקמה ורכוש קבוע (**)

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 22 לעיל.
 (**) עלויות המימון המהוונות ליתרות המלאי הינן עד למועד קבלת היתר בנייה - ראה ביאור 22 לעיל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המסים החלים על חברות הקבוצה

(1) מיסוי חברות בישראל

כללי

החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א 1961 (להלן - "הפקודה").

להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:

2017	24%
2018 ואילך	23%

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

יתרות המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, חושבו בהתאם לשיעורי המס שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

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

(2) חברות מחוץ לישראל אשר מהותיות לפעילות החברה

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

פולין - חברה תיחשב לתושבת פולין לצרכי מס במידה והתאגדה בפולין או שהנהלת החברה ממוקמת בפולין. חברה תושבת פולין חייבת במס על הכנסותיה בין אם הן הופקו בפולין ובין אם הופקו מחוצה לה. חברה שאינה תושבת פולין חייבת במס בגין ההכנסות אשר הופקו על ידה בפולין בלבד. שיעור מס החברות ומס רווחי הון בפולין הינו 19%. שיעור מס חברות נמוך יותר, בשיעור של 9%, חל במקרים מסוימים לגבי חברות עם מחזור הכנסה שאינו עולה על 1.2 מיליון אירו בשנה. חלוקת דיבידנד על ידי חברה תושבת פולין לחברה שאינה תושבת פולין חייבת בניכוי מס במקור, ככלל, בשיעור של 19% אלא אם נקבע שיעור מס מופחת במסגרת אמנת מס רלוונטית.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. שומות מס סופיות

לחברה, לקרן פז, לקחס, למור יותר בניה, מרכזים מסחריים ופיתוח בינלאומי (חברות מאוחדות של הקבוצה) שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל לשנת המס 2014. למור מרכזים מסחריים טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדה.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברות הקבוצה הפסדים לצורכי מס המסתכמים לסך של כ- 47.3 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 (31 בדצמבר 2018 - 55.2 מיליוני ש"ח). בגין יתרות אלה נרשמו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 11 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר 2018 - 12.6 מיליוני ש"ח), סכום שלהערכת הקבוצה, לאור קיום תחזיות לרווחים בתקופות עתידיות, יהיה ניתן לניצול.

ד. השלכות מס ייחודיות בתחום הנדל"ן בישראל

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

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

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

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

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

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

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

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים

1. להלן הרכב ותנועת המיסים הנדחים במאזני הקבוצה:

מלאי אלפי ש"ח	הפסדים להעברה אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
(8,005) (*)	11,912	(7,074)	(3,167) (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(738) (*)	678	(12,891)	(12,951) (*)	שינויים בשנת 2018 סכומים שנוקפו לדוח רווח והפסד
(8,743) (*)	12,590	(19,965)	(16,118) (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
7,201	(1,709)	(10,794)	(5,302)	שינויים בשנת 2019 סכומים שנוקפו לדוח רווח והפסד
(1,542)	10,881	(30,759)	(21,420)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2019	2018	2017	
אלפי ש"ח				
מסים שוטפים	(2,560)	(6,410)	-	
מסים בגין שנים קודמות	-	-	(88)	
מסים נדחים, ראה גם סעיף ה'1 לעיל	(5,302)	(12,951) (*)	(9,735) (*)	
	(7,862)	(19,361) (*)	(9,823) (*)	

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 22' לעיל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מס תיאורטי

התאמה בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מחויבות במס לפי שיעור המס הסטטוטורי החל על הקבוצה, לבין סכום מסים על ההכנסה הכלול בדוחות רווח והפסד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
(*) 32,782	(*) 78,749	29,382	רווח לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוחות רווח והפסד
24%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה
(*) 7,867	(*) 18,112	6,758	הוצאות המס התיאורטית תוספת במס בגין :
88	-	-	מסים בגין שנים קודמות
(501)	103	-	מסים נדחים שנוצרו על פי שיעורי מס שונים
226	111	91	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
1,984	821	1,691	רווחים, הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
159	214	(678)	הפרשי שער בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(*) 9,823	(*) 19,361	7,862	מסים על ההכנסה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 22 לעיל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

בעלת השליטה בחברה החל ממועד הקמתה הינה קבוצת חנן מור השקעות (2006) בע"מ, חברה פרטית המאוגדת בישראל.

א. להלן פירוט סך התגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות חברי דירקטוריון):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019		2018		2017	
מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח
אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בקבוצה:					
7	7,444	5	6,187	5	6,915
	114	2	90	3	12
אנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים בקבוצה:					
3	178	3	154	3	179

ב. 1. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
חברת האם:		
דמי ניהול ומענק לשלם - במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות (ראה ביאור 23ג'1))		
975	1,724	
חברות בנות		
חייבים ויתרות חובה		
1,573	5,465	
-	18,527	
זכאים ויתרות זכות		
239,062	283,354	
הלוואות שניתנו		
94,312	94,312	
שטרי הון		
באשר לתנאי הלוואות ושטרי הון שניתנו לחברה בת (פיתוח בינלאומי), ראה ביאור 4א'.		

באשר לתנאי הלוואות ושטרי הון שניתנו לחברה בת (פיתוח בינלאומי), ראה ביאור 4'א.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2019	2018	2017		
אלפי ש"ח				
עסקאות עם חברת האם:				
דמי ניהול - במסגרת סעיף הנהלה וכלליות (ראה ביאור 23ג'1) (1)				
2,777	3,031	3,035		
הוצאות מענק לבעל שליטה - במסגרת סעיף הנהלה וכלליות (ראה ביאור 23ג'1) (1)				
1,137	875	231		
עסקאות עם חברות בנות:				
הכנסות מדמי ניהול, דמי ייזום, והחזר הוצאות (ראה ביאור 24ב'1) (1)				
14,000	14,000	14,000		
14,656	12,300	10,910		
(1) כלולים במסגרת ההטבות עובדים לטווח קצר כאמור בסעיף א' לעיל.				

(1) כלולים במסגרת ההטבות עובדים לטווח קצר כאמור בסעיף א' לעיל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ג. פירוט עסקאות עם צדדים קשורים

1. בעלת השליטה, קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ (להלן - "מור השקעות"), מעניקה לחברה שירותי ניהול מכח הסכם ניהול אשר תוקפו המקורי היה עד ליום 1 בנובמבר 2016 (להלן - "הסכם הניהול"). בהתאם להסכם הניהול מעניקה מור השקעות לחברה, שירותי ניהול וכן שירותים נוספים, ובכלל זה ניהול עסקי, ייעוץ ופיתוח עסקים בארץ ובחו"ל, ייזום עסקים ופרויקטים וניהול פעילות שיווק. במסגרת הסכם הניהול זכאית מור השקעות לדמי ניהול שנתיים בתמורה לשירותי הניהול, בסך כולל של 2,750 אלפי ש"ח (מעודכנים בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן), בתוספת מע"מ ולמענק בשיעור של 5% מהרווח השנתי המאוחד לפני מס של הקבוצה, על-פי דוחותיה המבוקרים, בתוספת מע"מ, ובהתאם למגבלות שנקבעו בהסכם הניהול וכן להוצאות וזכויות נלוות. בנוסף, בהתאם להסכם הניהול כל צד זכאי להביא את תקופת הסכם הניהול לסיום, וזאת בהודעה בכתב, בהתראה של 180 יום מראש ("תקופת ההודעה המוקדמת"). במקרה בו תודיע החברה על סיום תקופת הסכם הניהול, תשלם החברה למור השקעות דמי ניהול בגובה 9 חודשים, וזאת בנוסף לתשלום דמי הניהול בגין תקופת ההודעה המוקדמת. על אף האמור לעיל, תקופת ההודעה המוקדמת לא תעלה על משך התקופה שנותרה ממועד מתן ההודעה המוקדמת ועד המועד בו נדרש קביעת אישורים על פי דין על מנת להאריך את ההתקשרות בהסכם הניהול. ביום 18 ביולי 2016 אישרה האסיפה הכללית עדכון להסכם הניהול, עיקר השינוי מהסכם הניהול הקודם הינו כי דמי הניהול השנתיים יעמוד על סך של 3,000 אלפי ש"ח, בתוקף מיום 1 ביולי 2016 (מעודכנת בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ), וכי המענק יהיה מוגבל לסך של 875 אלפי ש"ח. הסכם הניהול יהיה ל-3 שנים החל מיום 1 ביולי 2016.

ביום 14 באפריל 2019 אישרה האסיפה הכללית את חידוש הסכם הניהול. במסגרת הסכם הניהול החדש, תהא מור השקעות זכאית לדמי ניהול ומענק, כמפורט להלן: דמי ניהול חודשיים בסך של 275 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). בנוסף, בגין כל שנת כספים החל משנת 2019 תהא מור השקעות 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 700 אלפי ש"ח, בגין תשואה על ההון העולה על שיעור של 12.5% - ישולם מענק בסך של 700 אלפי ש"ח נוספים, בגין תשואה על ההון בשיעור העולה על 18.5% - ישולם מענק בסך של 700 אלפי ש"ח נוספים ובגין תשואה על ההון בשיעור העולה על 22.5% - ישולם מענק בסך של 600 אלפי ש"ח נוספים. דמי הניהול הכוללים לא יעלו על סך של 6 מיליוני ש"ח לשנה בכפוף לעליית המדד. תוקפו של הסכם הניהול החל מיום 1 ביולי, 2019.

2. בחודש נובמבר 2017, לאחר אישורי האורגנים המוסמכים בחברה, התקשרות בעסקה במסגרתה מור השקעות, המחזיקה והעבירה לחברה ללא תמורה, זכות סירוב ראשון לרכישה של זכויות במקרקעין בשטח של כ-333 אלפי מ"ר בנס ציונה המצויות בבעלות מספר רב של בעלי מקרקעין, לפיה עד לתום שנה ממועד אישור תב"ע חדשה על המקרקעין, בכל מקרה בו יחליט מי מבעלי המקרקעין למכור או להעביר כל או חלק מזכויותיו במקרקעין ליזם מקרקעין, אזי תהא לחברה זכות סירוב ראשון לרכישת הזכויות כאמור, באותם תנאי המכירה כפי שסוכמו בין בעל המקרקעין הרלוונטי ויזם המקרקעין. בנוסף, עד למועד אישור התב"ע החדשה, יוכל מי מבין בעלי המקרקעין ("המציע"), לפנות לחברה בהצעה בכתב למכירת זכויותיו במקרקעין ("הזכויות המוצעות"), במקרה בו לא הצליח לקבל הצעות ממשיות לרכישת המקרקעין בשל זכות הסירוב של החברה. במקרה זה, תהא רשאית החברה לפנות לשמאי לשם קביעת מחיר השוק של הזכויות המוצעות, למסור הודעת קיבול למציע ולרכוש את הזכויות המוצעות במחיר השוק שקבע השמאי. לא מסרה החברה הודעת קיבול כאמור, יהא רשאי המציע למכור את זכויותיו במקרקעין לכל צד ג', במחיר השוק שקבע השמאי או במחיר גבוה יותר. בתאריך 5 ביוני 2018 התכנית אשר מטרתה הינה לקבוע מהם השטחים המיועדים לבניה בתוך שטח גבעות הכורכר, אושרה להפקדה בדיון המועצה הארצית.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ג. פירוט עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

2. (המשך)

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 להתקבל במהלך שנת 2020.

3. ראה גם ביאור 11'24.

ביאור 24 - ערבויות, התקשרויות, שעבודים והפרשות

א. ערבויות

1. החברה ערבה להתחייבויות לבנקים של חברות מאוחדות בערבויות ללא הגבלה בסכום. סך ההתחייבויות בגין ניתנו ערבויות כאמור ליום 31 בדצמבר 2019 הינו 507,454 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - 604,750 אלפי ש"ח).

2. ביום 17 ביוני 2012 פרסם המשרד להגנת הסביבה "קול קורא" בנושא בניה ירוקה. עיקרי הפרסום המתייחסים לחברה הינם כי חברה אשר בונה בניה ירוקה עפ"י ת"י 5281 תהיה זכאית למענק ממשלתי. כתנאי לקבלת המענק הפרסום כולל מסי' אבני דרך שיש לעמוד בהם.

לאור זאת צפוי כי החברה תהיה זכאית למענק בסך כולל של כ- 5 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ) בהתאם לפרויקטים אותם יזמה החברה על פי החלוקה הבאה: פרויקט אריאל כ- 0.6 מיליון ש"ח, פרויקט צור יצחק כ- 2.5 מיליון ש"ח, פרויקט נתניה כ- 1.25 מיליון ש"ח ו-פרויקט יבנה כ- 0.65 מיליון ש"ח. לצורך כך העמידה החברה ערבות בסך של כ- 250 אלפי ש"ח המהווים 5% מסכום התמיכה המאושר.

המענק נרשם בספרי החברה עם עמידת החברה באבני הדרך כמפורט ב"קול קורא".

בשנת 2019 קיבלה החברה סך של כ- 1.6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בגין המענק כאמור.

ממועד זכאותה של החברה למענק כאמור ועד לתום תקופת הדוח קיבלה החברה במצטבר סכום של כ- 4.6 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות

התקשרויות בארץ

1. ביום 1 באוקטובר 2013 נחתמה תוספת להסכם הניהול בין החברה לבין החברות הבנות שלה קרן פז, קחס ומור יותר בניה, בה נקבע כי סך דמי הניהול השנתיים לכל חברה בנפרד יעמדו על סך של עד 9 מיליוני ש"ח. לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 חייבה החברה את החברות הבנות שלה יחד בדמי ניהול והחזרי הוצאות בסכום שנתי כולל של 14 מיליוני ש"ח. ראה ביאור 23 לעיל.

2. פרויקט אריאל

בפרויקט אריאל ג' זכתה קחס במכרז של רמ"י לבניית 40 יח"ד וכ-475 מ"ר מסחר באריאל (להלן - "אריאל ג'"). בחודש פברואר 2016 אושרה תב"ע שהופקדה והוגדלו הזכויות ל- 50 יח"ד וכ-1,325 מ"ר מסחר. בתמורה לקרקע שילמה קחס בשנת 2015 לרמ"י סך של כ-6.2 מיליון ש"ח. בנוסף, שילמה קחס בשנת 2015 סך של כ-2.2 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח ותשתית.

בכוונת החברה למכור את יחידות הדיור ולהשכיר את שטחי המסחר לצד ג'.

ביום 25 ביוני 2019 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי וחברת ביטוח לצורך ליווי ומימון ההקמה והשיווק של פרויקט אריאל ג', על פיו הועמדה מסגרת אשראי בסך כולל של כ-27 מיליוני ש"ח לחברה. נכון לתאריך הדוח נוצלה יתרה של כ-7 מיליוני ש"ח.

ממועד ההכרה לראשונה החברה ייעדה את שטחי המסחר כנדל"ן להשקעה. ראה ביאור 10.

3. פרויקט חריש א' + ב'

בתאריך 17 בינואר 2013 זכתה החברה באמצעות קחס במכרז של רמ"י לבניית 235 יח"ד וכן 4,705 מ"ר שטחי מסחר להקמת מרכז מסחרי בישוב חריש (להלן - "המכרז הראשון"). על פי תנאי המכרז הראשון רכשה קחס את זכויות החכירה למשך 49 שנים עם אופציה לחכירתם ל-49 שנים נוספות. בעקבות בקשה שהוגשה על ידי קחס, אושרה הגדלה לבניית 278 יח"ד. במועד ההכרה במקרקעין לראשונה, הרכיב שיוחס לשטחי המסחר סווג כמלאי מבנים בהקמה. במהלך חודש אוקטובר 2013 ובעקבות זכיה נוספת במכרז אחר בישוב חריש (ראה גם סעיף 9 להלן) לבניית שטחי מסחר ומשרדים, החליטה הנהלת החברה על שינוי המודל העסקי שלה לגבי פעילות נדל"ן להשקעה בישראל (אשר עד כה הייתה מרוכזת בחו"ל בלבד). ביחס לחלק משטחי המסחר והמשרדים בפרויקטים בהקמתה.

בתמורה לזכייה במכרז הראשון נקבע שקחס תשלם דמי חכירה מהוונים בסך כולל של כ-12,381 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה למדד והוצאות פיתוח בסך של כ-17,872 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה למדד. נכון למועד הדוח, החברה שילמה עבור הקרקע והפיתוח בהתאם לאמור לעיל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

3. פרויקט חריש א' + ב' (המשך)

3.1 חריש א'

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

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

השטח הכולל שהושכר בפרויקט הינו בהיקף של כ-965 מ"ר (בתוספת שטחים נלווים). במהלך תקופת הדוח סווגו שטחים בהיקף של כ-232 מ"ר ממלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לנדל"ן להשקעה ולפיכך אלה נמדדו לראשונה בשווי הוגן. שווי ההוגן של הנכס (לרבות השטחים כאמור) נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם בכ-16.9 מיליוני ש"ח.

בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה כאמור בסך של כ-1.2 מליון ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מכרה החברה 147 יח"ד וכ-1,249 מ"ר שטחי מסחר.

3.2 חריש ב'

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

ביום 10 באוקטובר 2018 התקשרה קחם בהסכם משולש עם קיסר הנדסה ופיקוח בע"מ ומור יותר בניה להשלמת העבודות בפרויקט חריש ב' בסכום של 6,528 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מכרה החברה 127 יח"ד וכ-899 מ"ר שטחי מסחר.

בשנת 2016 החליטה ההנהלה ליעד את יתרת שטחי המסחר שטרם נמכרו ו/או טרם הושכרו בגין חריש א' וחריש ב', כמלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה. (ראה ביאורים 8 ו-10 ב'1(1) לעיל).

השטח הכולל שהושכר בפרויקט הינו בהיקף של כ-678 מ"ר. במהלך תקופת הדוח סווגו שטחים בהיקף של כ-571 מ"ר ממלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לנדל"ן להשקעה ולפיכך אלה נמדדו לראשונה בשווי הוגן. שווי ההוגן של הנכס (לרבות השטחים כאמור) נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם בכ-13 מליון ש"ח.

בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-7.1 מליון ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

במהלך תקופת הדוח סך של כ-6,157 אלפי ש"ח סווגו מסעיף מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לסעיף נדל"ן להשקעה וזאת בגין חנויות בפרויקט חריש א' וחריש ב'.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

4. פרויקט חריש המגן

ביום 21 ביוני 2015 זכתה החברה באמצעות קרן פז, במכרז לחכירת מגרש ביישוב חריש בשטח כולל של 31,724 מ"ר אשר ניתן לבנות עליו 371 יחידות דיור וכ- 1,540 מ"ר שטחי מסחר.

על פי תכנוני החברה ובהתאם למצב התכנוני החל על הקרקע, בכוונת החברה לבנות על המגרש כ-445 יחידות דיור (לאחר תוספת תקנות שב"ס - תוספת יחידות דיור מבלי להגדיל את השטח המותר על פי התב"ע) וכ- 1,500 מ"ר מסחר. על פי תנאי המכרז, רכשה החברה את זכויות הפיתוח במקרקעין ותחתום על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום בסך כולל של כ-9,656 אלפי ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ-61,163 אלפי ש"ח.

כמו כן, בהתאם לתנאי המכרז, נקבע כי במידה וקרן פז הייתה מסיימת את בניית הפרויקט (טופס 4) וממציאה פניות לאכלוס ליותר מ- 80% מיחידות הדיור בפרויקט בתוך 30 חודשים ממועד הזכייה במכרז, התמורה למינהל הייתה מופחתת בשיעור של 15% מסכום התמורה. בנוסף העמידה קרן פז למינהל ערבות בנקאית בסך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח עבור יתרת התמורה בגין הקרקע. עוד נקבע, כי במהלך חודש אפריל 2019 חולטה הערבות בסך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח עבור יתרת התמורה בגין הקרקע.

ביום 10 בינואר 2017 חתמה החברה באמצעות קרן פז על הסכם ליווי עם בנק מלווה בקשר עם מימון והקמת הפרויקט. בהתאם להסכם הליווי יעמיד הבנק לקרן פז מסגרות אשראי בסכום כולל של כ- 255 מיליוני ש"ח מתוכה נוצל ליום 31 בדצמבר 2019 סך של כ- 58 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר 2018 סך של כ- 88.2 מיליון ש"ח). לשם כך תעמיד קרן פז הון עצמי בסכום של 27 מיליוני ש"ח (אשר צפוי לרדת ל- 22 מיליוני ש"ח בהתקיים תנאים שונים).

ביום 17 באוקטובר 2018 התקשרה קרן פז במספר הסכמים משולשים עם מור יותר בניה וקיסר הנדסה ופיקוח בע"מ, לביצוע עבודות קבלניות בתמורה לסך של 76,192 אלפי ש"ח.

בכוונת החברה למכור את יחידות הדיור וחלק משטחי המסחר ולהשכיר את יתרת שטחי המסחר לצד ג'. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, שטחי מסחר אלה, אשר טרם נחתמו לגביהם חוזה שכירות מסווגים בדוחות הכספיים כמלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מכרה החברה 178 יח"ד וכ- 981 מ"ר שטחי מסחר.

5. פרויקט כפר תבור

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

בכוונת החברה למכור חלק מיחידות הקרקע כיחידת דיור גמורה או כשלד או כקרקעות לבניה עצמית. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 נמכרו 39 בתים, 4 כשלד ו- 34 קרקעות לבניה עצמית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 נותרו במלאי רק קרקעות בהן הלקוח יכול לרכוש את הקרקע לבניה עצמית או כשלד.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

6. פרויקט מודיעין

ביום 29 במרס 2015 זכתה החברה באמצעות פיתוח בינלאומי, במכרז לחכירת מגרש ביישוב מודיעין. שטח המגרש הינו 6,203 מ"ר וניתן לבנות עליו 92 יחידות דיור וכ- 1,866 מ"ר שטחי מסחר.

על פי תנאי המכרז, פיתוח בינלאומי רכשה את זכויות הפיתוח במקרקעין וחתמה על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום בסך כולל של כ-26,280 אלפי ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ-17,870 אלפי ש"ח.

בכוונת החברה למכור את יחידות הדיור ולהשכיר את שטחי המסחר לצד ג'. ממועד ההכרה לראשונה, החברה ייעדה את החלק המתייחס לשטחי המסחר כנדל"ן להשקעה.

כתוצאה מהתקדמות הבניה במהלך החציון השני לשנת 2019, חתימת חוזים חדשים וירידה בשיעור ההיוון, עודכנה הערכת השווי בה נקבע שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של כ-63.4 מיליוני ש"ח. בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-12.7 מליון ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. ראה ביאור 10 לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מכרה החברה 92 יח"ד.

7. פרויקט מודיעין מורשת

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

ביום 16 בפברואר 2020, התקשרה החברה באמצעות קחס בהסכם ליווי עם גוף בנקאי ("הבנק המלווה"). על פי הוראות ההסכם, הבנק המלווה יעמיד לחברה מסגרת מימון בהיקף כולל של 250 מיליוני ש"ח, שעיקרה מיועד לצורך מימון רכישת המקרקעין, מימון הקמת הפרויקט וערבויות חוק המכר. העמדת הליווי בפועל כפופה לתנאים מקובלים, ובכללם קבלת היתרי בניה, העמדת הון עצמי על ידי החברה בסך של כ-36 מיליוני ש"ח, שעבוד כל זכויות החברה במקרקעי הפרויקט, וכן התחייבויות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה. סכומים שיוצלו ממסגרת האשראי, יישאו ריבית פריים שנתית בתוספת מרווח מקובל, וכן תשלם החברה עמלות מקובלות. סכומי הליווי יעמדו לתקופה של 47 חודשים. ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, לרבות מקרה של העברת השליטה על הקרקע, בהתקיימותן יהיה רשאי הבנק המלווה להעמיד סכומים שנוצלו ממסגרת האשראי לפירעון מיידי. יתרת ההלוואה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ-76.5 מיליוני ש"ח.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם בכ-25.6 מיליוני ש"ח. בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-7.5 מיליוני ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. ראה ביאור 10 לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מכרה החברה 142 יח"ד.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

8. פרויקט ראשון לציון

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

ביום 30 באוקטובר 2019, התקשרה החברה, באמצעות קחס, בהסכם ליווי עם גוף בנקאי ("הבנק המלווה"). על פי הוראות ההסכם, הבנק המלווה יעמיד לחברה מסגרת מימון בהיקף כולל של 250 מיליוני ש"ח, שעיקרה מיועד לצורך מימון רכישת המקרקעין, מימון הקמת הפרויקט וערבויות חוק המכר. העמדת הליווי בפועל כפופה לתנאים מקובלים, ובכללם קבלת היתרי בניה, העמדת הון עצמי על ידי החברה בסך של כ- 36 מיליוני ש"ח, שעבוד כל זכויות החברה במקרקעי הפרויקט, וכן התחייבויות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה. סכומים שינוצלו ממסגרת האשראי, יישאו ריבית פריים שנתית בתוספת מרווח מקובל, וכן תשלם החברה עמלות מקובלות. סכומי הליווי יעמדו לתקופה של 47 חודשים. ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, לרבות מקרה של העברת השליטה על הקרקע, בהתקיימותן יהיה רשאי הבנק המלווה להעמיד סכומים שנוצלו ממסגרת האשראי לפירעון מיידי. יתרת ההלוואה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ- 88.6 מיליוני ש"ח.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם בכ- 22.9 מיליוני ש"ח. בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. ראה ביאור 10 לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מכרה החברה 179 יח"ד.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

9. חריש מסחרי

ביום 6 באוקטובר 2013 זכתה החברה באמצעות מרכזים מסחריים במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לבניית פרויקט מסחר ומשרדים בשטח כולל של 8,000 מ"ר ביישוב חריש (להלן - "מגרש 421").

על פי תנאי המכרז, רכשה מרכזים מסחריים את זכויות החכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל- 98 שנים נוספות, בתמורה לסך של כ- 10.3 מיליוני ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ- 7.8 מיליוני ש"ח.

למימון רכישת הזכויות במקרקעין במגרש 421 התקשרה מרכזים מסחריים בהסכם מימון עם בנק מלווה על פיו הועמד למרכזים מסחריים הלוואה בסך כולל של כ- 21 מיליון ש"ח. בכוונת מרכזים מסחריים להקים את פרויקט המסחר והמשרדים ולהשכירו לצד ג' ולפיכך, ממועד ההכרה לראשונה, יעדה החברה את הפרויקט כנדל"ן להשקעה. ראה ביאור 10.

במאי 2014 ובאפריל 2015 רכשה החברה בכל פעם מחצית ממגרש 420 ביישוב חריש בהיקף כולל של כ- 16 אלפי מ"ר שטחים מסחריים.

העלות הכוללת של רכישת המגרש כאמור, לרבות הוצאות פיתוח ועלויות עסקה, הסתכמה לסך של כ- 22 מיליוני ש"ח אשר כוללים את התשלום בגין הקרקע, החזר הוצאות פיתוח והחזר הוצאות נוספות.

בחודש נובמבר 2018 נתנה הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה חריש אישור למתן תוקף לתכנית במסגרתה אושרה הגדלת זכויות הבניה בפרויקט המסחר ותעסוקה של החברה בחריש במגרש 420 מ-10,393 מ"ר ל-23,128 מ"ר, המהווים תוספת של 6,164 מ"ר עיקרי ושירות למסחר ומשרדים ו- 6,571 מ"ר שטחי שירות לאחסנה וחניה מתחת לפני הקרקע. מטרת התוכנית הינה לקדם ולפתח את המתחם עבור האוכלוסייה הגדלה בעיר חריש, תוך הגדלת זכויות הבניה למסחר ותעסוקה.

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

10. ביום 15 באוגוסט 2016 התקשרה מרכזים מסחריים עם חברה פרטית בבעלות ה"חנן מור ואבי מאור, בעלי השליטה בחברה ("הזכין"), בהסכם לפיו המחזקה והעביר הזכין את מלוא הזכויות וההתחייבויות מכח הסכם B.O.T (Build-Operate-Transfer) להקמת, שכירת והפעלת נכס מסחרי בעיר חריש, עד לחודש נובמבר 2038, כמפורט להלן. עסקת המחאה אושרה על-ידי אורגני החברה.

א. עיקרי הסכם ה-B.O.T

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

עוד נקבע, כי החל מחודש ינואר 2019 ישלם הזכין לבעלים דמי שכירות חודשיים בסך 75 אלפי ש"ח, צמודים למדד חודש דצמבר 2013, ובצירוף מע"מ על-פי דין, ככל שיחול. במשך תקופת ההסכם יישא הזכין בכל תשלומי הארנונה והמסים השוטפים אשר יוטלו על המושכר או על השימוש בו ואילו הבעלים יישאו בכל המסים אשר מוטלים על בעלים של מקרקעין. בין בעלי הקרקע ובין החברה קיימת מחלוקת ביחס לביצוע תשלום דמי החכירה החודשיים. בעלי הקרקע לא ממציאים את אישורי המיסים הנדרשים לצורך התשלום כמצוין בהסכם, וכן ביצוע פעולות חד צדדיות אחרות שלא בהתאם להסכם.

הצדדים מתנהלים באמצעות באי כוחם להגיע לפתרונות. לאחר תאריך המאזן החברה העבירה את התשלומים בגין דמי החכירה לשנת 2019 לידי נאמן.

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

10. (המשך)

ב) עיקרי תנאי ההמחאה

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

אם לאחר השלמת מלוא התחייבויות הזכין לא תשלם החברה את יתרת התמורה במועדה, יהיה הזכין רשאי לבטל את הסכם ההמחאה, ואם ביטלו כאמור, יהיה זכאי לפיצוי מוסכם בסך של 10% מהתמורה. במקרה של ביטול כאמור על-ידי הזכין, ישיב הזכין לחברה את כל הסכומים שהושקעו על-ידה בפרויקט עד למועד הביטול כאמור.

יצוין כי הבעלים נתנו את הסכמתם להמחאת הפרויקט מהזכין לחברה כאמור.

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

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

היות שנושא העסקה הינו הקמה והשכרה לפרק זמן מוגדר (תוך חכירת המקרקעין, הקמת נכס מסחרי ותפעולו לתקופה של כ-25 שנים ומסירתו לבעלי המקרקעין), של נכס אשר סווג במועד ההכרה לראשונה כנדל"ן להשקעה בהקמה, עם התקיימות התנאים להשלמת העסקה (אפריל 2017), עלות הנכס טופלה בהתאם להוראות התקינה הבינלאומית בחשבונאות בהתייחס לחכירה מימונית (בהתאם להוראות תקן IAS 17 וללא שינוי במעבר ליישום הוראות תקן IFRS 16). לאור האמור, הכירה החברה בנכס ומנגד בהתחייבות בגין חכירה בסכום זהה, בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים על סך של כ- 10 מליון ש"ח. לאור אופייה הייחודי של הזכות במקרקעין המוקנית למרכזים מסחריים בהסכם נקבע כי אין זה מעשי לקבוע באופן מהימן את שיעור הריבית הגלום בחכירה ולפיכך בחישוב הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין חכירה נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה (שיעור ריבית של כ- 5.05% אשר היווה את מחיר החוב של החברה באותה העת בגין התחייבות כאמור). כמו כן, בסמוך לאותו מועד הכירה מרכזים מסחריים בהתחייבות לתשלום היטל השבחה בסך של כ- 8 מליון ש"ח כנגד נכס המקרקעין.

במסגרת הליך שהתקיים בוועדת הערר לעניין היטל השבחה, השמאית המייעצת לוועדה קבעה את גובה היטל השבחה בסך של 5.6 מיליוני ש"ח המבוסס על היתר הבניה המקורי. במהלך תקופת הדוח שולם היטל השבחה כאמור.

לשומה ראשונית זו הוגשו הסתייגויות מטעם החברה והוועדה המיוחדת לתכנון ובניה חריש, אי לכך השמאית המייעצת העבירה לוועדה שומה מתוקנת אשר הפחיתה את היטל השבחה בכ- 2.3 מיליוני ש"ח. לאור בקשה להיתרי שינויים שהגישה החברה לאחרונה והיתר תחנת הדלק, ובהתאם לפרמטרים שכבר הוכרעו על ידי השמאית המייעצת מטעם וועדת הערר, נכון למועד פרסום הדוח להערכת החברה ההיטל הסופי יהיה בקירוב לשומה המתוקנת.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החברה נתנה ביטוי לתיקון השומה במסגרת סעיף שערך נכסי נדל"ן להשקעה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

10. (המשך)

ג) פרטים נוספים בקשר עם הפרויקט

ג.1. הזכין השלים את איחוד המגרשים עליהם מצוי הפרויקט, הפקדת תב"ע לתחנת הדלק וכן התקבל היתר בניה.

ג.2. ביום 6 באוגוסט 2017 דיווחה החברה כי התקשרה בהסכם שכירות ארוך טווח עם חברת שופרסל בקשר לנכס ה-B.O.T (MORE SHOP). בהתאם לתנאי ההסכם יושכר לשוכר כ-3,350 מ"ר המהווים כ-40% מכלל השטח המיועד להשכרה בנכס בעבור דמי שכירות בסך 3.1 מיליוני ש"ח לשנה לתקופה של 8 שנים (בנוסף הוקנתה לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות עד שנת 2038).

ג.3. בחודש מאי 2018 נחתם מזכר הבנות מחייב בקשר עם שכירות לתחנת דלק במרכז הקניות More Shop בחריש עם חברת דור אלון (לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם). בהתאם להסכם, דור אלון תקים מרמת מעטפת ותפעיל לאורך תקופת הסכם השכירות את תחנת הדלק וחנות הנוחות בשטח הרלוונטי. תקופת הסכם השכירות, כולל תקופות אופציה, הינה 20 שנה ממועד סיום הקמת תחנת הדלק, וסך ההכנסה המינימאלית הצפויה מדמי השכירות והתפעול בגין תחנת הדלק וחנות הנוחות בתקופת ההסכם עומדת על כ- 21 מיליוני ש"ח, לא כולל תוספות שינבעו מהיקף מכירות הדלק ומכירות חנות הנוחות. השווי ההוגן של הנכס כאמור נכון ליום 30 ביוני 2019 (ולרבות בהתחשב ברכיב ההתחייבות בגין החכירה ובהיטל השבחה אשר עודכן בשנת 2019 לסך של כ-5.6 מליון ש"ח) ובתוספת סך של 400 אלפי ש"ח שהתקבל מדור אלון בשנת 2018, הסתכם בכ- 122 מיליוני ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי, המבוססת על תחזית תזרימי מזומנים עתידיים ונטרול העלויות הכרוכות בהשלמה (גישת ההכנסה). מדידת השווי ההוגן כמתואר לעיל סווגה ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. בעקבות האמור, הוכר רווח משערוד נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 12.5 מליון ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. ראה גם ביאור 10' לעיל.

שטחי הפרויקט המיועדים להשכרה צפויים לעמוד על כ- 13,500 אלפי מ"ר, כאשר בשנים הראשונות החברה מתכננת לבנות 2 קומות מסחר (כ- 8,850 מ"ר להשכרה) ובהתאם לביקושים להוסיף קומת מסחר נוספת (כ- 4,650 מ"ר להשכרה).

הנכס המסחרי החל לפעול ביום 27 ביוני 2019, נכון למועד הדוח סך השטח המושכר הינו כ- 6,865 מ"ר.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בארץ (המשך)

11. ביום 18 בספטמבר 2017, התקשרה החברה, באמצעות קחס, במסגרת כניסתה לפעילות חדשה של השבחת מקרקעין ושינויי ייעוד בהסכם עם צד ג' בלתי קשור ("בעל המקרקעין") לגבי מקרקעין באזור ביקוש בשפלה בשטח של כ-180 דונם ("המקרקעין"), לפיו תעניק החברה לבעל המקרקעין שירותים לקידום ולאישור תכנית בניין עיר חדשה על המקרקעין, אשר תשנה את ייעוד המקרקעין למגורים, מסחר, משרדים ותעסוקה ("התכנית החדשה"). ככל שתאושר התכנית החדשה, ישלם בעל המקרקעין לחברה 7% מסכום משווי הזכויות במקרקעין שיוקצו בהתאם לתוכנית החדשה, בניכוי הוצאות. ראה גם ביאור 23ג'. על-פי ההסכם, עד תום 3 שנים ממועד החתימה תפעל החברה כי תתקבל המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה לאישור התכנית החדשה ועד תום 7 שנים ממועד החתימה תופקד התכנית החדשה בוועדה המחוזית. אם לא תעמוד החברה בלוח הזמנים האמור יהיה בעל המקרקעין רשאי לבטל את ההסכם. בנוסף, במסגרת ההסכם הוענקה לחברה זכות סירוב ראשון, בתנאים המיטיבים עם החברה ביחס ליזמים בסדר גודל של החברה, לביצוע הפרויקט שייבנה על המקרקעין.

12. פרויקט אור ים - אור עקיבא

ביום 17 בספטמבר 2018 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת הבת קחס במכרז "מחיר למשתכן" מעורב "שוק חופשי" לבניית 620 יחידות דיור באור עקיבא. כמו כן, בהתאם למצב התכנוני החל על הקרקע בכוונת החברה לבנות על המגרש כ-683 יחידות דיור (לאחר תוספת תקנות שב"ס- תוספת יחידות דיור מבלי להגדיל את השטח המותר על פי התב"ע) (מתוכם 451 יחידות דיור "מחיר למשתכן" ו-232 יחידות דיור "שוק חופשי") וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר המיועדים להשכרה בשכונת אור ים באור עקיבא, בשני מתחמים בחלוקה כדלקמן: מתחם א' - 355 יחידות דיור וכ-1,200 מ"ר מסחר, מתחם ב' - 328 יחידות דיור ("הפרויקט").

על-פי תנאי המכרז נקבע, כי החברה תרכוש את זכויות הפיתוח במקרקעין ותחתום על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום כולל של כ-159 מיליוני ש"ח, בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ-45 מיליוני ש"ח והוצאות מיסים המוערכות בסך של כ-11 מיליוני ש"ח.

במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור כ-70% מיחידות הדיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 7,775 ש"ח למ"ר (במתחם א') ו-7,994 ש"ח למ"ר (במתחם ב'), בתוספת מע"מ. יצוין, כי בהתאם לתנאי המכרז החברה רשאית למכור את שטחי המסחר וכן יחידת דיור בפרויקט שאינם נכללים במסלול "מחיר למשתכן" בתנאי ומחירי שוק חופשי.

בחודש ינואר 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברת בת, בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי וחברת ביטוח, לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין ומימון הבנייה (מתחם א ו-ב). בהתאם להסכמים האמורים, יעמידו התאגידים המממנים לחברה במתחמים א ו-ב ("הפרויקטים") מסגרת אשראי בסכום של כ-91.5 ו-99.4 מיליוני ש"ח, בהתאמה, שעיקרה מיועד לצורך מימון שלב רכישת הקרקע, מימון עלויות הפיתוח וכן למימון חלקי של תשלום מס הרכישה בגין רכישת הזכויות במקרקעין, לרבות להוצאת ערבות בנקאית בהתאם להוראות המכרז. ההסכמים האמורים עתידים להפוך להסכמי ליווי בקשר לפרויקטים, שהיקף הכנסותיהם צפוי לעמוד על כ-350 ו-396 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לתאריך הדוח מסגרות האשראי בגין הקרקעות נוצלו במלואן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בחו"ל

13. פולין

ביום 30 במרס 2016 חברה נכדה (100%) של Momo (להלן - "MHM"), התקשרה עם חברת ניהול של רשת המלונות ראדיסון (להלן - "רזידור") בהסכם ניהול להפעלת מלון בן 166 חדרים תחת המותג Radisson Park inn by, למשך תקופה של 20 שנים ממועד פתיחת המלון (נובמבר 2018). רזידור תנהל את המלון עבור MHM ותעמיד לרשות המלון את הידע, הניסיון והפתרונות הטכנולוגיים של כלל רשת המלונות של רזידור, כאשר ההוצאות התפעוליות של המלון יחולו על MHM.

בתמורה לניהול המלון, רזידור זכאית לדמי ניהול שייגזרו מהפדיון השנתי של המלון ודמי ניהול על בסיס הצלחה שייגזרו מתוך הרווח התפעולי של המלון בשיעורים כמפורט בהסכם.

ביום 5 בפברואר 2017 הודיעה החברה כי ביום 2 בפברואר 2017 נחתם הסכם מחייב עם בנק בפולין בנוגע לפרויקט גארברי בפולין שייבנה על ידי Momo. בהתאם להסכם המימון, הבנק יעמיד מסגרת מימון בסך של כ- 47.6 מיליוני זלוטי (כ- 47.5 מיליוני ש"ח) לצורך הקמת הפרויקט ומימון של חלק מעלויות רכישת הקרקע ועלויות שהושקעו עד מועד זה בהקמת הפרויקט. ביום 23 ביולי 2017 הודיעה החברה כי לאחר שהומצאו לבנק כל המסמכים הנדרשים הועמדה ל-Momo מסגרת המימון כמתואר לעיל.

מסך מסגרת המימון הוחזרו כנגד הלוואת בעלים לחברת הבת בישראל סך של כ- 8 מיליוני זלוטי (כ- 7.5 מיליוני ש"ח).

בחודש פברואר 2019 הומרה ההלוואה בגין המלון מזמן קצר לזמן ארוך, ללא שינוי בתנאי ההלוואה, וזאת לאחר ש-Momo השלימה את התנאים המוקדמים על-פי הסכם המימון מיום 2 בפברואר 2017 עם הבנק. כתוצאה מהמרת ההלוואה יתרת הסכומים הפנויים בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח ישמשו כתזרים פנוי של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 רשומה בספרי החברה הלוואה בסך של כ- 49.9 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 סך של כ- 45.3 מיליוני ש"ח).

כמו כן, במהלך שנת 2017 התקשרה Momo עם קבלן מבצע לסיום עבודות הבניה במלון בסך כולל של כ- 22 מיליוני זלוטי (כ- 21.9 מיליוני ש"ח).

ביום 1 בנובמבר 2018 המלון, אשר מנוהל כאמור על ידי רשת רדיסון תחת המותג Radisson Park Inn, היה זמין לשימוש והחל את פעילותו. נכון לתאריך הדוח המלון רשום בספרי החברה בעלות של כ- 65.6 מיליוני ש"ח.

ביום 9 בספטמבר 2019 התקשרה החברה באמצעות Momo בהסכם למכירת מלאי הדירות בפולין בתמורה לסך של כ- 5.4 מיליוני זלוטי. ההסכם כפוף לתנאים מתלים טכניים אשר התקיימו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020. בעקבות ההסכם נרשמה ירידת ערך בגין המלאי בדוח רווח והפסד בסך של כ- 664 אלפי ש"ח.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בחו"ל (המשך)

14. רומניה

14.1 ביום 5 ביולי, 2007 הקימה פיתוח בינלאומי עם צד שלישי, חברה רומנית (להלן - "HMG Project") הנמצאת בבעלות של 99.99% בידי פיתוח בינלאומי, אשר התקשרה ביום 26 ביולי, 2007 עם צדדים שלישיים, בשני הסכמים נפרדים לרכישת שתי קרקעות חקלאיות צמודות, בשטח כולל של כ-26,600 מ"ר במחוז סגוב, רומניה. בתמורה לרכישת הקרקע שילמה HMG Project למוכרים סך כולל של כ-425 אלפי אירו (כ-2,500 אלפי ש"ח). התמורה שולמה מתוך מקורותיה העצמיים של החברה באמצעות הלוואות בעלים אשר לא נקבע בגין מועד פרעון. זכויות הבעלות בקרקעות הינן על שמה של HMG Project.

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

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

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

14.2 ביום 27 במרס 2008 התקשרה חברה מאוחדת ברומניה (בשיעור של 70%) בהסכם לרכישת זכויות הבעלות בקרקע בשטח של כ-7,000 מ"ר, המצויה בפיאטרה נמסק, רומניה. תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ-865 אלפי אירו (כ-4.8 מיליון ש"ח) מתוך מקורותיה העצמיים של החברה המאוחדת. לצורך רכישת הקרקע העמידה החברה לחברה המאוחדת הלוואות בעלים בסך של כ-630 אלפי אירו (כ-3.5 מיליון ש"ח), נושאת ריבית שנתית בשיעור של 10% וללא מועד פרעון. בהתאם, העמידו שותפיה של החברה הלוואות בעלים בסך של 270 אלפי אירו בתנאים זהים. ביום 3 באפריל 2008 הושלמה רכישת הקרקע והיא נרשמה על שם החברה המוחזקת ברומניה.

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. התקשרויות (המשך)

התקשרויות בחו"ל (המשך)

14. רומניה (המשך)

14.3. ביום 4 בפברואר 2018 התקשרו HMG Project ו-Invest בהסכמים למכירת הקרקעות שבבעלותן. במסגרת ההסכמים נקבע כי תמורת הקרקעות ישולם לחברות ברומניה סך של 851 אלפי אירו. ההסכמים היו כפופים להערות ואישור נטריון רומני.

לאור האינדיקציה שהתקבלה למחיר המכירה של הקרקעות בעסקה המתגבשת, הכירה החברה בדוח רווח והפסד לשנת 2017 בירידת ערך קרקעות בסך של כ- 533 אלפי ש"ח, כאשר סך של 484 אלפי ש"ח הינו בגין קרקעות וסך של 49 אלפי ש"ח יוחס לסכומי קרקעות הכלולים במסגרת היתרה בגין מלאי מבנים בהקמה וקרקעות.

במהלך חודש פברואר 2019 ההסכמים בוטלו.

בהתאם להערכות שווי שבוצעו בקשר לשווי הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2019, נרשמה ביטול הפרשה לירידת ערך משנים קודמות בסך של כ- 214 אלפי ש"ח (בשנת 2018 ירידת ערך, נטו בסך של כ- 769 אלפי ש"ח). ביטול ההפרשה לירידת ערך הוכרה במסגרת סעיף מלאי מבנים בהקמה בסך של כ- 58 אלפי ש"ח וסך של כ- 156 אלפי ש"ח הוכרו במסגרת סעיף קרקעות.

15. בולגריה

ביום 26 ביולי, 2007 חתמה חברה בת בולגרית (להלן - החברה הבולגרית) על שני הסכמי רכישה עם צד שלישי על פיהם רכשה החברה הבולגרית מהמוכר שני קרקעות, הצמודות זו לזו, האחת בשטח של כ-200,000 מ"ר, והשנייה בשטח של כ-122,000 מ"ר בעיר ליאהובו, הסמוכה לעיר וורנה, בולגריה. עלות רכישת הקרקעות לחברה הבולגרית הסתכמה לאותו מועד לסך כולל של כ-3,220 אלפי אירו (כ-18,700 אלפי ש"ח) מזה סך של כ-2,000 אלפי אירו (כ-11,600 אלפי ש"ח) בגין הקרקע הראשונה, והיתרה בסך של כ-1,220 אלפי אירו (כ-7,100 אלפי ש"ח) בגין הקרקע השנייה. רכישת הקרקעות מומנה באמצעות הלוואות בעלים אשר לא נקבע בגינן מועד פרעון.

מוכר הקרקע נמצא בתהליך פשיטת רגל ונושיו דורשים את החוב מהחברה הבולגרית. מנגד, החברה הבולגרית תבעה את הנושים בקשר לבנייה בלתי חוקית על הקרקע שבנדון. נכון למועד הדוחות הכספיים לא הגיעה תביעה נוספת בגין החוב.

בעקבות דין ודברים עם מוכר הקרקע הראשונה, נותרה יתרה לתשלום בסך של כ- 370 אלפי יורו אשר בגינה נרשמה הפרשה בספרים. במהלך שנת 2018, בהתאם לכללים המשפטיים בבולגריה הפכו טענותיו של המוכר ללא תקפות מבחינה משפטית ובהתאם לכך בוטלה ההפרשה בספרים בסך של כ-1.5 מליון ש"ח.

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ג. שעבודים

- להבטחת התחייבויות חברות בנות לתאגידים בנקאיים, במסגרת הסכמי ליווי נרשמו שעבודים על זכויות הבעלות בקרקעות בפרויקטים שונים. כמו כן, נרשמו שעבודים על זכויות בחשבוניות בנק ופיקדונות בתאגידים בנקאיים ועל חוזים ותקבולים מרוכשי דירות.
- יתרת ההתחייבויות המובטחות ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של 497,504 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - 385,444 אלפי ש"ח).
- להבטחת התחייבויות החברה לבעלי אגרות חוב (סדרות ו', ז', ח' ו-ט') (ראה גם ביאור 13 לעיל), נרשמו שעבודים (צף קבוע ושוטף) על הזכויות וכספי החברה בחשבוניות בנק מיועדים, וכן נרשמו שעבודים צפים קבועים ושוטפים על נכסי הקבוצה.

ד. הפרשות (לרבות בגין תביעות משפטיות)

1. כנגד חלק מחברות הקבוצה התקבלו מכתבי דרישה של דיירים בעיקר, כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה, אשר מטופלות על ידי יועציה המשפטית של החברה ומסתכמות ליום 31 בדצמבר 2019 לסך מצטבר של כ- 28.2 מיליוני ש"ח. בהתבסס על הערכת יועציה המשפטית והנהלת החברה, החברה ביצעה הפרשה בספרים בסך של כ- 2.75 מיליוני ש"ח בגין סכומים אלו.
2. בחודש אפריל 2013 פסק בית המשפט המחוזי בתל אביב, בערעור חברת הבת על החלטת רשות המסים לחייבה בתשלום מס עסקאות בסך של כ- 208 אלפי ש"ח, נגד חברת הבת. תשלום מס העסקאות הינו בגין תקופות דיווח אוקטובר-נובמבר של שנת 2008.
- כמו כן, באותה שנה רשות המסים החליטה לדחות את ההשגה על שומות מס עסקאות בסך של כ- 2.5 מיליוני ש"ח בגין הוצאות פיתוח שהושבו לחברה. החברה הגישה ערעור לבית המשפט המחוזי כנגד ההחלטה.
- בעקבות דיון קדם משפטי אשר התקיים בחודש אוקטובר 2013 הוסכם בין הצדדים כי ההליך בתובענה זו יוכרע על פי הכרעת בית המשפט העליון בהליך של החברה אשר נסוב על מקרה דומה לערעור דכאן.
- סך ההפרשה שיצרה החברה הבת בשנת 2013 בגין שני המקרים הנ"ל לפני השפעת המס הינה בסך של 2,487 אלפי ש"ח אשר נרשמו כנגד עלות ההכנסות בגין פרויקט להבים שכבר הסתיים ואשר ההכנסות בגינו הוכרו במסגרת הרווח והפסד של השנים הקודמות.
- ביום 25 באוקטובר 2018, נדחה ערעור החברה והיא חויבה בתשלום מע"מ עסקאות בגובה סך ההפרשה שיצרה החברה ובתוספת ריבית והפרשי הצמדה (סך של כ- 680 אלפי ש"ח).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד, סיכון מחיר וסיכון ריבית), סיכון נזילות וסיכון אשראי. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה.

ב. סיכונים אשראי

ליום 31 בדצמבר 2019 יתרות המזומנים ושווי המזומנים ופיקדונות לזמן קצר של הקבוצה מופקדים בתאגידים בנקאיים שונים בישראל. ההנהלה מבצעת באופן שוטף הערכה בדבר איתנותם הפיננסית של המוסדות הפיננסיים עימם הקבוצה מתקשרת בהתאם, להערכת הנהלת הקבוצה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו נמוך מאוד.

מכירות הקבוצה בתחום הנדל"ן היוזמי נעשות למספר רב של לקוחות בישראל. המכירות נעשות לשוק הפרטי. אי לכך יתרות הלקוחות של הקבוצה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי ליום 31 בדצמבר 2019. לפיכך החברה אינה מכירה בהפרשה ספציפית להפסדי אשראי וכן אינה בוחנת את הצורך בהכרה בהפרשה בגין קבוצת לקוחות לאור הערכתה שלא צפויה בגינה השפעה מהותית על הדוחות.

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכונים אשראי:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
42,918	39,373	מזומנים ושווי מזומנים
27,856	121,512	מזומנים ופיקדונות משועבדים
129,317	56,131	חייבים ויתרות חובה ולקוחות
<u>200,091</u>	<u>217,016</u>	

ג. חשיפה למדדים

שינויים בממד המחירים לצרכן - לחברה הייתה חשיפה בגין שינויים בממד בגין אגרות החוב (סדרה ט') שהונפקו על ידי החברה והריבית הנקובה בהם הייתה אף היא צמודה לממד המחירים לצרכן. שינוי משמעותי בממד המחירים לצרכן עשוי היה לגרום לגידול או קיטון בהיקף החוב לבעלי אגרות החוב מהסדרות האמורות ובהוצאות המימון בהם על החברה לשאת, לאור העובדה שהחברה נוהגת להצמיד את מחירי המכירה לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן באופן שוטף. לפיכך, שינויים משמעותיים בממד המחירים לצרכן אמורים לבוא לידי ביטוי בתמורות המכירה. במצבים מסויימים החברה בוחנת אפשרות לרכישת הגנות מפני שינויים משמעותיים בממד המחירים לצרכן.

שינוי בממד תשומות הבניה - התייקרות תשומות הבניה, עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני משנה עימם עובדת החברה, כקבלנים מבצעים ראשיים לביצוע עבודות בניה עבור החברה בתנאי תשלום פאושלי (מחיר כולל וסופי לעבודה נתונה), הצמודים לשינויים בממד זה.

כאמור לעיל, החברה נוהגת להצמיד את מחירי המכירה לשיעור עליית מדד תשומות הבניה באופן שוטף ובמידת הצורך מעדכנת את מחירון הדירות שטרם נמכרו ומשכך לחשיפה בגין שינוי בממד תשומות הבניה קיימת הגנה סבירה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. חשיפה לשינוי מטבע החוץ

החברה מעניקה הלוואות בעלים לחברות מאוחדות המהוות פעילויות חוץ אשר צמודות לאירו ולזלוטי (ההלוואות כאמור אינן נקובות במטבע הפעילות של החברה או של חלק מהחברות המוחזקות). בנוסף, לחברה יתרות שוטפות עם חברות אלה. בגין יתרות אלה והלוואות אשר אינן נחשבות הלוואות הוניות, חשופה החברה לשינויים במטבע חוץ כאמור, אשר נזקפים באופן שוטף לרווח והפסד הן בדוחות הכספיים של החברה והן בדוחות הכספיים של החברות המוחזקות. הקבוצה אינה נוהגת לעשות שימוש במכשירים פיננסיים (לרבות נגזרים) בכדי לצמצם חשיפה זו.

ה. סיכון נזילות

1) החברה מממנת את צרכי פעילות הייזום בישראל באמצעות הסכמי ליווי (כמפורט בביאור 24' לעיל) כמו גם באמצעות הנפקת אגרות חוב (לרבות באמצעות הרחבה של סדרות קיימות).

לקבוצה מסגרות אשראי בנקאיות ואחרות (זמן קצר וזמן ארוך) ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של 623,339 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - 483,088 אלפי ש"ח). מתוך המסגרות הללו ניצלה הקבוצה סך של 560,244 אלפי ש"ח (ביום 31 בדצמבר 2018 - 409,511 אלפי ש"ח). הקבוצה לא נדרשה לפרוע את מסגרות האשראי העומדות לטובתה. על הקבוצה לא מוטלות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות (למעט מגבלות על חלוקת דיבידנדים מכוח שטר הנאמנות של אגרות חוב). ראה ביאור 17.

להלן מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019 (לא כולל אומדן תשלומי ריבית):

12 חודשים	2-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח			
אשראי והלוואות			
מתאגידים בנקאיים			
517,564	42,680	-	560,244
ואחרים			
43,102	256,100	-	299,202
אגרות חוב			
2,141	5,089	5,298	12,528
התחייבות בגין חכירה			
7,025	-	-	7,025
ספקים ונותני שירותים			
19,569	-	-	19,569
זכאים ויתרות זכות			
589,401	303,869	5,298	898,568

להלן מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018 (לא כולל אומדן תשלומי ריבית):

12 חודשים	2-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח			
אשראי והלוואות			
מתאגידים בנקאיים			
403,348	6,163	-	409,511
ואחרים			
49,760	222,831	-	272,591
אגרות חוב			
880	3,794	6,317	10,991
התחייבות בגין חכירה			
12,239	-	-	12,239
ספקים ונותני שירותים			
23,090	-	-	23,090
זכאים ויתרות זכות			
489,317	232,788	6,317	728,422

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכון נזילות (המשך)

(2) גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים שלאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כאמור, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להמשך כ- 3 שנים.

עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או ההתחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר מועד הדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
נכסים		
נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי		
(*) 290,686	337,548	
(*) 273,342	455,910	נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
(*) 564,028	793,458	סה"כ נכסים
התחייבויות		
התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי		
(**) 513,142	638,716	
103,852	168,426	התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
(**) 616,994	807,142	סה"כ התחייבויות

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2' לעיל.

(**) סוג מחדש.

(**) ראה גם ביאור 13' לעיל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

1. חשיפה לשינוי בשיעור ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינויים בריבית השוק הנובע בין היתר מהלוואות לזמן קצר וארוך שהתקבלו מהבנקים. החברה אינה מבצעת עסקאות הגנה על שיעורי הריבית. בנוסף לחברה התחייבויות פיננסיות הנושאות ריבית בשיעור קבוע ובהתאם קיימות לה חשיפה לסיכון שווי הוגן בגין שינויים בשיעורי ריבית.

הטבלה שלהלן מציגה את הערכים בספרים של מכשירים פיננסיים, אשר חשופים לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של ריבית, כמוקדם שבהם:

ביאור	ליום 31 בדצמבר 2019					ליום 31 בדצמבר 2018				
	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים										
מזומנים ושווי מזומנים (*)	39,373	-	-	-	-	42,918	-	-	-	42,918
פקדונות משועבדים (**)	121,512	-	-	-	-	27,856	-	-	-	27,856
התחייבויות פיננסיות										
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:										
זמן קצר (**)	(517,564)	-	-	-	-	(403,348)	-	-	-	(403,348)
זמן ארוך (**)	(60)	(1,635)	(1,664)	(37,811)	(42,740)	(60)	(6,057)	(60)	(46)	(6,223)
אגרות חוב (*)	(43,102)	(69,671)	(58,463)	(58,054)	(299,202)	(49,760)	(38,647)	(65,156)	(65,438)	(53,590)
התחייבויות בגין חכירה (*)	(2,141)	(1,241)	(1,148)	(7,098)	(12,528)	(880)	(837)	(796)	(757)	(7,721)

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

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ז. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2018					31 בדצמבר 2019				
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	במטבע חוץ אחר	באירו או בהצמדה אליו	סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	במטבע חוץ אחר	באירו או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח					אלפי ש"ח				
42,918	41,569	-	1,349	-	39,373	38,671	-	702	-
27,856	27,856	-	-	-	121,512	121,512	-	-	-
129,317	129,133	-	184	-	56,131	55,935	-	196	-
200,091	198,558	-	1,533	-	217,016	216,118	-	898	-
409,511	364,215	-	45,296	-	560,244	510,389	-	49,855	-
10,991	-	10,991	-	-	12,528	-	12,528	-	-
272,591	272,591	-	-	-	299,202	222,793	76,409	-	-
12,239	11,129	-	1,110	-	7,025	6,346	-	679	-
23,090	22,199	-	891	-	19,569	18,434	-	1,135	-
728,422	670,134	10,991	47,297	-	898,568	757,962	88,937	51,669	-

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופקדונות משועבדים
חייבים ויתרות חובה ולקוחות

התחייבויות
אשראי מתאגידים בנקאיים
ואחרים לזמן קצר וארוך
התחייבות בגין חכירה
אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

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

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
נכסים פיננסיים:		
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת		
42,918	39,373	מזומנים ושווי מזומנים
27,856	121,512	מזומנים ופקדונות משועבדים
128,594	53,523	לקוחות
723	2,608	חייבים אחרים
200,091	217,016	סה"כ
התחייבויות פיננסיות:		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת		
לזמן קצר		
12,239	7,025	ספקים ונותני שירותים
403,348	517,564	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
23,090	19,569	זכאים ויתרות זכות
153,612	142,511	אגרות חוב
(*) 900	2,141	התחייבויות בגין חכירות
593,189	688,810	
לזמן ארוך		
6,163	42,680	הלוואות לזמן ארוך
118,979	156,691	אגרות חוב
(*) 10,091	10,387	התחייבות בגין חכירות
135,233	209,758	
728,422	898,568	סה"כ
(*) סווג מחדש.		

(*) סווג מחדש.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ט. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי

גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

פריטים אשר הערך בספרים שלהם מהווה קירוב לשווי הוגן - השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים: מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופקדונות משועבדים, חייבים ויתרות חובה, לקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, הלוואות מתאגידים בנקאיים, אשר הינם בעלי אופי שוטף, תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן.

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות המוצגות בדוחות הכספיים שלא על פי שווי ההוגן (או קירוב לשווי ההוגן).

מדרג שווי הוגן רמה	ליום 31 בדצמבר				התחייבויות פיננסיות
	2018		2019		
	שווי הוגן (**)	ערך בספרים	שווי הוגן (**)	ערך בספרים	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1	264,088	276,845	313,897	302,766	אגרות חוב (ברביית קבועה) (*)
					(*) כולל ריבית לשלם (בגין סדרות ה', ו', ז', ח' ו- ט') ובניכוי הוצאות הנפקה.
					(**) השווי ההוגן של אגרות חוב (סדרות ה', ו', ז', ח' ו- ט') מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

י. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים

רגישות לשינוי בשערי מטבע חוץ עיקריים:

היות וחשיפת החברה לשינוי בשערי מטבע חוץ משתקפת באופן ברור מתוך פירוט בסיסי ההצמדה כנכלל בסעיף ז' לעיל, לא נכלל ניתוח רגישות לשינוי בשערי מטבע חוץ.

רגישות לשינוי בשיעור הריבית:

מכשירים פיננסיים הנושאים ריבית בשיעור קבוע

ההתחייבויות הפיננסיות (הלוואות מתאגידים בנקאיים וכן אגרות החוב הנושאות ריבית בשיעור קבוע) אינן נמדדות בהתאם לשווי ההוגן דרך רווח והפסד אלא בעלות מופחתת. בהתאם, לשינוי בשיעור הריבית לתאריכי המאזן המתייחסים לא צפויה השפעה על הרווח והפסד או על ההון.

מכשירים פיננסיים הנושאים ריבית משתנה

עלייה בשיעור הריבית כמפורט להלן, בשיעורים המפורטים להלן אשר להערכת ההנהלה הינם אפשריים באופן סביר, הייתה מגדילה (מקטינה) את הרווח והפסד ואת ההון (המיוחס לבעלי המניות של החברה) בסכומים המפורטים להלן. בהתייחס למכשירי חוב הניתוח להלן התבצע תחת ההנחה שהיה חל גידול בשיעור הריבית הממוצע ובהתאם בהוצאות הריבית המתייחסות לתקופות הדיווח שהסתיימו בתאריכי המאזן המתייחסים, בשיעורים המפורטים כשכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי.

ליום 31 בדצמבר 2019

יתרה בספרים	השפעה על רווח והפסד		השפעה על ההון		
	עלייה בשיעור של 3%	עלייה בשיעור של 6%	עלייה בשיעור של 3%	עלייה בשיעור של 6%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				
517,564	31,054	15,527	31,054	15,527	הלוואות לזמן קצר
42,680	2,561	1,280	2,561	1,280	הלוואות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2018

יתרה בספרים	השפעה על רווח והפסד		השפעה על ההון		
	עלייה בשיעור של 3%	עלייה בשיעור של 6%	עלייה בשיעור של 3%	עלייה בשיעור של 6%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				
403,348	24,201	12,100	24,201	12,100	הלוואות לזמן קצר
6,163	370	185	370	185	הלוואות לזמן ארוך

ירידה בשיעור הריבית בשיעורים דומים תחת ההנחה שכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי הייתה משפיעה בסכומים זהים לאלה המפורטים בטבלה לעיל אך בכיוונים מנוגדים.

רגישות לשינוי במדד המחירים לצרכן:

היות וחשיפת החברה לשינוי במדד המחירים לצרכן משתקפת באופן ברור מתוך פירוט בסיסי ההצמדה כאמור בסעיף ז' לעיל, לא נכלל ניתוח רגישות לשינוי במדד המחירים לצרכן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - חכירות

כמפורט במסגרת ביאור 26 כט"ו, החל מיום 1 בינואר 2019 מיישמת הקבוצה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16).

1. חכירה בהן הקבוצה היא הצד החוכר

א. החברה התקשרה בשנת 2011 בהסכם לחכירת משרדים המשמש את החברה כמשרדי ההנהלה, בהתאם להסכם תקופת השכירות הראשונה הינה ל- 60 חודשים וכן מוקנות לחברה 3 תקופות אופציה לשנתיים נוספות כל אחת, החברה כרגע נמצאת בתקופת האופציה האחרונה.

נכסי זכות שימוש:

מבנה משרדים	עלות:
1,206	יתרה ליום 1 בינואר 2019
-	השפעת יישום לראשונה של IFRS 16
1,206	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
-	פחת שנצבר והפסדים מירידות ערך שנצברו:
(305)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(305)	הוצאות פחת
	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
901	סך יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

סכומים שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
65	הוצאות פחת
305	

סכומים שהוכרו בדוח על תזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	סך תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
370	סך תזרים מזומנים מפעילות מימון
(362)	

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות חכירה של החברה ליום 31 בדצמבר 2019:

אלפי ש"ח	עד שנה
362	2-3 שנים
724	

ב. לגבי זכויות חכירה מהוונות של הקרקע בחריש (B.O.T), ראה ביאור 25ה'1.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - רווח נקי למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח נקי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2017	2018	2019			
רווח נקי	רווח נקי	רווח נקי	מניות	מניות	מניות
המיוחס לבעלי	המיוחס לבעלי	המיוחס לבעלי	משוקללת	משוקללת	משוקללת
מניות החברה	מניות החברה	מניות החברה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,959 (**)	59,388 (**)	21,520	12,750,990	12,902,606	13,215,360

כמות המניות
והרווח הנקי(*)

(*) השפעת המניות באוצר על כמות המניות ששימשה בחישוב הרווח למניה הינה זניחה.

(**) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2' לעיל.

מניות רגילות פוטנציאליות שלא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה:

בחישוב הרווח המדולל למניה לשנים המדווחות, לא הובאו בחשבון כתבי אופציה שהוענקו לנושאי משרה ועובדים בחברה במסגרת תשלום מבוסס מניות מאחר שהשפעתם בהנחה של דילול מלא אינה מדללת או שאינה מהותית לחישוב הרווח המדולל למניה.

כמו כן, לאחר שנלקחו בחשבון השפעתם של כתבי אופציה לעובדים (ראה ביאור 17'ג') נמצא כי הרווח המדולל למניה שווה בקירוב לרווח הבסיסי למניה.

ביאור 28 - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

בהתאם לכך, הקבוצה מדווחת על שני מגזרים בני דיווח.

נתוני המגזרים מוצגים בפילוח לשני תחומי פעילות כדלקמן:

- נדל"ן יזמי (ככלל, ייזום, הקמה ושיווק פרויקטים למגורים ושטחי מסחר למכירה).

- נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (הקמת שטחי מסחר ומשרדים להשכרה). הנתונים אודות התחייבויות המגזר נסקרים לאורך כל תקופות הדיווח לפי יחוס שטחים (וזאת באופן שונה מהאופן בו מסווגים סכומים בגין אגרות החוב של החברה במאזני החברה - ראה ביאור 13'א' לעיל).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר											
2017			2018			2019			נדל"ן		
סה"כ	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	סה"כ	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	סה"כ	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	סה"כ	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח			אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
1. הכנסות:											
ישראל											
235,740	-	235,740	230,923	-	230,923	92,792	-	92,792	-	-	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
21,425	-	21,425	14,477	-	14,477	4,671	-	4,671	-	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
704	704	-	1,106	-	1,106	5,247	-	5,247	-	5,247	הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול
381	381	-	1,299	1,299	-	10,426	10,426	-	-	-	מזרח אירופה (1)
258,250	1,085	257,165	247,805	1,299	245,400	113,136	10,426	97,463	5,247	5,247	סך כל ההכנסות בדוח רווח והפסד
2. תוצאות המגזר והתאמה לרווח נקי:											
ישראל											
(3) 49,008	9,560	(3) 39,448	(3) 98,452	-	(3) 59,082	54,160	-	(2,122)	56,282	(2,122)	מזרח אירופה
(1,902)	401	(2,303)	(3,025)	(2,571)	(801)	(3,650)	(1,752)	(740)	(1,158)	(740)	רווח מפעולות רגילות
(3) 47,106	9,961	(3) 37,145	(3) 95,427	(2,571)	(3) 58,281	50,510	(1,752)	(2,862)	55,124	(2,862)	הכנסות מימון
2,150			43			33					הוצאות מימון
(3) (16,474)			(3) (16,721)			(21,161)					רווח לפני מס
(3) 32,782			(3) 78,749			29,382					מסים על ההכנסה
(3) (9,823)			(19,361)			(7,862)					רווח נקי לשנה
(3) 22,959			(3) 59,388			21,520					

(3) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2' לעיל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות (המשך)

3. נכסים המשמשים את המגזר :

31 בדצמבר								
2018				2019				
סה"כ	אחרים	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	סה"כ	אחרים (1)	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(2) 844,642	-	(3) 295,366	(3)(2) 549,276	1,157,892	-	372,214	785,678	ישראל
104,357	75,534	4,257	24,566	90,623	66,748	2,711	21,164	מזרח אירופה
1,858	-	-	1,858	3,860	-	-	3,860	נכסים לא מיוחסים
(2) 950,857	75,534	(3) 299,623	(3)(2) 575,700	1,252,375	66,748	374,925	810,702	סה"כ

4. התחייבויות המגזר :

31 בדצמבר									
2018					2019				
סה"כ	אחרים	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	סה"כ	אחרים (1)	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
704,533	-	(3) 182,249	(3)(2) 522,284	964,096	-	175,922	788,174	ישראל	
48,318	47,612	-	706	52,882	51,773	-	1,109	מזרח אירופה	
(2) 17,976	-	-	(3) 17,976	25,280	-	-	25,280	התחייבויות לא מיוחסות	
(2) 770,827	47,612	(3) 182,249	(3)(2) 540,966	1,042,258	51,773	175,922	814,563	סה"כ	

- (1) תחום פעילות "אחרים" הינו בית מלון המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo) אשר הקמתו הסתיימה בתום חודש אוקטובר 2018 והפעלתו החלה ביום 1 בנובמבר 2018. ראה ביאור 13'ב'24 לעיל.
- (2) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2'ל' לעיל.
- (3) סווג מחדש.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. פרטים נוספים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
47,106 (*)	95,427 (*)	50,510	תוצאות המגזר - רווח מפעולות רגילות
2,150	43	33	הכנסות מימון
(16,474) (*)	(16,721) (*)	(21,161)	הוצאות מימון
32,782 (*)	78,749 (*)	29,382	רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2' ללעיל.

ביאור 29 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. זכייה במכרז בחיפה במסגרת מחיר למשתכן

ביום 19 בפברואר 2020, זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לקמת שני מתחמים בעיר חיפה, כחלק ממכרז "מחיר למשתכן" של רמ"י לבניית 294 דירות מגורי "מחיר למשתכן" ו-107 דירות למכירה לשוק החופשי בכל אחד משני המתחמים. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור את יחידות הדירות בפרויקט המיועדות לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 8,144 ש"ח למ"ר ו-7,994 ש"ח למ"ר, בהתאמה לכל מתחם. על פי תנאי המכרז, תרכוש החברה את זכויות הפיתוח במקרקעין ותחתום על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה ל-98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום כולל של כ-148,624 אלפי ש"ח, בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ-60,950 אלפי ש"ח והוצאות מיסים המוערכות בסך של כ-10,138 אלפי ש"ח.

ב. הנפקת אג"ח סדרה י'

ביום 24 בפברואר 2020 הנפיקה החברה בהצעה לציבור 84,600,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') ("אגרות החוב") בריבית של 3.4% שקלי. הפירעון הסופי של אגרות החוב יחול בספטמבר 2023. אגרות החוב מובטחות בעודפים הצפויים מפרויקטים "מחיר למשתכן" של החברה במודיעין ובראשון לציון. יתרת החוב נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ-76,409 אלפי ש"ח.

ג. מגיפת הקורונה

במהלך חודש ינואר 2020 התפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19). במהלך החודשים האחרונים, נגיף הקורונה התפשט מסין לשאר העולם, לרבות ישראל, והוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. מדינות רבות נוקטות באמצעי מנע שונים, ובכלל זאת הגבלות על תנועות אזרחים, איסור התכנסויות, סגירת עסקים, סגירת מוסדות לימוד, סגירת גבולות חלקית או מלאה וכיו"ב.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. מגיפת הקורונה (המשך)

להתפשטות נגיף הקורונה עלולות להיות השלכות עמוקות על הכלכלה העולמית, לרבות עלייה חדה בשיעורי האבטלה, קיטון חד בצריכה, תנודתיות בשערי החליפין, קריסה במדדי הבורסות, האטה משמעותית בפעילות חברות רבות וכן השפעות כלכליות נוספות. בשבועות האחרונים אנחנו עדים להנחיות הולכות ומחמירות של משרד הבריאות הישראלי בקשר עם ההתמודדות עם מגיפת הקורונה. המשך חוסר הוודאות הקיים במשק הישראלי והעולמי משפיע ועלול להמשיך להשפיע בצורה מהותית על השווקים הפיננסיים ובהתאם עלול להשפיע על יכולת החברה לקבל אשראים למימון רכישת מלאי קרקעות ולמימון בניה של פרויקטים, להוביל להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות על ידי רוכשי דירות ומשכך להאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואולי אף להורדת מחירי המכירה. להערכת החברה, אי מיגור וירוס הקורונה בתקופה הקרובה והמשך או החרפת הצעדים הננקטים על ידי רשויות המדינה ומדינות אחרות בעולם, עלולה לתרום להתפתחותו של מיתון מקומי ועולמי ולפגוע בפעילותה העסקית של החברה גם על ידי ירידה בביקושים לשטחים להשכרה, פגיעה ביכולתם של השוכרים לעמוד בהתחייבותיהם ולהשפיע על הכנסותיה של הקבוצה מדמי שכירות. כמו כן, התפתחות מיתון כאמור עלולה להשפיע לרעה על הביקושים בתחום היוזם למגורים לרבות ירידת מחירי דירות, פגיעה ביכולת הרוכשים לקבל משכנתאות ו/או לשאת בתשלומיהן, זמינות והספקה של חומרי גלם הנדרשים להשלמה וקידום בניה של הפרויקטים ומחסור בעובדים העלול להוביל לאיחור במסירת דירות וגידול בעלויות ההקמה. בתחום ביצוע עבודות הבניה הפגיעה עלולה להיות דומה כאמור לתחום היוזם למגורים וכן לפגיעה ביכולתם של מזמיני עבודה לעמוד בלוחות התשלומים. כמו כן ההאטה הכללית של התיירות העולמית והמקומית במדינת פולין, והפסקת פעילות ענף התיירות בעולם עלולים להשפיע לרעה גם על הפעילות המלונאית של החברה בפוזנן פולין, שיתבטא בקיטון בהכנסות החברה מהמלון בפולין. בגין הפעילות המלונאית בפולין רואה החשבון של MOMO כלל הפניית תשומת לב במסגרת חוות דעתם על הדוחות הכספיים של MOMO בכל האמור להשפעת התפשטות נגיף הקורונה והשפעתו על ענף התיירות בפולין אשר הובילה לסגירת המלון לחלוטין באופן זמני. כמו כן ציינה כי החברה נטלה על עצמה מחויבות לתמוך ב-MOMO בכל הנוגע להתחייבות MOMO כלפי תאגיד בנקאי בפולין. לאור כל האמור, למועד פרסום הדוח אין בידי החברה את היכולת להעריך את ההשפעות הישירות והעקיפות של התפשטות הנגיף על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות. החברה נערכת להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר באמצעות צבירת יתרת המזומנים פנויים וקיומן של מסגרות אשראי בלתי מנוצלות. החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת יומיומית של התפתחות המשבר, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, ותנקוט בצעדים לפי הצורך.

ד. פרעון חלקי אג"ח ט'

ביום 15 בינואר 2020 פרעה החברה, קרן וריבית של אג"ח סדרה ט' בסך של כ- 2,934 אלפי ש"ח.

ה. עדכון תכנית רכישה עצמית

ביום 30 במרס 2020 אישר ועדכן דירקטוריון החברה עדכון לתכנית הרכישה העצמית של מניות החברה, לפיה הנהלת החברה תהא רשאית, מעת לעת, לבצע רכישה עצמית של מניות החברה במחיר, במועדים ובהיקף כפי שייקבע על ידי הנהלת החברה, ובלבד שלא יעלה על 5,000 אלפי ש"ח בסך הכל. במסגרת תנאי התכנית נקבע, כי כל רכישה תהא בסכום שלא יעלה מעל 5% ממחיר השוק במועד הרכישה בתוספת עמלות מקובלות ובכל מקרה המחיר המירבי למניה לא יעלה על 21 ש"ח, סכום הרכישה הכולל והמצטבר ביום מסחר יוגבל עד לסך של 1,000 אלפי ש"ח, תוכנית הרכישה המעודכנת הינה בתוקף עד ליום 31 במרס 2022.

ו. פרעון חלקי אג"ח ו'

ביום 1 במרס 2020 פרעה החברה, קרן וריבית של אג"ח ו' בסך של כ- 29,380 אלפי ש"ח.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר 2019

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel

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

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

לכבוד

בעלי המניות של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תאריך: ה' בניסן תש"ף
30 במרס 2020

א.ג.

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ואשר נכלל בפרק ד' לדוח תקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של (18,096) אלפי ש"ח ו- (10,171) אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה, ואשר חלק בעלי המניות של החברה ברווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות אלה הסתכמו לסך של (9,162) אלפי ש"ח, (5,933) אלפי ש"ח ו- (4,452) אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד של האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

א. נתונים כספיים על המאזנים

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
5,568	18,964	(4)ה	מזומנים ושווי מזומנים
8,788	2,419	(5)ה	מזומנים ופקדונות משועבדים
30	30		המחאות לגביה
2,559	5,816		חייבים ויתרות חובה
16,945	27,229		
נכסים בלתי שוטפים			
1,601	1,695		מסים נדחים
(*) 459,197	524,190		השקעה בחברות מוחזקות בתוספת הלוואת בעלים
-	901		זכות שימוש בנכס
1,856	1,767		רכוש קבוע, נטו
462,654	528,553		
479,599	555,782		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
20,060	20,060		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
153,612	142,511		אגרות חוב
271	103	(6)ה	ספקים ונותני שירותים
-	341		התחייבות בגין חכירה
6,299	25,148	(7)ה	זכאים ויתרות זכות
180,242	188,163		
התחייבויות לזמן ארוך			
167	107		הלוואות לזמן ארוך
118,979	156,691		אגרות חוב
-	589		התחייבות בגין חכירה
181	115		הטבות לעובדים, נטו
119,327	157,502		
(*) 180,030	210,117		סך הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
479,599	555,782		סה"כ התחייבויות והון עצמי

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור ה'3 להלן.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במרס 2020

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2017 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח	2019 אלפי ש"ח		
14,000	14,000	14,000	ה(7)	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,602)	(14,103)	(13,947)		הוצאות הנהלה וכלליות
(279)	(176)	(160)		הוצאות מכירה, שיווק ואחרות
3,119	(279)	(107)		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
10,910	12,300	14,657		הכנסות מימון
(16,386)	(15,603)	(15,592)		הוצאות מימון
(2,357)	(3,582)	(1,042)		הפסד לאחר מימון, נטו
(*) 24,759	(*) 62,195	22,467		חלק בעלי המניות של החברה ברוחי חברות מוחזקות
22,402	58,613	21,425		רווח לפני מיסים על ההכנסה
557	775	95	ה(8)	מיסים על ההכנסה
22,959	59,388	21,520		רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור ה'3 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ג. נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,959	59,388	21,520	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,502	551	(1,710)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
24,461	59,939	19,810	סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
21,520	59,388 (*)	22,959 (*)	רווח השנה
(20,018)	(73,568) (*)	(16,044) (*)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
1,502	(14,180)	6,915	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
6,369	(1,523)	(2,767)	תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים
-	40	30	תמורה מממוש השקעה בחברה מוחזקת שהוחזקה בעבר
(29,580)	(18,852)	(30,402)	מתן הלוואות שניתנו לחברת הבת, נטו
(382)	(490)	(1,171)	רכישת רכוש קבוע
(23,593)	(20,825)	(34,310)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
(60)	(59)	307	קבלת (פירעון) הלוואות לזמן ארוך
-	20,000	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(362)	-	-	פירעון תשלומי קרן בגין חכירה
(11)	-	-	רכישת אגרות חוב של החברה בידי החברה
(4,750)	(4,000)	(3,000)	תשלום דיבידנד
14,970	-	-	הנפקת מניות
-	233	-	מימוש כתבי אופציה למניות
(57)	(1,395)	-	רכישת מניות באוצר
(50,605)	(37,701)	(38,823)	פירעון אגרות חוב
76,362	40,997	83,148	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
35,487	18,075	41,632	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
13,396	(16,930)	14,237	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
5,568	22,498	8,261	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
18,964	5,568	22,498	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור ה'3 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
2017 2018 2019
אלפי ש"ח אלפי ש"ח אלפי ש"ח

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:

(611)	(776)	(94)	מסים נדחים
(24,759) (*)	(62,195) (*)	(22,467)	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי
295	413	776	חברות מוחזקות
-	-	86	פחת והפחתות
(116)	33	(66)	הוצאות מימון בגין חכירה
312	369	963	ירידה (עלייה) בהטבות לעובדים, נטו
(7,985)	(12,300)	(14,754)	שערוך אגרות חוב והפחתת נכיון
(21)	-	-	ופרמיה
12	106	114	שערוך הלוואות לחברות בנות
(32,873) (*)	(74,350) (*)	(35,442)	שערוך הלוואות לזמן ארוך
			תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

19,932	1,288	(3,257)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
39	(156)	(168)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(3,142)	(350)	18,849	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
16,829	782	15,424	
(16,044) (*)	(73,568) (*)	(20,018)	

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

750	-	-	פירעון הלוואות שניתנו לחברת הבת
			כנגד המחאות לגביה
-	-	1,206	התחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות
			שימוש

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים של
החברה האם

407	14,943	14,822	מזומנים ששולמו במהלך התקופה
15,148	-	-	עבור:
			ריבית
			מסים על הכנסה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור ה'3 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף:

1. כללי

א. הגדרות:

"החברה" - קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ.

ב. המידע הכספי הנפרד ערוך בהתאם לתקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

ג. השקעת החברה בחברות מוחזקות, כהגדרתן בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המאזנים שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור. במסגרת הנתונים הכספיים ביניים על דוחות הרווח והפסד ועל הדוחות על הרווח הכולל נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות. יתרות בינחברתיות, לרבות הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות במסגרת הדוחות הכספיים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.

2. בעריכת הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, פרט לאמור לעיל באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק בתוצאות חברות מוחזקות.

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

א. החברה תיאמה בדרך של יישום למפרע, את דוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר, 2018 ו- 31 בדצמבר 2017 ולשנים שהסתיימו באותם תאריכים. על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת השינוי בטיפול החשבונאי באמצעות יישומו מאז ומעולם. למידע נוסף ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

3. 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

(1) נתונים כספיים על המאזנים:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח		
ליום 1 בינואר 2017		
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה (מבוקר)	7,732	(103,320)
(111,052)		
ליום 1 בינואר 2018		
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה (מבוקר)	7,316	(125,147)
(132,463)		
ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)		
השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים	(4,895)	459,197
464,092		
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,895	(180,030)
(184,925)		

(2) נתונים כספיים על הרווח והפסד:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)		
חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות	416	24,759
24,343		
רווח לפני מיסים על ההכנסה	416	22,402
21,986		
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	416	22,959
22,543		

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

3. 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
----------------	-----------------------------	-------------------------

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 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים	529,014	(4,824)	524,190
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	(214,941)	4,824	(210,117)

(2) נתונים כספיים על הרווח והפסד:

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות	22,432	35	22,467
רווח לפני מיסים על ההכנסה	21,390	35	21,425
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	21,485	35	21,520

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

4. מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

31 בדצמבר
2018 2019
אלפי ש"ח

5,568 18,964

במטבע ישראלי:

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים

5. מזומנים ופקדונות משועבדים

א. ההרכב:

31 בדצמבר
2018 2019
אלפי ש"ח

8,788 2,419

פקדונות במטבע ישראלי

ב. היתרה משועבדת לטובת אגרות חוב.

6. ספקים ונותני שירותים

א. ההרכב:

31 בדצמבר
2018 2019
אלפי ש"ח

210 55
61 48
271 103

חובות פתוחים
המחאות לפירעון

ב. פרטים נוספים

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

7. זכאים ויתרות זכות

הרכב:

31 בדצמבר
2018 2019
אלפי ש"ח

745 832
975 1,724
4,579 4,066
- 18,526
6,299 25,148

עובדים והתחייבויות בשל שכר ומשכורת
בעלי עניין (1)
הוצאות לשלם
חברות מוחזקות

(1) היתרה צמודה ואינה נושאת ריבית. ראה גם ביאור ה'9 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

8. מסים נדחים המיוחסים לחברה

מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
(611)	(775)	(95)	מסים נדחים
54	-	-	מסים בגין שנים קודמות
(557)	(775)	(95)	

9. יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים והון עצמי

מידע בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ומידע בדבר הון עצמי - ראה בביאורים 23 ו-17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

10. ערבויות, שעבודים ותביעות משפטיות

מידע בדבר ערבויות, שעבודים ותביעות משפטיות של החברה - ראה ביאור 24א', 24ג' ו-24ד' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

11. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים

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

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

ב. סיכונים אשראי

ליום 31 בדצמבר 2019 יתרות המזומנים ושווי המזומנים, הפיקדונות לזמן קצר וארוך של החברה מופקדים בתאגידים בנקאיים שונים בישראל. ניירות הערך הסחירים שהיו מוחזקים בידי החברה ייצגו בעיקר איגרות חוב שהונפקו על ידי ממשלת ישראל. ההנהלה מבצעת באופן שוטף הערכה בדבר איתנותם הפיננסית של המוסדות הפיננסיים עימם החברה מתקשרת. בהתאם, להערכת הנהלת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו נמוך.

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכונים אשראי:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
5,568	18,964	מזומנים ושווי מזומנים
8,788	2,419	מזומנים ופקדונות משועבדים
30	30	המחאות לגביה
1,573	5,525	חייבים ויתרות חובה
15,959	26,938	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

11. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. חשיפה לאינפלציה

שינויים במדד המחירים לצרכן - קרן אגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו על ידי החברה והריבית הנקובה בהם צמודה למדד המחירים לצרכן. שינוי משמעותי במדד המחירים לצרכן עשוי לגרום לגידול או קיטון בהיקף החוב לבעלי אגרות החוב ובהוצאות המימון בהם על החברה לשאת. להערכת החברה קיימת תאימות רבה בין מחירי הנדל"ן של החברה בפרויקטים השונים לבין שינויים במדד המחירים לצרכן. לפיכך, שינויים משמעותיים במדד המחירים לצרכן אמורים לבוא לידי ביטוי בתמורות המכירה. במצבים מסוימים החברה תבחן אפשרות לרכישת הגנות מפני שינויים משמעותיים במדד המחירים לצרכן.

ד. חשיפה לשינוי בשער החליפין

ההשקעה בפעילויות חוץ בוצעה באמצעות הלוואות בעלים אשר חלקן צמודות לדולר וחלקן צמודות לאירו. החברה אינה נוהגת להתקשר בעסקאות גידור בכדי לנטרל חשיפה זו.

ה. סיכון נזילות

לחברה אין מסגרות אשראי בנקאיות לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018. על החברה לא מוטלות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2019:

סה"כ	2-5 שנים (אלפי ש"ח)	12 חודשים	
299,202	256,100	43,102	אגרות חוב
167	107	60	הלוואות לזמן ארוך
103	-	103	ספקים ונותני שירותים
24,797	-	24,797	התחייבויות אחרות
<u>324,269</u>	<u>256,207</u>	<u>68,062</u>	

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2018:

סה"כ	2-5 שנים (אלפי ש"ח)	12 חודשים	
272,591	222,831	49,760	אגרות חוב
227	167	60	הלוואות לזמן ארוך
271	-	271	ספקים ונותני שירותים
5,552	-	5,552	התחייבויות אחרות
<u>278,641</u>	<u>222,998</u>	<u>55,643</u>	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

11. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ו. סיכון תזרים מזומנים בגין שינויים בשיעור ריבית

הטבלה שלהלן מציגה את הערכים בספרים של מכשירים פיננסיים, אשר חשופים לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של ריבית, כמוקדם שבהם:

ליום 31 בדצמבר 2019					
ס"ה כ	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה רביעית	שנה חמישית
נכסים פיננסיים					
18,964	18,964	-	-	-	-
2,419	2,419	-	-	-	-
מזומנים ושווי מזומנים (*)					
פקדונות משועבדים (**)					
התחייבויות פיננסיות					
(299,202)	(43,102)	(69,671)	(69,912)	(58,463)	(58,054)
(167)	(60)	(60)	(47)	-	-
אגרות חוב (*)					
הלוואות לזמן ארוך (**)					
נכסים/התחייבויות אלו נושאים שיעור ריבית קבוע. (*)					
נכסים אלו נושאים שיעור ריבית משתנה. (**)					

ליום 31 בדצמבר 2018					
ס"ה כ	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה רביעית	שנה חמישית
נכסים פיננסיים					
5,568	5,568	-	-	-	-
8,788	8,788	-	-	-	-
מזומנים ושווי מזומנים (*)					
פקדונות משועבדים (**)					
התחייבויות פיננסיות					
(272,591)	(49,760)	(38,647)	(65,156)	(65,438)	(53,590)
(227)	(60)	(60)	(60)	(47)	-
אגרות חוב (*)					
הלוואות לזמן ארוך (**)					
נכסים/התחייבויות אלו נושאים שיעור ריבית קבוע. (*)					
נכסים אלו נושאים שיעור ריבית משתנה. (**)					

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

11. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ז. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2018			31 בדצמבר 2019		
סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד	סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד
רכוש					
5,568	5,568	-	18,964	18,964	-
מזומנים ושווי מזומנים					
8,788	8,788	-	2,419	2,419	-
30	30	-	30	30	-
מזומנים ופקדונות משועבדים					
1,573	1,573	-	5,525	5,525	-
המחאות לגביה					
15,959	15,959	-	26,938	26,938	-
חייבים ויתרות חובה					
התחייבויות					
272,591	272,591	-	299,202	222,794	76,408
אגרות חוב					
227	227	-	167	167	-
הלוואות לזמן ארוך					
271	271	-	103	103	-
ספקים ונותני שירותים					
5,552	5,552	-	24,797	24,797	-
זכאים ויתרות זכות					
278,641	278,641	-	324,269	247,861	76,408

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

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
נכסים:		
5,568	18,964	מזומנים ושווי מזומנים
8,788	2,419	מזומנים ופקדונות משועבדים
30	30	המחאות לגביה
1,573	5,525	חייבים ויתרות חובה
15,959	26,938	סה"כ
התחייבויות:		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:		
159,495	167,471	ליומן קצר
119,146	156,798	ליומן ארוך
278,641	324,269	סה"כ

12. אירועים לאחר תאריך המאזן

מידע בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן - ראה בביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

חלק ד' - פרטים נוספים

<u>עמוד</u>	<u>תקנה</u>
2	ד9 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון
2	א10 תמצית דוחות על הרווח הכולל
2	ג10 שימוש בתמורת ניירות הערך
3	11 רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2019
4	12 שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בשנת הדיווח
4	13 רווחים והפסדים כוללים של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
4	20 מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב – ניירות ערך שנרשמו למסחר; מועדי וסיבות הפסקת מסחר
5	21 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2019
6	א21 בעלי השליטה בחברה
6	22 עסקאות עם בעל שליטה
9	24 מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ובחברות מוחזקות אשר פעילותן מהותית לפעילות החברה
9	א24 הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למניות
9	ב24 מרשם בעלי המניות
10	26 הדירקטורים של החברה
12	א26 נושאי משרה בכירה למועד הדוח
13	ב26 מורשי חתימה בחברה
13	27 רואה החשבון של החברה
13	28 שינוי בתזכיר או בתקנון
13	29 המלצות והחלטות הדירקטורים
13	א29 החלטות החברה

ההפניה לתקנות בחלק זה הינה לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

שם החברה :
קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ
("החברה")

מס' חברה ברשם החברות : 513605519

כתובת (תקנה 25א): הבנים 5, נס ציונה, 7407105

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

טלפון (תקנה 25א): 08-9305959

פקסימיליה (תקנה 25א): 08-9302930

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2019

תאריך הדוח: 30 במרס 2020

תקנה 19 ד - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

תקנה 10א' - תמצית דוחות על הרווח הכולל

לטבלה ובה תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

תקנה 10ג' - שימוש בתמורת ניירות הערך

החברה עשתה שימוש בתמורת ההנפקה שהתקבלה במסגרת הנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ט') מחודש ספטמבר 2019 לצרכיה השוטפים.

לפרטים נוספים ראה סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.

תקנה 11 (1)-(3) - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2019

שם החברה המוחזקת	מס' ני"ע בבורסה ושער לתאריך הדוח על המצב הכספי	סוג המניה	מספר מניות	ערך נקוב בש"ח (אלא אם צוין אחרת)	ערך הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה			יתרת אגרות החוב וההלוואות בדוח על המצב הכספי המתואם (באלפי ש"ח) ועיקר תנאיהן
						בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	
קחם חברה להשקעות בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	79,826	100%	100%	100%	-
קרן פז חברה לבניין בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	19,672	100%	100%	100%	-
מור יותר בניה בע"מ (לשעבר רום ארד הנדסה בע"מ)	-	רגילה	100	1 ש"ח	7,916	100%	100%	100%	-
חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	5,391	100%	100%	100%	-
קחם מרכזים מסחריים בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	35,707	100%	100%	100%	-
מור מרכזים מסחריים בע"מ	-	רגילה	100	1 ש"ח	(321)	100%	100%	100%	-

* בחודש אוקטובר 2012 הסבו חברות הבת של החברה, קחם חברה להשקעות בע"מ, קרן פז חברה לבניין בע"מ ומור יותר בניה בע"מ את כל ההלוואות שהעמידה להם החברה בסך כולל של 94 מיליוני ש"ח למור פיתוח ומנגד העמידה החברה שטרי ההון, בסך של 94 מיליוני ש"ח למור פיתוח אשר אינם צמודים ולא נושאים ריבית. שטרי ההון עומדים לפירעון לפי דרישה. ההלוואות בין מור פיתוח לחברות הקבוצה אינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית של 6%. ליום 31 בדצמבר 2019 ההלוואות מסתכמות לסך של 283,354 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמות לסך של 239,062 אלפי ש"ח). ההלוואות יפרעו בהתאם ליכולת של חברות הבת להחזיר באופן שוטף את ההלוואות, טרם נקבע מועד פרעון.

תקנה 12 – שינויים בהשקעות החברה בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בשנת הדיווח

לפרטים אודות הלוואות החברה לחברות בנות וכלולות ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים.

תקנה 13 – רווחים והפסדים כוללים של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)

שם החברה		הרווח הכולל (הפסד) ¹ (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)		דיבידנד ודמי ניהול (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)		הכנסות (הוצאות) ריבית שקיבלה החברה או שזכאית לקבל	
רווח (הפסד)	רווח כולל אחר	שולמו עד ליום 31.12.2019 ובגין תקופה שלאחר מכן	שולמו לאחר יום 31.12.2019 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2019 אשר טרם שולמו	עבור שנת 2019	עבור תקופה שלאחר מכן	ציון מועדי התשלום	סכום
קחס חברה להשקעות בע"מ	6,144	6,144	-	-	-	-	-
קרן פז חברה לבניין בע"מ	(4,884)	(4,884)	-	-	-	-	-
מור יותר בניה בע"מ (לשעבר רום רד הנדסה בע"מ)	4,583	4,583	-	-	-	-	-
חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ	4,794	3,084	-	-	14,656	-	-
קחס מרכזים מסחריים בע"מ	16,331	16,331	-	-	-	-	-
מור מרכזים מסחריים בע"מ	(321)	(321)	-	-	-	-	-

תקנה 20 – מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ("הבורסה") – ניירות ערך שנרשמו למסחר ; מועדי וסיבות

הפסקת מסחר

[א] ניירות ערך שנרשמו למסחר

לפרטים אודות הקצאות אגרות חוב של החברה במהלך שנת 2019, ראה סעיף 7.13.2 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).

[ב] ניירות ערך שהופסק המסחר בהם

לפרטים אודות מניות החברה שנרכשו על-ידי מור פיתוח במסגרת תוכנית רכישה עצמית של החברה, ראה סעיף 2.1 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).

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

תקנה 21 – תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בשנת 2019

א. להלן פרטים בדבר התגמולים שהוענקו בשנת 2019, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2019, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ו/או בחברה בשליטתה, בקשר עם כהונתו בחברה ו/או בחברה בשליטתה (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים (1)						פרטי מקבל התגמולים			
	דמי שכירות	ריבית	אחר (4)	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
4,588	-	-	300	-	-	3,150	-	1,137	-	56.38% (56% בדילול מלא) (3)	100%	יו"ר דירקטוריון	חנן מור (2)
										-	100%	מנכ"ל החברה ודירקטור	אבי מאור (2)
1,001	-	-	56	-	-	-	55	125	765	0.45% (בדילול מלא)	100%	סמנכ"ל כספים	אייל מוליאן (5)
947	-	-	82	-	-	-	-	100	765	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	שלומי בן זיכרי (6)
610	-	-	54	-	-	-	14	30	512	0.11% (בדילול מלא)	100%	סמנכ"ל שיווק ומכירות	יוסי קורן (7)

הערות:

1. למעט ה"ה חנן מור ואבי מאור, הסכמי העסקתם של נושאי המשרה אינם קצובים בזמן ומשקפים את עלות התאגיד בגין העסקתם.
 2. באמצעות קבוצת חנן מור השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותם ובעלת השליטה בחברה - לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול ראה סעיף א(1) לתקנה 22 להלן.
 3. בנוסף לאחזקות המצוינות בטבלה לעיל, מר חנן מור מחזיק במישרין 8.5% בהון החברה (כ-8.45% בדילול מלא), ומר אבי מאור מחזיק במישרין 3.48% בהון החברה (כ-3.46% בדילול מלא). לפרטים נוספים בדבר החזקה בהון התאגיד ראה סעיף 1.2 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).
 4. בגין הוצאות רכב והחזר הוצאות אחרות.
 5. במהלך תקופת כהונתו זכאי מוליאן למשכורת חודשית בסך של 50 אלפי ש"ח (ברוטו), בתוספת תנאים סוציאליים, קרן השתלמות, וכן רכב מדרגה 5 או שווה ערך וגילום שווי רכב והוצאותיו לצרכי עבודה.
 6. במהלך תקופת כהונתו זכאי בן זיכרי למשכורת חודשית בסך של 50 אלפי ש"ח (ברוטו), בתוספת תנאים סוציאליים, קרן השתלמות, וכן, רכב מדרגה 5 או שווה ערך וגילום שווי רכב והוצאותיו לצרכי עבודה.
 7. במהלך תקופת כהונתו זכאי קורן למשכורת חודשית בסך של 45 אלפי ש"ח (ברוטו), בתוספת תנאים סוציאליים, קרן השתלמות, וכן, רכב מדרגה 5 או שווה ערך וגילום שווי רכב והוצאותיו לצרכי עבודה.
- ב. גמול דירקטורים והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל ששולמו על-ידי החברה בגין שנת 2019, למי שניהנו בתקופה זו כדירקטורים של החברה, הסתכמו בסך של 185 אלפי ש"ח.

תקנה 21א' – בעלי השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה הינם קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ ("מור השקעות"), חברה פרטית בבעלות ובשליטה של ה"ה חנן מור ואבי מאור. כמו-כן, ה"ה חנן מור ואבי מאור מחזיקים במניות החברה במישרין. לפרטים אודות החזקות בעלי השליטה בחברה ראה סעיף 1.2 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).

תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה בה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה, התקשרו בה במהלך שנת 2019 או במועד מאוחר יותר או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

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

1. ביום 28 במאי 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מור השקעות, בתוקף מיום 1 ביולי 2019 ("הסכם הניהול")² ללא הגבלת זמן אך בכפוף להוראות הדין וכפוף לזכויות הצדדים לסיים את ההסכם. בהתאם להסכם הניהול מעניקה מור השקעות לחברה, שירותי ניהול הכוללים שני מנהלים אשר יכהנו בחברה בתפקיד יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל לחברה. במסגרת הסכם הניהול זכאית מור השקעות לדמי ניהול חודשיים בסך של 137.5 אלפי ש"ח 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: (א) בגין תשואה על ההון העולה על שיעור של 8% - ישולם מענק בסך של 350 אלפי ש"ח לכל אחד מהמנהלים; וכן (ב) בגין תשואה על ההון העולה על שיעור של 12.5% - ישולם מענק בסך של 350 אלפי ש"ח נוספים לכל אחד מהמנהלים; וכן (ג) בגין תשואה על ההון בשיעור העולה על 18.5% - ישולם מענק בסך של 350 אלפי ש"ח נוספים לכל אחד מהמנהלים; וכן (ד) בגין תשואה על ההון בשיעור העולה על 22.5% - ישולם מענק בסך של 300 אלפי ש"ח נוספים לכל אחד מהמנהלים. דמי הניהול והמענק, בגין כל אחד מהמנהלים, לא יעלו על סך של 3 מיליון ש"ח לכל שנה, כפוף לעדכון על-פי עליית המדד. לכל הסכומים יתווסף מע"מ כדין. החברה הניהול תהיה זכאית הוצאות וזכויות נלוות, ובכלל זה: כל ההוצאות הכרוכות בהפעלת החברה אשר יחולו במישרין על החברה, החזר הוצאות יועצים ונותני שירותים אחרים בקשר לפעילות החברה, שני רכבים מקבוצת רישוי מס' 7 או ברמה דומה, שתי חבילות תקשורת, כאשר כל חבילת תקשורת כוללת, בין היתר, פלאפון סלולארי, מחשב נייד, מנויים לעיתונים יומיים ומקצועיים, קו אינטרנט, עלות השתתפות המנהלים בקורס ניהול, קורסים מקצועיים, סמינרים ועוד עד לסך של 100 אלפי דולר ארה"ב לכל תקופת ההסכם; כמו-כן החברה תבטח בביטוח נושאי משרה ותעניק כתבי פטור ושיפוי למור השקעות ו/או מנהלים ו/או עובדים מטעמה, אשר יעניקו את שירותי הניהול לחברה, כפי שיהיו בתוקף ביחס לכלל נושאי המשרה בחברה. בנוסף, בהתאם להסכם הניהול כל צד זכאי להביא את תקופת ההסכם הניהול לסיום, וזאת בהודעה בכתב, בהתראה של 180 יום מראש ("תקופת ההודעה המוקדמת"). במקרה בו תודיע החברה על סיום תקופת ההסכם הניהול, תשלם החברה למור השקעות דמי ניהול ומענק בגובה 9 חודשים, וזאת בנוסף לתשלום דמי הניהול בגין תקופת ההודעה המוקדמת. במשך תקופת ההודעה המוקדמת, הצדדים להסכם זה חייבים להמשיך למלא את כל התחייבויותיהם בהתאם להסכם, ובכלל זה תשלום דמי הניהול הכוללים והחזר

² זאת בהמשך להסכם ניהול קודם עם מור השקעות שאושר על-ידי האסיפה הכללית ל-3 שנים בחודש יולי 2016.

ההוצאות. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית להודיעה למור השקעות, בכל עת בתקופת ההודעה המוקדמת, כי אין ברצונה בהמשך קבלת שירותי הניהול ובמקרה כזה יגיע ההסכם לידי סיום במועד מתן הודעה כאמור ובלבד שהחברה תהיה חייבת לשלם למור השקעות את מלוא דמי הניהול הכוללים ביחד עם כל יתרות הזכות של מור השקעות, ככל שתהיינה כאלה באותו מועד. בשנת 2019 שילמה החברה למור השקעות, מכוח הסכם הניהול, סך של 4,588 אלפי ש"ח. בעלי השליטה בחברה, ה"ה חנן מור ואבי מאור, הינם בעלי עניין אישי בהסכם הניהול, בשל היותם צד להסכם הניהול באמצעות מור השקעות.

2. ביום 30 בנובמבר 2018 אישרו ועדת התגמול של החברה התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לחברה ולחברות בנות (להלן: "**החברה**"), אשר במסגרתה תבוטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה (לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם), כפי שיהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות תקנה 111 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("**תקנות ההקלות**"). ההתקשרות האמורה אושרה לתקופה של שנה, שתחילתה מתום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת בחברה (דהיינו החל מיום 28 בנובמבר 2018 ועד וכולל יום 27 בנובמבר 2019 (להלן: "**תקופת הביטוח**")). ביום 30 במרס 2020 אושרה הארכת ההתקשרות בפוליסת הביטוח כאמור, וזאת מיום 28 נובמבר 2019 ועד וכולל יום 27 בנובמבר 2020. הכיסוי הביטוחי חל על כל מעשה או מחדל שמקובל לבטח בהם נושאי משרה, בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ובסה"כ לתקופת הביטוח ובפרמיית ביטוח שנתי בגין הפוליסה בסך של 16,750 דולר ארה"ב, ומכיל תנאים שונים להשתתפות עצמית. יצוין, כי תנאי ההתקשרות בפוליסת הביטוח הינם בהתאם לתנאים שנקבעו במדיניות התגמול של החברה. ועדת התגמול של החברה קבעה, כי ההתקשרות האמורה הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. בעלי השליטה בחברה, ה"ה חנן מור ואבי מאור (לרבות חברות בשליטת מי מהם), הינם בעלי עניין אישי באישור ההתקשרות האמורה, בשל היותם צד לפוליסת הביטוח ו/או דירקטורים ו/או נושאי משרה שאחריותם מבוטחת במסגרת פוליסת הביטוח האמורה.

3. בחודש ספטמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תיקון לכתבי השיפוי לכל הדירקטורים ונושאי משרה בכירה המכהנים בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה בכירה הנמנים על בעלי השליטה בחברה. לפרטים ראה דוח זימון אסיפה כללית מיום 19 ביולי 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-074898). בחודש אוגוסט 2019 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת תגמול ודירקטוריון החברה, כי הדירקטורים שאינם חיצוניים, וביניהם ה"ה חנן מור ואבי מאור, ימשיכו להיכלל במסגרת ביטוח הדירקטורים ונושאי משרה של החברה ויהיו זכאים לקבל מהחברה התחייבות לשיפוי והתחייבות לפטור, כמקובל בחברה. לפרטים ראה דוח זימון אסיפה כללית מיום 25 ביולי 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-077218).

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

1. ביום 13 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ביום 9 באוגוסט 2018), כעסקה שאינה חריגה, התקשרות של החברה עם שני גופים בבעלות עוה"ד שירה שגב מור (רעייתו של חנן מור, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה) ושותפתה ו/או באמצעות תאגיד בשליטתן המלאה; "**נותנות השירותים**"), לקבלת שירותי שיווק ושירותים משפטיים בקשר עם השכרת נכסים מסחריים בפרויקטים מסוימים של החברה. תמורת שירותי השיווק הינה סך השווה לדמי שכירות בגין חודש שכירות אחד בגין כל הסכם שכירות שייחתם ותשולם, לגבי הסכמי שכירות שייחתמו במרכזים המסחריים בפרויקטים של החברה שהיו קיימים במועד ההחלטה, בגין התקשרויות עד השלמת המרכז המסחרי זה ופתיחתו לקהל. בגין

התקשרויות שתעשנה לאחר מכן, תשולם תמורת שירותי שיווק רק אם נותנות השירותים היו הגורם שחיבר וגרם להתקשרות החברה עם השוכר. במהלך 3 השנים הראשונות של ההתקשרות החברה תשלם מקדמות חודשיות בגין עלות שירותי השיווק בסך 15 אלפי ש"ח, מוגבל ל-100 אלפי ש"ח במצטבר. בנוסף, לגבי שירותים משפטיים שהעמידו נותנות השירותים לחברה בעבר עד למועד זה בוצע עדכון של תנאי התשלום והעמדת התשלומים, רטרואקטיבית על סך השווה ל-75% מדמי שכירות חודשית חלף 3 שבועות מדמי שכירות חודשית בגין כל הסכם שכירות חתום. כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מראש בת 3 חודשים. העסקה אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה בשל היותה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (אשר לשם ביסוסם הוצגו בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הצעות להעמדת שירותים דומים), ולאור היותה בסכומים שאינם צפויים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. בשנת 2019 שילמה החברה לנותנות השירותים סך של 325 אלפי ש"ח בגין השירותים האמורים.

2. בחודשים מרס 2014 ואוגוסט 2015 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות החברה עם משרד עו"ד מור, פרדו, ערן ושות' ("משרד עורכי הדין"), בו שותף אחיו של מר חנן מור, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, לקבלת שירותים משפטיים ביחס ל-10 תביעות משפטיות ובהיקף שכר טרחה כולל של 340 אלפי ש"ח. בפועל היקף הטיפול בתביעות עלה על המצופה ולפיכך עלות שכר הטרחה הכוללת למשרד עו"ד עלתה בסך של 24 אלפי ש"ח על שכר הטרחה שאושר כאמור ("שכר הטרחה הנוסף"). ביום 10 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ביום 4 במרץ 2019), את תשלום שכר הטרחה הנוסף למשרד עורכי הדין. כן אישרו הדירקטוריון ועדת הביקורת במועדים האמורים תשלום שכר טרחה של כ-120 אלפי ש"ח בגין טיפול בשבע תביעות משפטיות נוספות. תשלום שכר הטרחה האמור לעיל למשרד עורכי הדין אושר כעסקה שאינה חריגה שלבעל השליטה יש עניין אישי בה. זאת בשים לב כי למכלול תנאיהן המלמדים כי עסקאות אלו הינן בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל, אינן מהותיות לחברה ולטובת החברה.

ג. עסקאות זניחות

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו מחדש ביום 18 במרס 2020 וביום 30 במרס 2020, בהתאמה³ נוהל לאישור עסקאות זניחות, אשר קובע קווים מנחים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התשע"א-2000. כללים וקווים מנחים אלו ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי לגבי עסקה של החברה, תאגיד בשליטתה וחברה קשורה שלה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים"). להלן הפרמטרים על-פיהם תוגדר עסקה שאינה חריגה: (1) העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ושאינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש והתחייבויותיה; (2) סכום העסקה אינו עולה על 0.5% מסך הפרמטר הרלוונטי⁴ של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המבוקרים האחרונים הידועים במועד ההתקשרות ובלבד שהיקפן השנתי הכספי של התקשרויות מול גורם אחד אינו עולה על 300 אלפי ש"ח במצטבר, סך כל ההתקשרויות עם בעלי עניין בחברה שסווגו כזניחות בשנה של החברה וחברות בשליטתה במצטבר אינו

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

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

עולה על 1.2 מיליון ש"ח; (3) העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית. החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה התקשרו בשנת 2019 עם בעלי השליטה בחברה ו/או עם קרוביהם ו/או עם חברות שהם בעלי עניין בהן, בעסקאות שסווגו על-ידי החברה כעסקאות זניחות, בהתאם לקווים המנחים שאושרו על-ידי דירקטוריון החברה, בסך של 40 אלפי ש"ח.

ד. נוהל סיווג ואישור עסקאות ש"אין חריגות"

ביום 18 במרס 2020 וביום 30 במרס 2020⁵ אישרו מחדש ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, ניהול סיווג ואישור עסקאות ש"אין חריגות" שמטרתן לקבוע אמות מידה והליכים לסיווגן של עסקאות שלמי מנושא המשרה ו/או למי מבעלי השליטה בחברה יש בהן עניין אישי (להלן: "**הגורם המתקשר**"), ואת ההליכים שיש לקיים בטרם התקשרות עם הגורם המתקשר בעסקה שאינה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות. בהתאם לניהול, על העסקה להיות לטובת החברה ולפי עקרונות כדלקמן: (1) על העסקה להיעשות במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) על העסקה להיעשות בתנאי שוק; (3) מדובר בעסקה שאינה מהותית עבור החברה. התקשרות עם הגורם המתקשר בעסקה שאינה חריגה, תאושר, כפוף להוראות הדין, על-ידי סמנכ"ל הכספים בחברה וזאת ככל שאין לו עניין אישי בעסקה. ככל שקיים עניין אישי בעסקה, יבוצע הניהול על-ידי מנכ"ל או יו"ר דירקטוריון החברה, וככל שגם להם עניין אישי אז תאושר העסקה בוועדת הביקורת או בדירקטוריון. אישור כאמור ייעשה עד להיקף עסקאות ביחד לכל אחד מהגורמים המתקשרים בנפרד, בסך שלא יעלה על 750 אלפי ש"ח בשנה במצטבר, כפוף לכך שסך ההתקשרויות עם בעלי עניין בחברה שסווגו כעסקאות שאין חריגות בשנה במצטבר של החברה וחברות בשליטתה אינו עולה על 4 מיליון ש"ח. עסקאות בהיקף שנתי מצטבר העולה על 750 אלפי ש"ח או עסקאות שמעבר לרף שנתי של 4 מיליון ש"ח כאמור, תובאנה בכל מקרה לאישור ועדת הביקורת או דירקטוריון החברה. עסקה של החברה בקשר לתנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה, ובכלל זה מנכ"ל ודירקטור; עסקה חריגה עם הגורם המתקשר; וכן, התקשרות החברה עם בעל שליטה בה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברה בשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה וכן אם הוא גם נושא משרה בה - באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה - באשר להעסקתו בחברה; יאושרו בהתאם להוראות הדין ולא לפי ניהול זה. החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה התקשרו בשנת 2019 עם בעלי השליטה בחברה ו/או עם קרוביהם ו/או עם חברות שהם בעלי עניין בהן, בעסקאות שסווגו על-ידי החברה כעסקאות שאין חריגות, בהתאם לקווים המנחים שאושרו על-ידי דירקטוריון החברה, בסך של 260 אלפי ש"ח.

תקנה 24 – מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ובחברות מוחזקות אשר פעילותן מהותית לפעילות החברה

לפרטים, לפי מיטב ידיעתה של החברה, בדבר המניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה וכן על-ידי חברות בנות של החברה, והכל במועד סמוך למועד הדוח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-003315) הנכללים כאן על דרך ההפניה.

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

לפרטים אודות הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים של החברה ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים.

⁵ ניהול סיווג ואישור עסקאות ש"אין חריגות" אושר על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה בחודשים אוגוסט ונובמבר 2014, ואושר מחדש (לרבות עדכנו) על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון בחודש אוגוסט 2015, בחודש מרס 2018 ובחודש מרס 2019.

תקנה 24ב' – מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 15 בינואר 2020 (אסמכתא מספר : 2020-01-006153), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

תקנה 26 - הדירקטורים של החברה

להלן פרטים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה נכון למועד הדוח :

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריות	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי – אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית/דירקטור חיצוני מומחה והאם התאגיד רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא	תאריך כהונה כדירקטור בחברה	מוסד לימודים	תואר אקדמי /תעודה מקצועית	תעסוקה בחמש השנים האחרונות	תאגידים בהם משמש דירקטור	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
חנן מור	024008567	25.9.1968	אבישי 12 תל אביב	ישראלית	ועדת השקעות	בעל כשירות מקצועית	יו"ר הדירקטוריון בחברה, דירקטור בחברות בנות של החברה, יו"ר מור השקעות (בעלת השליטה בחברה), מבעלי השליטה בחברה	7.11.2004	המרכז הבינתחומי, הרצליה	לימודי משפטים ומנהל עסקים	יו"ר הדירקטוריון; דירקטור בחברות בנות של החברה	הנדסה ובניה בע"מ; מגדלי הטמפלרים-ניהול חניונים בע"מ; מגדלי הטמפלרים-מסחר בע"מ; מנהלת הקמה-מגדלי הטמפלרים בע"מ; תפוז פז פיתוח נדל"ן בע"מ הינה דירקטורית בלב הגליל אגם פרוייקטים בע"מ; קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ; MOMO DEVELOPMENT SPOLKAZ ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNO HMG ;CBIA LTD HMG ;PROJECT S.R.L PROJECT INVEST HMG ;S.R.L BULGARIA EOOD	לא
אבי מאור	056600141	20.10.1960	חבנים 5, נס ציונה	ישראלית	ועדת השקעות		דירקטור ומנכ"ל החברה, דירקטור בחברות בנות של החברה, מבעלי	7.11.2004	אורט סינלובסקי שלוחה של הטכניון	הנדסאי אלקטרוניקה ניהול מקרקעין תעודה בניהול ושיווק	מנכ"ל קבוצת חנן מור; סמנכ"ל שיווק בקבוצת חנן מור	קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ; אבי מאור שיווק נדל"ן בע"מ; אייגי וויי איי תעופה בע"מ; מ.א. רום הנדסה וניהול פרוייקטים בע"מ; מנהלת	לא

					השליטה בחברה							וינגייט	בוגר בית ספר למאמנים	הקמה-מגדלי הטמפלרים בע"מ; ח.מור הנדסה ובניה בע"מ; מגדלי הטמפלרים - ניהול חניונים בע"מ; מגדלי הטמפלרים-מסחר בע"מ.	
טל כרמלי	023653702	1.5.1968	חלמונית 14א, נתניה	ישראלית	חבר בוועדת השקעות; חבר בוועדת ביקורת; חבר בוועדת מאזן; חבר בוועדת תגמול	בעל מומחיות חשבונאית פיננסית, התאגיד רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	22.8.2007	מכללה למנהל	תואר ראשון במנהל עסקים ובחשבונאות	בעל משרד לראיית חשבון וייעוץ עסקי, ודירקטור בחברות ציבוריות	דירקטור חיצוני באלספק הנדסה בע"מ דירקטור בחברות: ע.ע.ג. כרמלי שירותים פיננסיים בע"מ, ארטרייד אחזקות בע"מ, אורטל מבנים להשכרה בע"מ, טל אריאל נכסים בע"מ.	לא		
קרן אצלן	013219506	15.11.1966	אלכנסדר פן 14/9, תל אביב	ישראלית	חברה בוועדת ביקורת; חברה בוועדת מאזן; חברה בוועדת התגמול	דירקטורית חיצונית, בעלת מומחיות חשבונאית פיננסית, התאגיד רואה אותה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	17.8.2016	אוניברסיטת תל-אביב	תואר ראשון ניהול-כלכלה		דירקטורית חיצונית בבנק מסד בע"מ, סמנכל"ית כספים, רכבת ישראל בע"מ	לא		
ישראל יעקבי	054327283	23.6.1956	ברקנית 239, מודיעין-מכבים- רעות	ישראלי	חבר בוועדת השקעות; חבר בוועדת ביקורת; חבר בוועדת מאזן; חבר בוועדת תגמול	בעל מומחיות חשבונאית פיננסית, התאגיד רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	17.8.2016	האוניברסיט ה העברית	תואר ראשון בכלכלה	משנה למנכ"ל ביג מרכזי קניות בע"מ	מישורים חברה לפיתוח בע"מ – דירקטור חיצוני; דירקטור בביג מרכזי קניות בע"מ	לא		

תקנה 26א' – נושאי משרה בכירה למועד הדוח

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל העניין	אם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	מוסד לימודים	תואר אקדמי/תעודה מקצועית	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
שלמה בן זכרי	055718571	19.3.1959	01.02.2018	סמנכ"ל הנדסה	לא	טכניון	מהנדס הנדסה אזרחית בתחומים קונסטרוקציה וניהול.	מהנדס ראשי בחברת מצלאוי חברה לבנין
אייל מוליאן	036286367	4.5.1979	15.4.2018	סמנכ"ל כספים	לא	אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון במשפטים (LL.B)	משנה לסמנכ"ל כספים מליסרון
						האוניברסיטה העברית	תואר ראשון בחשבונאות (B.A)	
							תואר שני במשפטים (LL.M)	
רון ארצי	054127055	6.11.1957	1.1.2007	מבקר פנים	לא	אוניברסיטת תל אביב	B.A לימודי עבודה ומדח"מ	מבקר פנימי במספר חברות. שותף ומנהל מחלקת ביקורת פנימית וניהול סיכונים במשרד רואה חשבון שיף הזנפרץ יעוז בקרה וניהול סיכונים.
איתן שור	036038214	6.11.1979	1.6.2019	יועץ משפטי	לא	המסלול האקדמי המכללה למנהל	תואר ראשון במשפטים (LL.B)	אורתם סהר הנדסה
יוסי קורן	051498178	17.8.1952	15.3.2019	סמנכ"ל שיווק ומכירות	לא	האקדמיה לאומנות ועיצוב בצלאל	B.Des לימודי אדריכלות	בעלים NEXT ייעוץ אסטרטגי. סמנכ"ל תקשורת תאגיד טבע תעשיות פארמצבטיות
אורן פביאן	22938328	1.9.1967	16.9.2019	סמנכ"ל נכסים מניבים	לא	המסלול האקדמי המכללה למנהל	B.A מנהל עסקים	פרומול ניהול קניונים
מור שדה	301302113	10.12.1987	30.3.2020	חשבת	לא	המסלול האקדמי המכללה למנהל	B.A מנהל עסקים וחשבונאות	ע. חשב בחברה צוות ביקורת משרד רו"ח EY

תקנה 26ב' – מורשי חתימה בחברה
לחברה אין מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27 – רואה החשבון של החברה

משרד רואי החשבון פאהן קנה ושות' (Grant Thornton), המסגר 32, תל אביב, 6721118.

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

בתקופת הדוח לא נעשה שינוי בתזכיר או בתקנון ההתאגדות של החברה.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטורים

1. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר:

א. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה:
ראה סעיף 4.1 לחלק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח).

ב. שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:⁶ ביום 1 באוגוסט 2019 אושרה הקצאה של 791,036 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה לחמישה משקיעים מסווגים. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 4 באוגוסט 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-080464).

ג. ביום 28 במאי 2018 אישר הדירקטוריון עדכון לתוכנית הרכישה העצמית למניות החברה בהיקף של עד 1.5 מיליון ש"ח, שהינה בתוקף עד ליום 26 במרס 2020. לפרטים נוספים בקשר עם תוכניות הרכישה כאמור, ראה סעיף 3.1 לחלק א' (בדוח זה). ביום 30 במרס 2020 אושרה תוכנית רכישה העצמית למניות ולאגרות החוב של החברה אשר הונפקו ויונפקו על-ידי החברה.

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

ה. פדיון ניירות ערך בני פדיון: אין.

ו. פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין.

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

2. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בתקנה 29(א) לחלק זה – אין.

3. החלטות שהתקבלו על-ידי אסיפה כללית מיוחדת:

מועד האסיפה הכללית המיוחדת	ההחלטה
29 באפריל 2019	אישור חידוש התקשרות החברה בהסכם ניהול עם ה"ח חנן מור ואבי מאור, בעלי השליטה בחברה, ובד בבד עדכון מדיניות התגמול של החברה בהתאם. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 18 באפריל 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-039187), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

תקנה 29א – החלטות החברה

1. אישור פעולות נושאי משרה לפי סעיף 255 לחוק החברות – אין.

2. אישור פעולה של נושאי משרה בהתאם לסעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לא – אין.

⁶ לפרטים בדבר אישור תכנית להענקת אופציות לעובדים ומנהלים ראה ביאור 17ג' לדוח הכספי.

3. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות ובלבד שמדובר בעסקה חריגה –
למען הזהירות, ראה תקנה 21 ותקנה 22 לעיל.
4. פטור, ביטוח ושיפוי, לנושאי משרה, שבתוקף בתאריך הדוח : לפרטים ראה סעיפים א(2) ו-(3) לתקנה 22 לחלק
זה.

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי מאור, מנהל כללי;
2. אייל מוליאן, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

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

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2019 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

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

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

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

30 במרס 2020

אבי מאור, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

אני, אייל מוליאן, מצהיר כי:

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

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

30 במרס 2020

אייל מוליאן, סמנכ"ל כספים



לכבוד,

רו"ח אייל מוליאן – סמנכ"ל כספים,

קחם מרכזים מסחריים בע"מ

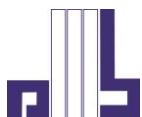
תאריך: 28 ינואר, 2020

מספרינו: 13671

שומת מוקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
מרכז מסחרי הכולל משרדים בחריש
רחוב דרך ארץ 35, גוש 9070 חלקה 44
מגרש 420 (בהתאם לתב"ע חריש/1/א)



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



1. מטרת השומה:

ע"פ בקשתו של רו"ח אייל מוליאן – סמנכ"ל כספים של חברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 09/01/2020, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **קחס מרכזים מסחריים בע"מ** (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/19.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/19 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

כתב שיפוי:

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

התניות/תלות בעניין שכ"ט:

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

תקינה שמאית:

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

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

<u>שווי בספרים לתאריך 31/12/2017:</u>	25,500,000 ₪.
<u>שווי בספרים לתאריך 31/12/2018:</u>	29,000,000 ₪.

מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- חוזי רכישה.
- נסח רישום מקרקעין.
- מסמכים נוספים הינם תוכניות בנין עיר ומאגר מס שבח.

2. פרטי השמאים והשכלתם:

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

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

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

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

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

וזאת חוות דעתי המקצועית:

3. מועד קובע לשומה: 31/12/2019.
4. תאריך ביקור בנכס: בנכס הנישום ובסביבתו ערכנו מספר ביקורים בתקופה האחרונה, האחרון שבהם נערך בתאריך 22/01/2020, ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.
5. פרטי המקרקעין:
- גוש: 9070
- חלקה: 44 בשלמות
- שטח החלקה: 4,714 מ"ר
- מגרש: 420 לפי תב"ע חריש/א/1
- כתובת: דרך ארץ 35
- ייעוד הנכס: מגרש למסחר ומשרדים
- זכויות בניה: שטח עיקרי עילי 9,800 מ"ר (מתוכם 4,320 מ"ר למסחר)
- שטחי שירות עיליים 3,900 מ"ר (מתוכם 2,300 מ"ר למסחר)
- שטחי שירות תחתית 9,428 מ"ר.
- מיקום: המתחם תחום בין הרחובות דרך ארץ, ספיר ו - טופז, בעיר חריש
- זכויות: בעלות.

6. תאור הסביבה:

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

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

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

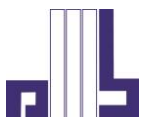
בשנת 1995 הוסב שם המועצה המקומית ל"קציר-חריש".

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

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

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

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, במועד הקובע מתגוררים בעיר כ-15,000 תושבים. בביקורי האחרונים בחריש, ראיתי כי בעיר מתבצעות עבודות פיתוח ובניה נרחבות. תשתיות של כבישים ומדרכות, ביוב, תיעול, מים וטלפוניה מתבצעות הסמיכות לנכס הנישום, כמו כן, עשרות בינייני מגורים בנויים בשלבים כאלו ואחרים, עשרות מבני ציבור בנויים ומוכנים להפעלה, גינות ציבוריות פותחו והותקנו עליהם מתקני שעשועים ואף החל איכלוס בחלק מבנייני המגורים



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

לוי אברהם ויונתן
 שמואות מקרקעין בע"מ



מפת העיר:



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

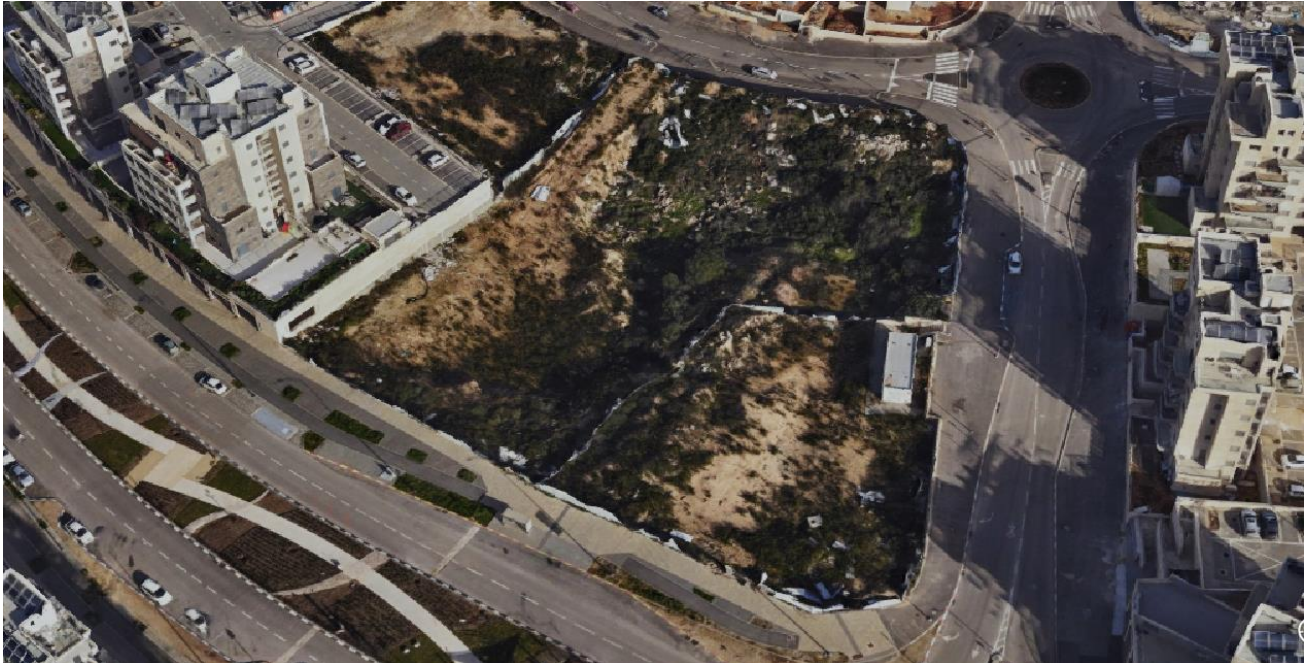


אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A מונע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



רצ"ב מיקום המגרש הנישום בתצלום אוויר:



רצ"ב מיקום המגרש הנישום מתוך מערכת ה-GIS – העירונית, שצולם במהלך שנת 2018:



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

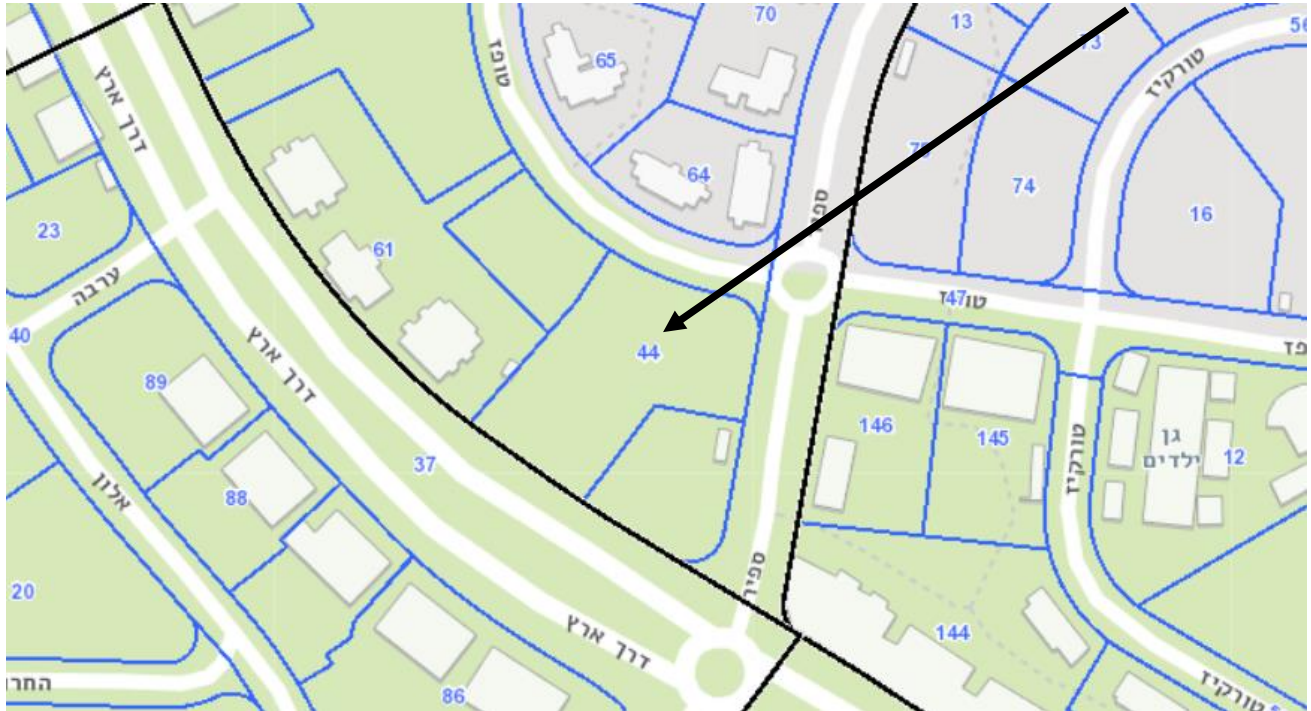


אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A מונע"ס

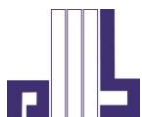
לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



רצ"ב מיקום המגרש הנישום על רקע העיר:



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



7. תאור הנכס:

בעיון בתוכנית המתאר של העיר חריש ניתן להבחין כי בחלק גדול מהבנייה, הצמודה לרחוב הראשי בעיר, (רחוב דרך ארץ) מתוכננת קומת קרקע מסחרית, המורכבת ברובה מחנויות קטנות, ומעליהן קומות מגורים. בצמידות לרחוב דרך ארץ תוכננו שלושה מרכזים מסחריים גדולים:

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

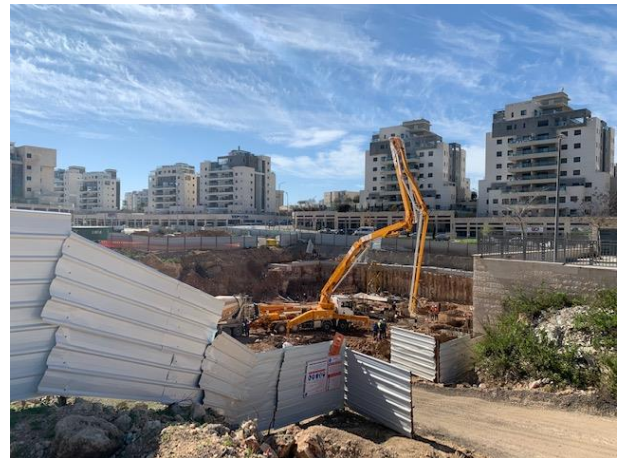
ב. מגרש 420 + 421 שהינם שני מגרשים נפרדים, בייעוד מסחר ומשרדים, עליהם עתיד להיבנות מרכזי המסחר של העיר חריש. המגרשים הנ"ל קרובים אחד לשני אך אינם צמודים.

מגרש 420 נמצא במרכז הישוב, בין שכונת אבני חן לשכונת החורש ותחום ברחובות: דרך ררץ – ספיר – טופז. שטחו הרשום של המגרש הינו 4,714 מ"ר. על הקרקע הותרה בניה בתכסית של 70%. זכויות הבניה כוללות הקמת 9,800 מ"ר עיקרי + 3,900 מ"ר שטחי שירות, מעל קומות מרתף בשטח של 9,428 מ"ר המיועדת לחניות. בהתאם למיקומו ומאפייניו של המתחם, הרי שהוא צפוי להיות מרכז מסחרי משמעותי ושוקק בעיר חריש.

בביקור שערכתי בנכס ובסביבתו נמצא כי במגרש החלו עבודת החפירה והדיפון. כמפורט בחוות דעת קודמות, היזם סיים הליך תכנוני לתוספת זכויות בניה והגיע להסכמות מול הועדה המקומית לצורך שימוש בשצ"פ הסמוך לטובת התארגנות לתקופת הבניה.

הפיתוח הסביבתי באזור חלקי ונמצא בשלבי עבודה בימים אלו. באזור כבישים ושבילים שנסללים בימים אלו ומערכת התשתיות פועלת חלקית ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים (חשמל, ביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב). בצמידות לנכס הנישום בנייני מגורים בשלבי בניה מתקדמים. הטופוגרפיה בישוב הררית. בחלק מהמגרשים נדרשות פעולות חציבה משמעותיות בטרם תחילת הבניה. בנכס שבנדון הקרקע מישורית.

להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:





8. מידע תכנוני:

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

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

התוכנית ייעדה את הקרקע לאזור מסחר ומשרדים.

בהתאם לתקנון התוכנית יותרו שימושים ברמה רובעית כגון: מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם ובלבד שלא יהוו מטריד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיוצ"ב למגורים הסמוכים ובהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו.

חניונים ומגרשי חניה לעסקים ומשתמשים, שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיוצ"ב.

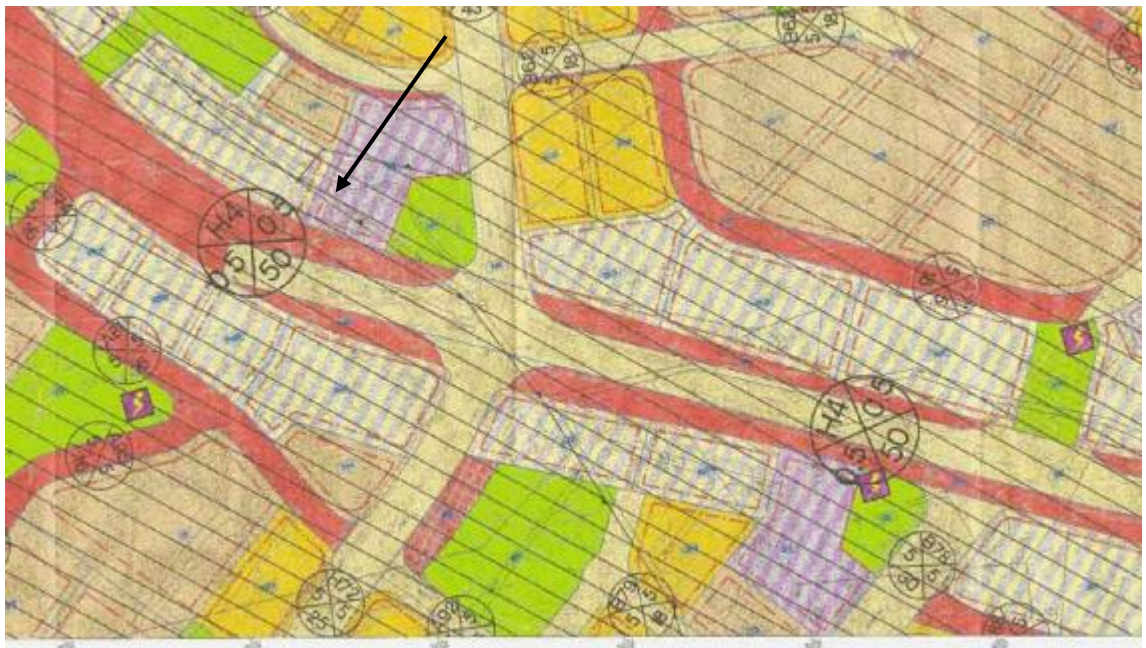
לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם.

גובה הבניינים לא יעלה על 8 קומות מעל פני הקרקע הסופית ועוד קומות תת קרקעיות לחניה בהתאם לכמות החניה הנדרשת עפ"י התקן. גובהן של קומות הקרקע יאפשר בניית יציע (גלריה) בתוך התחום

המסחרי והן יחשבו כקומה אחת. להלן זכויות הבניה שמתירה התוכנית:

ייעוד	גודל מגרש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		סה"כ קיבולת	אחוז בניה	מספר קומות		תכנית
		עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר			מעל הכניסה	מתחת הכניסה	
מסחר ומשרדים	4,714	6,123	1,413	2,857	10,393	221%	221%	8	3	70%

להלן תשריט הנכס הנישום, מתוך התוכנית, במצב המוצע, הכוללת את הנכס הנישום:



השימושים המותרים במסגרת הוראות התכנית הינם כדלקמן:

(ו) לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי איחסון לחומרי גלם.

5. **טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(3) כמסומן בתשריט.

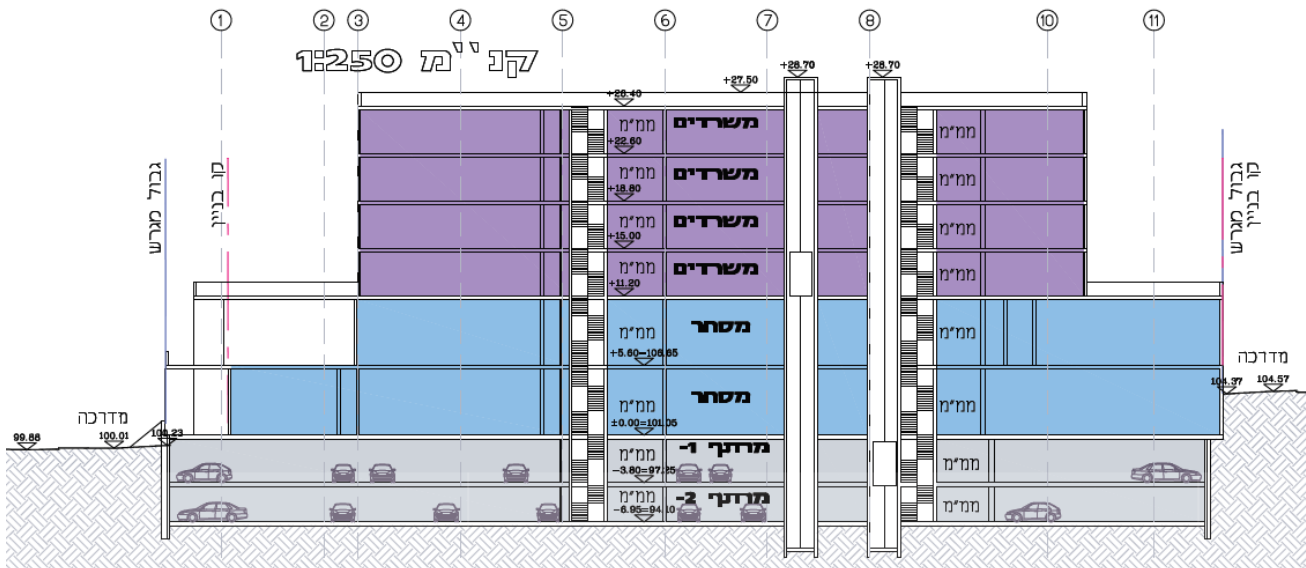
- 11 -



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



רצ"ב תרשים כנית הבינוי המנחה מתוך התכנית המוצעת:

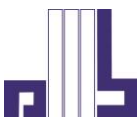


ג. היתר מס' 20190214:

בבדיקה שערכתי באתר הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה חריש, נמצא כדלקמן:

פרטי הבקשה בקשה להיתר 20190214			
בקשה להיתר 20190214	תאריך הגשה: 24/03/2019	מספר תיק בניין: 359	תדפיס גליון דרישות מלא
סטטוס בקשה: היתר	מספר היתר: 20190214	מספר ברישוי זמין:	
מהות הבקשה:			
שימוש עיקרי: מסחר ומשרדים	תאור הבקשה: עבודות עפר, כלונסאות וקירות תומכים	שטח עיקרי:	
שטח שירות:	מספר יח"ד:		
מהות הבקשה: דיפון וחפירה, ביצוע עבודות עפר, ביסוס וכלונסאות.			
פרטי מקרקעין:			
מספר גוש: 9070	מספר חלקה: 44	מספר מגרש:	
		420	
תעודות: קיימת תעודה אחת לבקשה זו			
סוג תעודה	מספר	תאריך הפקה	
היתר	20190214	26/09/2019	

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





9. המצב במשפטי:

נסח טאבו:

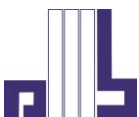
הוצג בפני נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 19/02/2019 המתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה, לפיו נמצא כדלקמן:
 כללי: גוש 9070 חלקה 44
 שטח במ"ר: 4,714 מ"ר.
 מספרים ישנים של החלקה: 9070/1.
 בעלויות: בתאריך 21/06/2016 נרשמה **קחס מרכזים מסחריים בע"מ**, ח.פ. 514987635 כבעלים, בשלמות.
 בתאריך 19/11/15 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
 א. בתאריך 24/11/2014 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.
 ב. בתאריך 21/06/2016 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

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

הסכמי רכישה בגין רכישת הזכויות בקרקע:

הוצגו בפני העתקים מחוזי המכר מהם עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- א. הסכם מכירה מתאריך 11/05/2014 אשר נערך בין:
- המוכר: גי.טי.אל.וי (25.1%), יהודה רחבים חברה לבניין (12.45%), חברת זלמן בראשי ואחיו (12.45%).
 - הקונה: קחס מרכזים מסחריים בע"מ.
 - הממכר: 50% מהזכויות בנכס הידוע כמגרש 420 ע"פ תוכנית מפורטת חריש 1/א.
 - התמורה: 4,393,389 ₪ + מע"מ.
 - מיסוי: כל צד ישלם את המיסוי שלו כחוק.
- ב. הסכם מכירה מתאריך 26/04/2015 אשר נערך בין:
- המוכר: גי.טי.אל.וי, יהודה רחבים חברה לבניין ו – חברת זלמן בראשי ואחיו
 - הקונה: קחס מרכזים מסחריים בע"מ.
 - הממכר: יתרת 50% מהזכויות בנכס הידוע כמגרש 420 ע"פ תוכנית מפורטת חריש 1/א.
 - התמורה: 8,608,618 ₪ + מע"מ.
 - מיסוי: כל צד ישלם את המיסוי שלו כחוק.



השבת כספים : הקונה תשיב למוכרת 1,350,000 ₪ + מע"מ בגין תשלומים אשר המוכרת הצהירה כי שילמה ליועצים שונים בקשר עם תחילת תכנון הפרוייקט בנכס אשר לא יצא לפועל ו/או תשלומי ריבית לבנק בגין המימון שהועמד, וסך של 7,397,993 ₪ בגין היטלי פיתוח בכפוף לאסמכתא לביצוע ההערה הכספית.

פירוט ההסכמים הרשומה בחו"ד זו הינה תמציתית ולידיעה בלבד.
 תמצית זו אינה מהווה תחליף לקריאתם.

10. מתודולוגיה – גישות השומה:

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין :

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

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

פרוט שלושת הגישות:

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

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

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

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



11. גורמים שיקולים ועקרונות:

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

- א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה לתאריך הקובע 31/12/2019.
- ב. הנכס הינו מגרש ריק במרכז העיר המיועד למסחר ומשרדים וכולל זכויות בניה רבות. הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שיעבוד.
- ג. מיקומו של הנכס הנישום במיקום מרכזי, בין שכונת אבני חן לשכונת החורש, בהצטלבות צמתים מרכזיות, שיהיה אחד ממוקדי המסחר והמשרדים העיקריים בעיר. הבאתי בחשבון כי המרכז כולל מסחר ומעליו פעילות משרדית. התחשבתי גם בתכנון העיר, לפיו מרבית פעילות המסחר תתרכז לאורך ובסמוך לרחוב המרכזי, רחוב דרך ארץ.
- ד. נכון למועד עריכת חו"ד זו נמצאים פרויקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם החלו באכלוס. המרכז המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים. קיימת אי וודאות לעניין הביקושים שיהיו למסחר בעיר החדשה. רמת הביקושים תלויה בקצב אכלוס העיר, באיכות התושבים ובמצבם הסוציו אקונומי. לא ניתן להתעלם מצפי תכנון העיר, העתידה לכלול כ- 100,000 תושבים במהלך 5 עד 10 השנים הבאות. בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל- 100% כבר מספר שנים. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. אם נוסיף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל- 0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים.
- ה. מגרש מספר 420 בתוכניות שבתוקף, שטחו 4,714 מ"ר וצורתו שאינה רגולרית. ע"פ תכנית הבינוי, הבאתי בחשבון כי ייבנו קומת קרקע + קומה א' כקומות מסחריות, במלוא קיבולת הבניה האפשרית הכפופה למגבלת התכסית ושטחי המסחר, ומעליהם יבנו קומות שימשו כמשרדים.
- ו. הבאתי בחשבון זכויות בעלות בנכס הנישום.
- ז. בחנתי את שווי של הנכס הנישום בשתי גישות השומה, גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות. שווי הזכויות נקבע ע"פ ממוצע שתי הגישות, ובמעוגל.

- ח. ניתן לראות כי מרבית היזמים שזכו במגרשי המסחר בעיר הגישו בקשות לועדה המקומית להגדלת קיבולת הבניה.
- ט. הבאתי בחשבון את פרק יח' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לאופן בחינת העלויות ובחירת הרווח היזמי. רוב חוזי השכירות במרכזיים מסחריים קובעים דמי שכירות נוספים מהכנסות מפדיון, דמי ניהול, חשמל, דוכנים, שילוט וכיוצ"ב. הנכסות נוספות אלו לא הובאו בחשבון בתחשיב שווי הקרקע.
- י. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.
- יא. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים. כמו כן, הבאתי בחשבון השווי את דמי השכירות הצפויים לנכס, כפי שהוא עתיד להניב לאחר שייבנה ברמת גמר סטנדרטית למכרזים מסחריים דומים.
- יב. בהיותו של הנכס הנישום קרקע ריקה ופנויה, בה טרם החלו הליכי בניה, הבאתי בחשבון דחייה לתקופה של שנתיים וחצי עד לאכלוס ותחילת פעילות.
- יג. ערכי השווי, הרשומים בחוות דעת זו, אינם כוללים מע"מ.

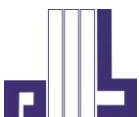
12. עסקאות השוואה ותחשיבים:

כאמור בחוו"ד זו התוכניות החלות על החלקה מתירות בניית 9,800 מ"ר עיקרי + 3,900 מ"ר כשטחי שירות, בתכנית מקסימלית של עד 70% מקומת הקרקע. התכליות המותרות בחלקה מתירות, בין היתר, שימושי מסחר ומשרדים. בטרם נקבע את השימוש היעיל והטוב ביותר במגרש, יש לבחון את ערכי השווי של היעודים השונים.

א. גישת ההשוואה:

רצ"ב עסקאות השוואה לחנויות שנמכרו לאחרונה בעיר חריש. בניתוח עסקאות אלו, חלצתי את אומדן גובה דמי השכירות הראויים בקומת הקרקע המסחרית בנכס שבנדון. בחנתי את תכנית השיווק אותה מציג היזם, הכוללת בעיקר חנויות קטנות. המתחם הינו מהיחידים בעיר שיהנה מחניה מקורה, תת קרקעית, שתאפשר נוחות מקסימלית למשתמשי המסחר. לצורך בחינת דמי השכירות הראויים, בחנתי מודעות מכירה לחנויות רחוב בסביבת הנכס הנישום, בקומת הקרקע, כדלקמן:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שטח ברוטו	שטח נטו	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
31/10/2019	9250	6	1	דרך ארץ	1	39.00	39.00	0	9	2019	683,375 ₪	17,522 ₪
29/05/2019	9070	115	0	חריש	1	510.00	510.00	0	5	2018	8,723,737 ₪	17,105 ₪
23/05/2019	9070	115	0	חריש	1	535.00	535.00	0	5	2018	8,819,839 ₪	16,486 ₪
20/05/2019	9070	104	0	חריש	1	47.00	47.00	1	36	2019	982,800 ₪	20,911 ₪
02/05/2019	9250	6	0	דרך ארץ	1	21.00	21.00	0	9	2019	387,000 ₪	18,429 ₪
02/05/2019	9250	6	-1	דרך ארץ	1	21.00	21.00	9	9	2019	715,572 ₪	34,075 ₪
02/05/2019	9250	6	-2	דרך ארץ	1	30.00	30.00	0	9	2019	715,572 ₪	23,852 ₪
02/05/2019	9250	6	-3	דרך ארץ	1	30.00	30.00	0	9	2019	646,542 ₪	21,551 ₪
11/04/2019	9073	77	0	חריש	77	39.00	39.00	0	9	2019	840,060 ₪	21,540 ₪
04/04/2019	8701	6	0	חריש	1	59.00	59.00	0	6	2017	1,404,000 ₪	23,797 ₪
31/01/2019	9070	104	2	חריש	104	61.00	61.00	0	36	2019	1,402,210 ₪	22,987 ₪
04/12/2018	9073	78	13	דרך ארץ	2	38.00	38.00	1	8	2018	840,000 ₪	22,105 ₪
30/11/2018	9070	104	0	חריש	4	30.00	30.00	0	36	2018	715,045 ₪	23,835 ₪
29/08/2018	9071	148	0	חריש	1	45.00	45.00	1	8	2018	864,609 ₪	19,214 ₪
שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבת הנכס הנישום											21,500 ₪	





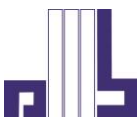
ב. גישת היוון ההכנסות:

שימוש בגישת היוון ההכנסות בעיר חריש צריך להעשות בזהירות, היות ומאפייני העיר שונים בתכליתם מערים אחרות בישראל. חריש הינה עיר בהקמה, וככזו הליך איכלוסה, כפי שפורט בהרחבה דלעיל, לוקח זמן. נכון למועד הקובע חצתה העיר את רף 15,000 התושבים, וככל שהימים חולפים ממשיכה להתאכלס באוכלוסייה חדשה המיישבת את העיר. כמות המכירה בחנויות מושפעת באופן ישיר מכמות התנועה בסביבתה. ככל שהעיר תמשיך ותתאכלס, כך יעלו היקפי המכירות בחנויות המסחריות. דגמתי מספר חוזי שכירות ומזכרי כוונות חתומים של נכסים מסחריים הממוקמים בסביבתו של הנכס הנישום. חלק מחוזים אלו נערכו תוך שימוש במנגנון הקובע עליית דמ"ש משמעותית בשנים הקרובות. רצ"ב סקירת הסכמי השכירות שנדגמו:

רצ"ב סקירת מזכרים חתומים + חוזה חתום עם שוכרים פוטנציאליים במתחמים סמוכים:							
סידורי	תיאור	תאריך חתימה	שטח נטו	שטח ברוטו	מספר יחידה	שימוש	שכ"ד חודשי
1	חוזה חתום	21/05/18	25	27.5	24	קפה	100 ₪
2	חוזה חתום	15/03/18	45	49.5	42	ממכר חיות	110 ₪
	חוזה חתום	20/07/16		211		קופ"ח	95 ₪
	חוזה חתום	04/03/18		111		קופ"ח	95 ₪
	חוזה חתום	01/09/16	277	332		קופ"ח	90 ₪
3	חוזה חתום	20/09/18	25	27.5	23	כספומט	120 ₪
4	חוזה חתום	24/12/18	40	44	22	משחקים	75 ₪
5	LOI	10/05/18	76	83.6	25+26	מאפיה	100 ₪
6	LOI	10/05/18	36	39.6	21	חנות נוחות	100 ₪
שכ"ד חודשי, ממוצע, למ"ר							

להלן חוזים שנחתמו בפאואר סנטר חריש בשטחי המסחר:

שם השוכר	סטטוס העסקה	תיאור	יחידה	קומה	שטח כולל העמסה 15%, במ"ר
סטמצקי	חוזה חתום	חנות ספרים	23	ראשונה	88.55
אבני שוהם	חוזה חתום	חנות אופנה		ראשונה	68.31
ב.ה. ברו	חוזה חתום	צעצועים	103	מרתף	488.29
ביגוד אופנה לכל בזול	חוזה חתום	חנות אופנה	19	ראשונה	427.00
קפה גרג	חוזה חתום	בית קפה	1		165.26
סופר פארם	חוזה חתום	פארם	23	ראשונה	466.44
שופרסל	חוזה חתום	רשת קמעונאות		מרתף	3173
סכום השטח ברוטו הנמצא בשלבים מסויימים של משא ומתן					4,876
דמי שכירות מתואמים למ"ר במרתף					66 ₪
דמי שכירות מתואמים למ"ר בקומות עליונות					120 ₪





רצ"ב תמהיל שטחי הבניה המיטבי, תחת מספר הנחות עבודה, כדלקמן:

- א. קומת הקרקע כמסחר הינה הכלכלית ביותר והיא תיבנה במלוא קיבולת הבניה – בתכסית של 70%.
- ב. סך החניות הנדרשות, לאחר תוספת הבניה, הינם 221 חניות תת קרקעיות.

קומה	יעוד	תכסית מכסימלית	עיקרי במ"ר	שרות במ"ר	דרישת חניות
קרקע	מסחר	3,300	2,160	1,150	
קומה א'	מסחר		2,160	1,150	
קומות	משרדים		5,480	1,600	
סה"כ שטחי בניה		9,800	3,900	221	

לאור האמור לעיל, חושב שוויו של הנכס שבנדון, בעת הפעלתו, בגישת היוון הכנסות, תחת ההנחות כדלקמן:

- א. שווי מ"ר מסחר בקומת הקרקע חושב בסך של 120 ₪ למ"ר, בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה דלעיל.
- ב. בהתאם לתכנית הבינוי, הכוללת גישה מקומת הקרקע גם למסחר בקומה א', הותאם מקדם 80%, לדמי השכירות הראויים בו, כך שאלו יעמדו בגבולות של 96 ₪ למ"ר, ושיעור התפוסה נאמד בגובה של 95%.
- ג. דמי השכירות למשרדים נישומו לפי ערך של 50 ₪ למ"ר ע"פ ניתוח מודעות שכירות מערים בסביבה.
- ד. בסקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים שערך אגף שומות מוקרקעין למחצית הראשונה של שנת 2019, נקבע כי שיעורי התשואה הממוצעים הארציים בנכסים מסחריים הינם 7.00% ובמשרדים 7.10%.

שיעור התשואה מנכס מוקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים (ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד). מנסיוני, מעריכת וסקירת עשרות שומות לנכסים מניבים כנ"ל, התפוסות בנכסים אלו שואפת ל – 100%.

הוודאות בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותית. זו הסיבה שבסקירתנו מצאנו הרבה נכסים מסחריים דומים שנמכרו בריביות שנעה סביב 7%. בחו"ד זו הבאתי בחשבון את שיעורי התפוסה הצפויים בכל אחד מיעודי הקרקע. בהעדר אפשרות לצפות בשלב זה את קצב איכלוס העיר, תחת בחינת הביקושים הגדלים למסחר וקצב הבניה והפיתוח שמבוצעת בעיר, קבעתי את שיעור התשואה בנכסים מסחריים על הצד הזהיר, לפי 7.5%, ובמשרדים לפי 8%. זאת ועוד, לשוויו של הנכס הנישום כבנוי התאמתי מקדם דחייה של שנתיים וחצי, אשר מפחית את הסיכון בעניין קצב התפתחותה של העיר חריש ואיכלוסו של הנכס במלואו.





רצ"ב שוויו של הנכס הנישום כריק ופנוי לבניה :

קומה	יעוד	שטח לשיווק	דמ"ש למ"ר לחודש	שכ"ד חודשי	שכ"ד שנתי	ריבית להיוון	תפוסה	שווי הזכויות
קרקע	מסחר	3,310	120 ₪	397,200 ₪	4,766,400 ₪	7.50%	95.0%	60,374,400 ₪
קומה א'	מסחר	3,310	96 ₪	317,760 ₪	3,813,120 ₪	7.50%	95.0%	48,299,520 ₪
קומות	משרדים	7,080	50 ₪	354,000 ₪	4,248,000 ₪	8.00%	87.5%	46,462,500 ₪
סה"כ שטחי בניה		13,700		1,068,960 ₪	12,827,520 ₪			155,136,420 ₪

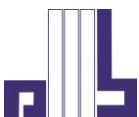
משווי של הנכס כבנוי יש להפחית ולחלץ כדלקמן:

- דחיה של שנתיים וחצי עד תחילת פעילות ($N=2.5$, $I=5\%$) כאמור לעיל.
- בשל גודלו של הפרוייקט, הפחתת רווח היזמי הנדרש לצורך בניית הפרוייקט מסוג זה, נקבעה בגובה של 20%.
- הפחתת עלויות בניית המרכז המסחרי.

רצ"ב תחשיב עלויות הבניה, וההפחתות הר"מ:

קומה	יעוד	קיבולת בניה	עלות בניה למ"ר	מק' עלויות עקיפות	סה"כ עלויות הבניה
מרתף	חניון	7,735	2,250 ₪	115.00%	20,014,313 ₪
קרקע	מסחר	3,310	4,500 ₪	115.00%	17,129,250 ₪
קומה א'	מסחר	3,310	4,500 ₪	115.00%	17,129,250 ₪
קומות	משרדים	7,080	4,000 ₪	115.00%	32,568,000 ₪
אומדן גובה עלות הבניה של הפרוייקט					
86,840,813 ₪					
אומדן שווי הפרוייקט כזמין לבנייה בגישת היוון הכנסות					
155,136,420 ₪					
בהתאם לגודל הפרוייקט חילוך רווח יזמי - 20%					
129,280,350 ₪					
שווי זכויות הבעלות בקרקע לאחר הפחתת עלויות הבניה					
42,439,538 ₪					
שווי זכויות הבעלות בקרקע לאחר קיזוז היטל השבחה (ע"פ שומה מכרעת)					
41,849,538 ₪					
שווי מהוון עד לתחילת פעילות ($N=2.5$, $I=5\%$)					
37,000,000 ₪					

לאור האמור לעיל קבעתי את שוויו של הנכס בגישת היוון ההכנסות, בסך 37,000,000 ₪.





13. **סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:**

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

14. **חוות דעת קודמות:**

הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/12/2018 בשווי של 29,000,000 ₪. הפער בערכי השווי נובע משינוי בשיעורי ההיוון ועליית מחירים בשוק.

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 37,000,000 ₪.**

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

7.00%	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%
₪ 39,642,857	₪ 38,275,862	₪ 37,000,000	₪ 35,806,452	₪ 34,687,500

ערכי השווי לא כוללים מע"מ. השווי שהוערך הינו בניכוי החבות בהיטל השבחה, כפי שנקבע בשומה מכרעת שנתקבלה.

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,

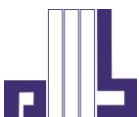
יונתן לוי,

מג"יסטר (MRE) במקרקעין,
 כלכלן ושמאי מקרקעין



אברהם לוי,

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין



תאריך: 28 ינואר, 2020
מספרינו: 13672

לכבוד,
רו"ח אייל מוליאן – סמנכ"ל כספים,
קחס מרכזים מסחריים בע"מ

**שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
מרכז מסחרי הכולל משרדים,
רחוב דרך ארץ 50 בחריש,
גוש 9073, חלקה 16,
מגרש 421 (בהתאם לתב"ע חריש/1/א)**



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





1. מטרת השומה:

ע"פ בקשתו של רו"ח אייל מוליאן – סמנכ"ל כספים של חברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 09/01/2020, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **קחס מרכזים מסחריים בע"מ** (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/19.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/2019 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

כתב שיפוי:

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

התניות/תלות בעניין שכ"ט:

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

תקינה שמאית:

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

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

<u>שווי בספרים לתאריך 31/12/2017:</u>	27,500,000 ₪.
<u>שווי בספרים לתאריך 31/12/2018:</u>	29,500,000 ₪.



מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- חוזה חכירה.
- חו"ד של ה"ה עופר כהן ויוסי וידנפלד לתאריך קובע 31/12/15 מסמכים נוספים הינם תוכניות בנין עיר ומאגר מס שבח.

פרטי השמאים והשכלתם:

2.

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

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

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

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

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



וזאת חוות דעתי המקצועית:

3. **מועד קובע לשומה:** 31/12/2019.
4. **תאריך ביקור בנכס:** בנכס הנישום ובסביבתו ערכנו מספר ביקורים בתקופה האחרונה, האחרון שבהם נערך בתאריך 22/01/20, ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.
5. **פרטי המקרקעין:**
 - גוש:** 9073 (מס' ישן 8704)
 - חלקה:** 16 בשלמות (מס' ישן 5 ו-10)
 - שטח החלקה:** 4,997 מ"ר
 - מגרש:** 421 לפי תב"ע חריש/1א
 - ייעוד הנכס:** מגרש למסחר ומשרדים
 - זכויות בניה:**
 - שטח עיקרי עילי 6,500 מ"ר
 - שטחי שירות עיליים 1,500 מ"ר.
 - שטחי שירות תחת 3,033 מ"ר.
 - מיקום:** רח' דרך ארץ, פינת שדרות גמלא, חריש
 - זכויות:** בעלות.





6.

תאור הסביבה:

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

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

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

בשנת 1995 הוסב שם המועצה המקומית ל"קציר-חריש".

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

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

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

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

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

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

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, במועד הקובע מתגוררים בעיר למעלה מ-15,000 תושבים.

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

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



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

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



מפת העיר:



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



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

רצ"ב המגרש שבנדון בתצלום אוויר:



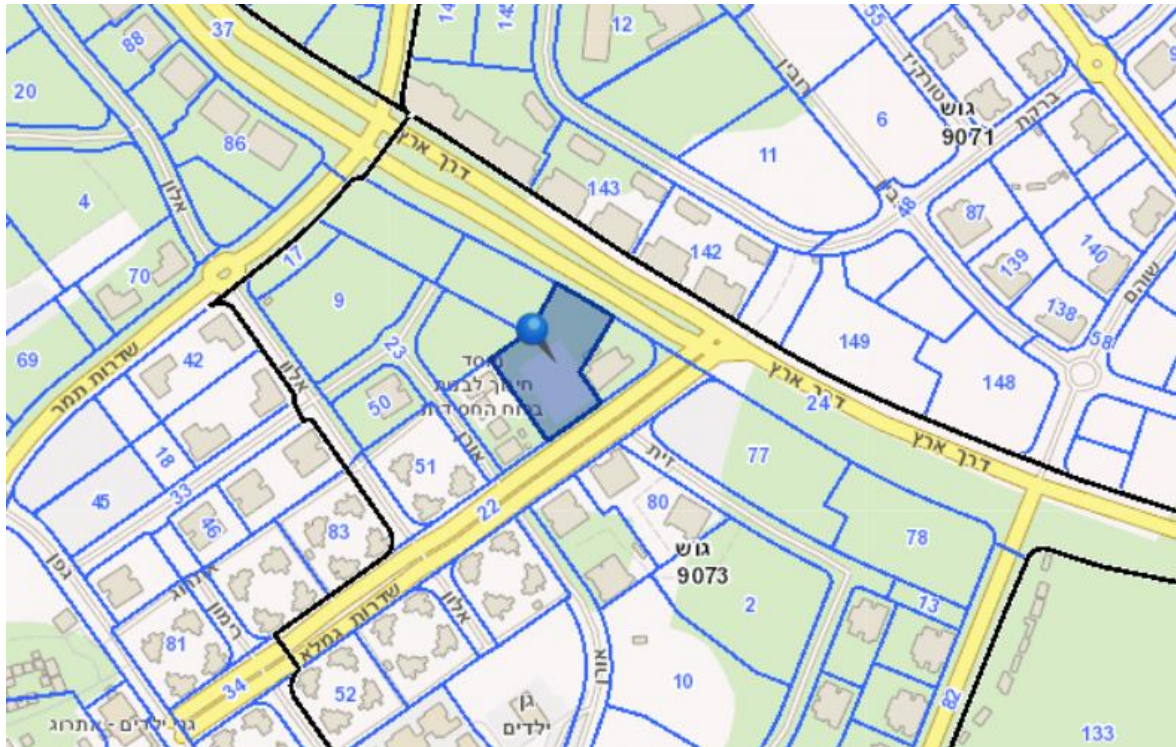
רצ"ב מיקום המגרש הנישום מתוך מערכת ה- GIS העירונית, שצולם במהלך שנת 2018:



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

אברהם לוי • סטטיסטקאי ושמואי מקרקעין
 יונתן לוי • שמואי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמואית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמואי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
 צופית שורק • שמואית מקרקעין, B.A מנע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמואות מקרקעין, B.A מנע"ס

רצ"ב מיקום המגרש הנישום על רקע העיר:



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



7. תאור הנכס:

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

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

הפרויקט נשוי"א חוו"ד מהווה כאמור את מגרש 421, ששטחו הרשום הינו 4,997 מ"ר. על הקרקע הותרה בניה בתכסית של 70%, זכויות הבניה כוללות הקמת 6,500 מ"ר עיקרי + 1,500 מ"ר שטחי שירות, מעל קומת מרתף בשטח של 3,033 מ"ר המיועדת לחניות.

בביקור שערכתי בנכס ובסביבתו נמצא כי טרם החלה בניה כלשהי במתחם.

הפיתוח הסביבתי באזור חלקי ונמצא בשלבי פיתוח בימים אלו. באזור כבישים ושבילים שנסללים בימים אלו ומערכת התשתיות פועלת חלקית ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים (חשמל, ביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב). הטופוגרפיה ביישוב הררית. בחלק מהמגרשים נדרשות פעולות חציבה משמעותיות בטרם תחילת הבניה. בנכס שבנדון הקרקע מישורית.

להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:



8.

מידע טכנוני:

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

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

התוכנית ייעדה את הקרקע לאזור **מסחר ומשרדים**.

בהתאם לתקנון התוכנית יותרו שימושים ברמה רובעית כגון: מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיוצ"ב למגורים הסמוכים ובהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו.

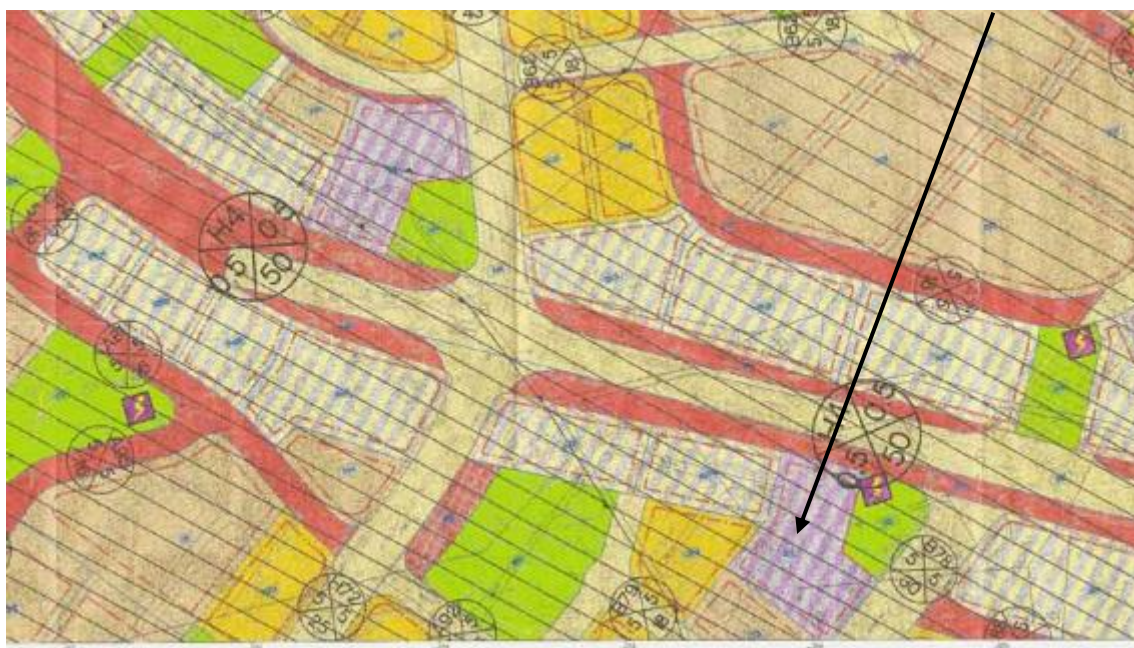
חניונים ומגרשי חניה לעסקים ומשתמשים, שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיוצ"ב.

לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם.

גובה הבניינים לא יעלה על 8 קומות מעל פני הקרקע הסופית ועוד קומות תת קרקעיות לחניה בהתאם לכמות החניה הנדרשת עפ"י התקן. גובהן של קומות הקרקע יאפשר בניית יציע (גלריה) בתוך התחום המסחרי והן יחשבו כקומה אחת. להלן זכויות הבניה שמתירה התוכנית:

יעוד	גודל מגרש, דונם	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים	תכסית	מספר קומות	
		עיקרי מ"ר	שירות מ"ר	עיקרי	שירות מ"ר				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מסחר ומשרדים	4.997	6500	1500		3033	11033	221%	70%	8	3

להלן תשריט התוכנית, במצב המוצע:



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



המצב במשפטי:

9.

נסח טאבו:

הוצג בפני נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 15/02/2019, המתנהל בפנקס הזכויות

בלשכת רישום המקרקעין חיפה, לפיו נמצא כדלקמן:

כללי: גוש 9073 חלקה 16

שטח במ"ר: 4,997 מ"ר

מספרים ישנים של החלקה: 9073/1

בעלויות: בתאריך 26/04/2017 נרשמה קחס מרכזים מסחריים בע"מ כבעלים, בשלמות

הערות: בתאריך 24/11/201 נרשמו 2 הערות בדבר אתר עתיקות.

בתאריך 26/04/2017 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים.

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



מתודולוגיה – גישות השומה:

10.

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

פרט שלוש הגישות:

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

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

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

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



11. גורמים שיקולים ועקרונות:

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

- א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה לתאריך הקובע 31/12/2019.
- ב. הנכס הינו מגרש במרכז העיר המיועד למסחר ומשרדים וכולל זכויות בניה רבות. הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שיעבוד.
- ג. מיקומו של הנכס הנישום במיקום מרכזי, בין שכונת אבני חן לשכונת החורש, בהצטלבות צמתים מרכזיות, שיהיה אחד ממוקדי המסחר והמשרדים העיקריים בעיר. התחשבות בתכנון העיר, לפיו מרבית פעילות המסחר תתרכז לאורך ובסמוך לרחוב המרכזי, רחוב דרך ארץ.
- ד. נכון למועד עריכת חו"ד זו נמצאים פרויקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס. המרכז המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים. קיימת אי וודאות לעניין הביקושים שיהיו למסחר בעיר החדשה. רמת הביקושים תלויה בקצב אכלוס העיר, באיכות התושבים ובמצבם הסוציו אקונומי. לא ניתן להתעלם מצפי תכנון העיר, העתידה לכלול כ – 100,000 תושבים במהלך 5 עד 10 השנים הבאות. בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל – 100% כבר מספר שנים. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. אם נוסיף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל – 0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים. בחו"ד זו הבאתי בחשבון שיעור תפוסה של 95%.
- ה. העובדה שהמגרש הוגדר כמגרש מספר 421 בתוכניות שבתוקף, שטחו 4,997 מ"ר וצורתו שאינה רגולרית. מאחר וטרם הוגשה תוכנית בקשה להיתר, הבאתי בחשבון כי בשימוש היעיל והטוב ייבנו קומת קרקע + קומה א' כקומות מסחריות, במלוא קיבולת הבניה האפשרית הכפופה למגבלת התכסית. יתרת השטח בקומה ב' תשמש למשרדים.
- ו. הבאתי בחשבון זכויות בעלות בנכס הנישום.
- ז. בחנתי את שווי של הנכס הנישום בשתי גישות השומה, גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות. שווי הזכויות נקבע ע"פ ממוצע שתי הגישות, ובמעוגל.



- ח. ניתן לראות כי מרבית היזמים שזכו במגרשי המסחר בעיר הגישו בקשות לועדה המקומית להגדלת קיבולת הבניה.
- ט. הבאתי בחשבון את פרק יח' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לאופן בחינת העלויות ובחירת הרווח היזמי. רוב חוזי השכירות במרכזיים מסחריים קובעים דמי שכירות נוספים מהכנסות מפדיון, דמי ניהול, חשמל, דוכנים, שילוט וכיוצ"ב. הנכסות נוספות אלו לא הובאו בחשבון בתחשיב שווי הקרקע.
- י. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.
- יא. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים. כמו כן, הבאתי בחשבון השווי את דמי השכירות הצפויים לנכס, כפי שהוא עתיד להניב לאחר שייבנה ברמת גמר סטנדרטית למכרזים מסחריים דומים.
- יב. בהיותו של הנכס הנישום קרקע ריקה ופנויה, בה טרם החלו הליכי בניה, ובהתאם לשלביות בפיתוח מתחמי המסחר שנקבעה ע"י היזם, הבאתי בחשבון דחייה לתקופה של ארבע וחצי שנים עד לאכלוס ותחילת פעילות.
- יג. ערכי השווי, הרשומים בחוות דעת זו, אינם כוללים מע"מ.



עסקאות השוואה ותחשיבים:

12.

כאמור בחו"ד זו התוכניות החלות על החלקה מתירות בניית 6,500 מ"ר עיקרי + 1,500 מ"ר כשטחי שירות, בתכנית מקסימלית של עד 70% מקומת הקרקע. התכליות המותרות בחלקה מתירות, בין היתר, שימושי מסחר ומשרדים. בטרם נקבע את התמהיל היעיל והטוב ביותר במגרש, יש לבחון את ערכי השווי של היעודים השונים. בחינת ערכי השווי נערכה בשתי גישות השומה, כדלקמן:

א. גישת ההשוואה:

רצ"ב עסקאות השוואה לחנויות שנמכרו לאחרונה בעיר חריש. בניית עסקאות אלו, חלצתי את אומדן גובה דמי השכירות הראויים בקומת הקרקע המסחרית בנכס שבנדון. בחנתי את תכנית השיווק אותה מציג היזם, הכוללת בעיקר חנויות קטנות. המתחם הינו מהיחידים בעיר שיהנה מחניה מקורה, תת קרקעית, שתאפשר נוחות מקסימלית למשתמשי המסחר. לצורך בחינת דמי השכירות הראויים, בחנתי מודעות מכירה לחנויות רחוב בסביבת הנכס הנישום, בקומת הקרקע, כדלקמן:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שטח ברוטו	שטח נטו	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
31/10/2019	9250	6	1	דרך ארץ	1	39.00	39.00	0	9	2019	683,375 ₪	17,522 ₪
29/05/2019	9070	115	0	חריש	1	510.00	510.00	0	5	2018	8,723,737 ₪	17,105 ₪
23/05/2019	9070	115	0	חריש	1	535.00	535.00	0	5	2018	8,819,839 ₪	16,486 ₪
20/05/2019	9070	104	0	חריש	1	47.00	47.00	1	36	2019	982,800 ₪	20,911 ₪
02/05/2019	9250	6	0	דרך ארץ	1	21.00	21.00	0	9	2019	387,000 ₪	18,429 ₪
02/05/2019	9250	6	-1	דרך ארץ	1	21.00	21.00	9	9	2019	715,572 ₪	34,075 ₪
02/05/2019	9250	6	-2	דרך ארץ	1	30.00	30.00	0	9	2019	715,572 ₪	23,852 ₪
02/05/2019	9250	6	-3	דרך ארץ	1	30.00	30.00	0	9	2019	646,542 ₪	21,551 ₪
11/04/2019	9073	77	0	חריש	77	39.00	39.00	0	9	2019	840,060 ₪	21,540 ₪
04/04/2019	8701	6	0	חריש	1	59.00	59.00	0	6	2017	1,404,000 ₪	23,797 ₪
31/01/2019	9070	104	2	חריש	104	61.00	61.00	0	36	2019	1,402,210 ₪	22,987 ₪
04/12/2018	9073	78	13	דרך ארץ	2	38.00	38.00	1	8	2018	840,000 ₪	22,105 ₪
30/11/2018	9070	104	0	חריש	4	30.00	30.00	0	36	2018	715,045 ₪	23,835 ₪
29/08/2018	9071	148	0	חריש	1	45.00	45.00	1	8	2018	864,609 ₪	19,214 ₪
שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבת הנכס הנישום												21,500 ₪





ב. גישת היוון ההכנסות:

שימוש בגישת היוון ההכנסות בעיר חריש צריך להעשות בהירות, היות ומאפייני העיר שונים בתכליתם מערים אחרות בישראל. חריש הינה עיר בהקמה, וככזו הליך איכלוסה, כפי שפורט בהרחבה דלעיל, לוקח זמן. נכון למועד הקובע חצתה העיר את רף 15,000 התושבים, וככל שהימים חולפים ממשיכה להתאכלס באוכלוסייה חדשה המיישבת את העיר. כמות המכירה בחנויות מושפעת באופן ישיר מכמות התנועה בסביבתה. ככל שהעיר תמשיך ותתאכלס, כך יעלו היקפי המכירות בחנויות המסחריות. דגמתי מספר חוזי שכירות ומזכרי כוונות חתומים של נכסים מסחריים הממוקמים בסביבתו של הנכס הנישום. חלק מחוזים אלו נערכו תוך שימוש במנגנון הקובע עליית דמ"ש משמעותית בשנים הקרובות. רצ"ב סקירת הסכמי השכירות שנדגמו:

רצ"ב סקירת מזכרים חתומים + חוזה חתום עם שוכרים פוטנציאליים במתחמים סמוכים:							
סידורי	תיאור	תאריך חתימה	שטח נטו	שטח ברוטו	מספר יחידה	שימוש	שכ"ד חודשי
1	חוזה חתום	21/05/18	25	27.5	24	קפה	100 ₪
2	חוזה חתום	15/03/18	45	49.5	42	ממכר חיות	110 ₪
	חוזה חתום	20/07/16		211		קופ"ח	95 ₪
	חוזה חתום	04/03/18		111		קופ"ח	95 ₪
	חוזה חתום	01/09/16	277	332		קופ"ח	90 ₪
3	חוזה חתום	20/09/18	25	27.5	23	כספומט	120 ₪
4	חוזה חתום	24/12/18	40	44	22	משחקים	75 ₪
5	LOI	10/05/18	76	83.6	25+26	מאפיה	100 ₪
6	LOI	10/05/18	36	39.6	21	חנות נוחות	100 ₪
שכ"ד חודשי, ממוצע, למ"ר							

להלן חוזים שנחתמו בפאואר סנטר חריש בשטחי המסחר:

שם השוכר	סטטוס העסקה	תיאור	יחידה	קומה	שטח כולל העמסה 15%, במ"ר
סטמצקי	חוזה חתום	חנות ספרים	23	ראשונה	88.55
אבני שוהם	חוזה חתום	חנות אופנה		ראשונה	68.31
ב.ה. ברו	חוזה חתום	צעצועים	103	מרתף	488.29
ביגוד אופנה לכל בזול	חוזה חתום	חנות אופנה	19	ראשונה	427.00
קפה גרג	חוזה חתום	בית קפה	1		165.26
סופר פארם	חוזה חתום	פארם	23	ראשונה	466.44
שופרסל	חוזה חתום	רשת קמעונאות		מרתף	3173
סכום השטח ברוטו הנמצא בשלבים מסויימים של משא ומתן					
4,876					
דמי שכירות מתואמים למ"ר במרתף					
66 ₪					
דמי שכירות מתואמים למ"ר בקומות עליונות					
120 ₪					





רצ"ב תמהיל שטחי הבניה המיטבי, תחת מספר הנחות עבודה, כדלקמן:

- א. קומת הקרקע כמסחר הינה הכלכלית ביותר והיא תיבנה במלוא קיבולת הבניה – בתכסית של 70%.
- ב. הבאתי בחשבון כי שטחי שירות נדרשים הינם 20% מהשטח העיקרי.
- ג. סך החניות הנדרשות הינם כ – 97 חניות.

תיאור הקומה	שימושים	תכסית מקסימלית	שטח עיקרי	שטח שירות	דרישת חניות
קומת קרקע	מסחר	3,498	2,915	583	39
קומה א'	מסחר	3,498	2,915	583	39
קומה ב'	משרדים	לא רלוונטי	670	334	19
סה"כ					
			6,500	1,500	97

לאור האמור לעיל, חושב שוויו של הנכס שבנדון, בעת הפעלתו, בגישת היוון הכנסות, תחת ההנחות כדלקמן:

- א. שווי מ"ר מסחר בקומת הקרקע חושב בסך של 120 ₪ למ"ר, בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה דלעיל.
- ב. לערכי שווי המסחר בקומה א' הותאם מקדם 70%, המהווה 84 ₪ למ"ר, ושיעור התפוסה נאמד בגובה של 90%.
- ג. דמי השכירות למשרדים נישומו לפי ערך של 50 ₪ למ"ר ע"פ ניתוח מודעות שכירות מערים בסביבה.
- ד. בסקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים שערך אגף שומות מקרקעין למחצית הראשונה של שנת 2019, **נקבע כי שיעורי התשואה הממוצעים הארציים בנכסים מסחריים הינם 7.00% ובמשרדים 7.10%.**

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 העתידית, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. זו הסיבה שבסקירתנו מצאנו הרבה נכסים מסחריים דומים שנמכרו בריביות שנעה סביב 7%. בחו"ד זו הבאתי בחשבון את שיעורי התפוסה הצפויים בכל אחד מיעודי הקרקע. בהעדר אפשרות לצפות בשלב זה את קצב איכלוס העיר, תחת בחינת הביקושים הגדלים למסחר וקצב הבניה והפיתוח שמבוצעת בעיר, **קבעתי את שיעור התשואה בנכסים מסחריים על הצד הזהיר, לפי 7.5%, ובמשרדים לפי 8%.** זאת ועוד, לשוויו של הנכס הנישום כבנוי התאמתי מקדם דחייה של שנתיים וחצי, **אשר מפחית את הסיכון בעניין קצב התפתחותה של העיר חריש ואיכלוסו של הנכס במלואו.**



רצ"ב שוויו של הנכס הנישום כריק ופנוי לבניה :

תיאור הקומה	שימושים	שטח לשיווק	דמי שכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	ריבית להיוון	תפוסה	שווי מלא
קומת קרקע	מסחר	3,498	120 ₪	419,748 ₪	5,036,976 ₪	7.50%	95.0%	63,801,696 ₪
קומה א'	מסחר	3,498	84 ₪	293,824 ₪	3,525,883 ₪	7.50%	90.0%	42,310,598 ₪
קומה ב'	משרדים	1,004	50 ₪	50,210 ₪	602,520 ₪	8.00%	85.0%	6,401,775 ₪
סכומים:		8,000		763,782 ₪	9,165,379 ₪			112,514,069 ₪

משוויו של הנכס כבנוי יש להפחית ולחלץ כדלקמן:

- דחיה של ארבע וחצי שנים עד תחילת פעילות (N=4.5, I=5%) כאמור לעיל.
- הפחתת רווח היזמי הנדרש לצורך בניית הפרוייקט מסוג זה, נקבעה בגובה של 20%.
- הפחתת עלויות בניית המרכז המסחרי.

רצ"ב תחשיב עלויות הבניה, וההפחתות הר"מ :

תיאור הקומה	שימושים	תכסית מקסימלית	עלות בניה למ"ר	עלויות עקיפות	סה"כ אומדן עלויות בניה
קומת מרתף	חניון	3,033	2,250 ₪	115%	7,847,888 ₪
קומת קרקע	מסחר	3,498	4,500 ₪	115%	18,101,633 ₪
קומה א'	מסחר	3,498	4,500 ₪	115%	18,101,633 ₪
קומה ב'	משרדים	1,004	4,000 ₪	115%	4,619,320 ₪
אומדן גובה עלות הבניה בפרוייקט					
אומדן שווי הפרוייקט כזמין לבניה, כאמור לעיל					
בחיולץ רווח יזמי 20%					
שווי זכויות הבעלות בקרקע לאחר הפחתת עלויות הבניה					
שווי מהוון עד לתחילת פעילות (N=4.5, I=5%), במעוגל					
					112,514,069 ₪
					93,761,725 ₪
					45,091,252 ₪
					36,000,000 ₪



13. סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:

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

14. חוות דעת קודמות:

הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/12/2017 בשווי של 27,500,000 ₪.
 הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/12/2018 בשווי של 29,500,000 ₪.
 הפער בערכי השווי נובע משינוי בשיעורי ההיוון ועליית מחירים בשוק.

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 לתאריך המפורט לעיל סביב 36,000,000 ₪.

16. בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:

7.00%	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%
₪ 38,570,000	₪ 37,240,000	₪ 36,000,000	₪ 34,840,000	₪ 33,750,000

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

17. הצהרות:

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

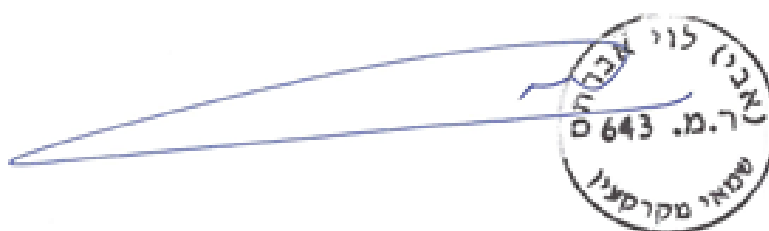
יונתן לוי,

כלכלן ושמאי מקרקעין

אברהם לוי,

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין







כתובתנו: הצפירה
 נייד: 08





לכבוד,

רו"ח איל מוליאן, סמנכ"ל כספים,

קחס חברה להשקעות בע"מ

תאריך: 04/03/2020

מספרינו: 13645

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
קומת הקרקע המסחרית בבנייני מגורים,
העתידה להיבנות ברח' שער הגיא,
פינת דרך רמת הגולן 4 – 2, רובע ב - אריאל.
מגרש מספר 171 (ע"פ תכנית יוש/1/3/2/130)



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 של חברת קחם, שנתקבלה במשרדי בתאריך 09/01/2020, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של קחם חברה להשקעות בע"מ (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/19.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/2019 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

כתב שיפוי:

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

התניות/תלות בעניין שכ"ט:

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

תקינה שמאית:

חוות הדעת נערכה ע"פ תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית, גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך בתשכ"ח 1968.

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40.

חו"ד זו קובעת את השווי ההוגן של הנכס, כמשמעותו בתקן כספי בינ"ל IFRS 13.

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

שווי בספרים לתאריך 31/12/2017: ₪ 3,750,000

שווי בספרים לתאריך 31/12/2018: ₪ 4,150,000

מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- חוזה פיתוח מהוון.
- אישור זכויות.
- דו"ח "0" שנעשה לפרוייקט של חברת פז כלכלה והנדסה מיום 31/5/16.
- תכנית הגשה של היזם.

2. פרטי השמאים והשכלתם:

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

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

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

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

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



3. מועד קובע לשומה: 31/12/2019.
4. תאריך ביקור בנכס: בתאריך 15/01/2020 נערך ביקור בנכס ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.
5. פרטי המקרקעין:
 - מגרש: 171 לפי תב"ע יו"ש/130/2/3/1.
 - שטח מגרש: 3,603 מ"ר
 - ייעוד הנכס: מגרש למגורים ד' עם חזית מסחרית.
 - זכויות בניה: שטח מסחרי עילי 1,325 מ"ר
 - מיקום: רחוב שער הגיא, פינת דרך רמת הגולן, רובע ב', אריאל.
 - זכויות: פיתוח מהוון.
 - הערה: זכויות הבניה לשטח המסחרי הינם בהתאם לתכנית יוש/130/2/3/35

6. תאור הסביבה:

העיר אריאל שוכנת בלב השומרון, והגישה העיקרית אליה הינה דרך כביש 5. העיר הוקמה בשנת 1978 והוכרזה כעיר בשנת 1998. העיר ממוקמת בגובה הנע בין 570 מטר ל – 706 מטר מעל פני הים. אריאל הינה ההתנחלות הרביעית בגובה ביהודה ושומרון (אחרי מודיעין עילית, ביתר עילית ומעלה אדומים). מיקומה של העיר מקשה על הסכם עתידי אפשרי עם הפלסטינאים היות והוא מונע רצף טריטוריאלי בשטחים. בכל שיחות השלום שנערכו עד כה, נדרשה העיר אריאל להישאר בריבונות ישראלית. חוקי מדינת ישראל לא חלים על אריאל בהיותה חלק משטחי יהודה ושומרון. ישנם חוקים המוחלים באופן מפורש על אזור זה, וכן פקודות של מפקד פיקוד המרכז המכילות על אריאל נורמות מן המשפט הישראלי.

אחד ממנועי הצמיחה הגדולים של העיר הינו האוניברסיטה באריאל, אשר כמות הסטודנטים בה גדלה מידי שנה. בימים אלו לומדים באוניברסיטה כ – 15,000 סטודנטים, אשר מגדילים את כח הקניה הפוטנציאלי בעיר. ע"פ נתוני הלמ"ס, נכון לשנת 2015 מתגוררים בעיר כ – 20,000 תושבים, והעיר מדורגת 5 מתוך 10 בדירוג החברתי – כלכלי. ממוצע השכר החודשי היה נמוך במעט מהממוצע הארצי.

סביבת הנכס הינה רובע ב', הממוקם במרכז העיר ובמרחק לא רב מהאוניברסיטה. מרבית הרובע מאופיין בבניינים הבנויים בבניה רוויה, בבינוי של 3 עד 8 קומות. בסמוך לפרוייקט הנישום ממוקמים מרכז מסחרי שכונתי הכולל שירותים קהילתיים בסיסיים וסופר מרקט.

הטופוגרפיה במתחם משתנה. חלקו המערבי מישורי וחלקו המזרחי גבוה כ – 4 מטר מעל המפלס המערבי. הפיתוח הסביבתי באזור הינו פיתוח עירוני מלא. סביבת הנכס כוללת כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, מערכות חשמל, ביוב, וכיוצ"ב.

מפת הסביבה:



7. תאור הנכס:

הנכס הנישום מהווה קומת קרקע מסחרית העתידה לקום בשני בניינים סמוכים, העתידים להיבנות במגרש 171. בתאריך 17/12/2014 זכה היזם במכרז רמ"י לחכירת המגרש, ע"פ תכנית יוש/130/2/3/1. תכנית זו התירה הקמת 40 דירות בשטח של 3,800 מ"ר + קומת קרקע מסחרית קטנה בשטח 475 מ"ר בלבד. מסמכי המכרז ציינו כי העירייה עובדת על תכנית חדשה לשינוי היקף זכויות הבניה, וכך אכן קרה. תכנית המתאר האחרונה שאושרה, יוש/130/2/3/35/1, התירה בניה בקיבולת של 1,325 מ"ר למסחר, וכן תוספת משמעותית גם בשטחי המגורים (שאינם מעניינה של חו"ד זו). תכנית הגשה שהוכנה ע"י היזם והוצגה לעיוני בחו"ד זו, מבקשת לבנות שטחים בהקיף דומה לנ"ל. הפרוייקט פינתי ונמצא בקרן הרחובות רמת הגולן ודרך שער הגיא, והוא נהנה משני חזיתות מסחריות.

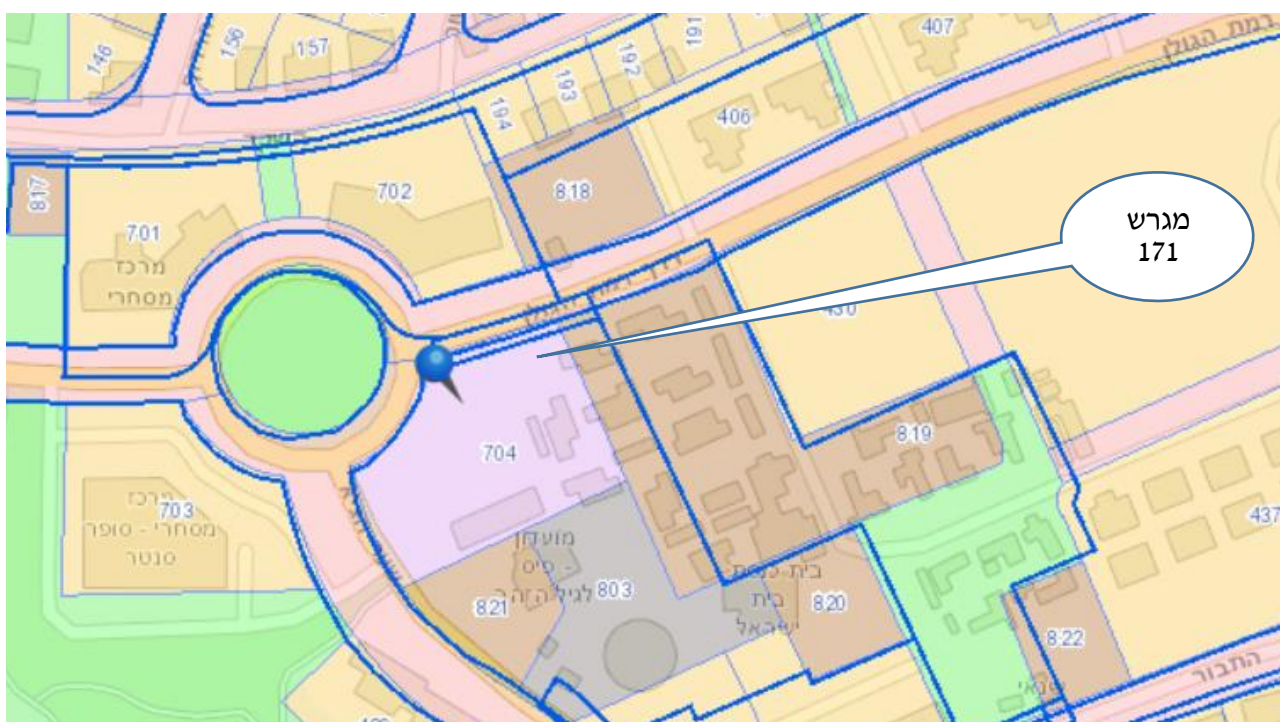
נמסר לי ממזמין השומה כי תכנון הפרוייקט נמצא בשלבים סופיים. לנכס ניתן היתר להתארגנות בקרקע, חפירה ודיפון. במהלך התקופה האחרונה הוגשה תכנית בקשה להיתר לועדה המקומית. האחרונה דנה בתכנית המבוקשת, וביקשה מספר תיקונים טכניים ושינויים. לאחר אישורם של תיקונים אלו, ובמקביל לתחילת עבודות החפירה והדיפון, יינתן היתר בניה. בכוונת היזם להקים שני מבני מגורים, הכוללים 50 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית.

בעת הביקור בנכס נמצא כי המתחם מגודר והחלו עבודות חפירה ותחילת בניה. להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:



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

לוי אברהם ויונתן
 שמואות מקרקעין בע"מ



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



8. המצב במשפטי:

א. אישור זכויות

הוצג בפניי אישור זכויות מהמנהל האזרחי אזור יהודה ושומרון שהונפק בתאריך 9/12/2015, מס' תיק 70111744 א, לפיו נמצא כדלקמן:

מגרש: 171 ע"פ תכנית מפורטת 1 / 3 / 2 / 130.

שטח המגרש: 3,604 מ"ר (בערך).

זכויות הפיתוח: נרשמו ע"ש קחם חברה להשקעות בע"מ בשלמות.

תקופה: הסכם הפיתוח הינו עד לתאריך 17/12/2017.

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

ב. חוזה פיתוח מהוון

הוצג בפני חוזה פתוח מהוון מיום 15/6/15 לפיו עולים הפרטים הבאים:

המחכירה: הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה ושומרון.

החוכר: קחם חברה להשקעות בע"מ.

המקום: אריאל.

השטח: 3,604 מ"ר (בערך).

מגרש: 171 ע"פ תוכנית מפורטת 1 / 3 / 2 / 130

יום אישור העסקה: 17/12/14

תקופת פיתוח: 36 חודש כלה בתאריך 17/12/17

תקופת חכירה: 98 שנים החל מיום אישור העסקה.

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

התמורה: 6,200,555 ₪ נכון ליום אישור העסקה.

היעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית.

קיבות בניה: 3,800 מ"ר לבניה למגורים + 475 מ"ר למסחר.

הערות מיוחדות: ידוע ליזם כי הוגשה על ידי העירייה תכנית 35 / 3 / 2 / 130 להגדלת זכויות ותוספת יח"ד. הזוכה ישלם לממונה הפרשי ערך הקרקע בהתאם לנהלי הממונה/רמ"י. ידוע ליזם כי המגרש משווק במצב הפיתוח הקיים וכל פיתוח עתידי יחול עליו.

עלויות הפיתוח: ע"פ מסמכי הזכייה עלויות הפיתוח עומדות על 2,331,521 ₪ לתאריך 12/2014.

9. מידע תכנוני:

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

א. תכנית יו"ש / 1 / 3 / 2 / 130 – פורסמה למתן תוקף בתאריך 18/4/12 ואלה עיקריה:

מטרות התכנית הינה הסדרת גבולות מגרשים ואיחוד וחלוקה מחדש של מגרשים.
 התכנית קובעת שטחי מגרשים, שטח בניה מותר וקווי בניין למצב קיים ומשנה חלק מייעודי הקרקע.
 מגרש 171 מסווג לאזור מגורים עם חזית מסחרית להלן ההוראות לגביו:
 המגרש ישמש להקמת מבני מגורים ושטחי מסחר בקומת הקרקע בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית זו. פתרונות החניה הדרושים על פי תקן החניה יהיו בתחומי המגרש בלבד.
 יעוד: מגורים עם חזית מסחרית.
 שטח בניה מירבי: 3,800 מ"ר מגורים + 475 מ"ר מסחר.
 מספר יח"ד: 40
 מספר קומות: קומה 1 מסחרית + 7 קומות מגורים.
 הוראות כלליות: על יזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה ועוד. מתן היתר הבניה בשטח התכנית מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית.

ב. תכנית יו"ש / 35 / 3 / 2 / 130 – פורסמה למתן תוקף בתאריך 27/12/15 ואלה עיקריה:

מטרות התכנית הינם הגדלת מספר יח"ד מ – 40 ל – 50 יח"ד, הגדלת זכויות בניה מ – 3,800 מ"ר ל – 6,125 מ"ר, הגדרת גובה קומה מסחרית ותוספת של עד 3 קומות לחניה תת קרקעית.
 להלן הזכויות ביחס למגרש 171:
 יעוד: מגורים עם חזית מסחרית.
 שטח בניה מירבי: 4,800 מ"ר מגורים + 1,325 מ"ר למסחר.
 מספר יח"ד: 50
 מספר קומות: קומה 1 מסחרית + 7 קומות מגורים.

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

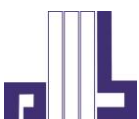
לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



רצ"ב תשריט התוכנית:



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





רצ"ב החלק הרלוונטי, מצב קודם ומצב חדש, מתוך תקנון תכנית 130/2/3/35.
 בחלק הזה המצב הקודם הינו תכנית 130/2/3/1 והמצב החדש הינו תוכנית 130/2/3/35 :

פרק ב' - הוראות התוכנית

טבלת זכויות והוראות בנייה:

מצב מאושר :

אזור	מס' מגרש	ייעוד	שטח בנייה מירבי	מס' קומות	קווי בנין	מס' יח"ד
אזור מגורים עם חזית מסחרית	171	מסחר + מגורים	3,800 מ"ר	1 קומה מסחרית + 7 קומות מגורים	על פי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה	40

מצב מוצע :

אזור	מס' מגרש	ייעוד	שטח בנייה מירבי	מס' קומות	קווי בנין	מס' יח"ד
אזור מגורים עם חזית מסחרית	171	מסחר + מגורים	4,800 מ"ר למגורים + 1,325 מ"ר למסחר ולא כולל שטח חניות תת קרקעיות	1 קומה מסחרית בגובה כפול + 7 קומות מגורים + עד 3 קומות של חניה תת קרקעית	על פי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה	50

תנאי למתן היתרי בנייה:

הוצאת היתר בניה תתאפשר לאחר אישור מפע"ת לתוכנית ההיתר.

רצ"ב סקירת התכנית הרעיונית של היזם שהוצגה בפני בעת עריכת חו"ד זו :

הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר)									
	סה"כ		סה"כ שטח קיים	מרפסת עיקרי		מסחר		משרדים		אגורים שימוש
	% משטח המגרש	מ"ר		שימוש מוצע	קוד	שימוש מוצע	קוד	שימוש מוצע	קוד	
קומת קרקע	34.76	1252.45				1252.45				
קומת עמודים										
ראשונה	18.90	681.09								681.09
שניה	18.84	678.84								678.84
שלישית	18.84	678.84								678.84
רביעית	18.84	678.84								678.84
חמישית	18.84	678.84								678.84
שישית	23.67	852.74		139.60						713.14
שביעית	17.98	647.65								647.65
גג סכני										
סה"כ המבנה	170.67	6149.29		139.60		1252.45				4757.24
א										
מעל הקרקע	170.67	6149.29		139.60		1252.45				4757.24
מתחת הקרקע										

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



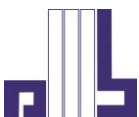
אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A. מנע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A. מנע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



בתאריך 02/01/2019 ניתן היתר בניה מס' 20180170 להתארגנות, גידור, חפירה ודיפון.

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



10. מתודולוגיה – גישות השומה:

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (גישת השוק).

ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

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

פרוט שלוש הגישות:

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

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

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

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

11. גורמים שיקולים ועקרונות:

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

- א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות הפיתוח המהוונות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים לסוף השנה.
- ב. הנכס הינו שטח מסחרי שיבנה בקומת קרקע מסחרית על מגרש מספר 171.
- ג. בהתאם לתכנית הגשה שטרם אושרה מתוכננת בניית 2 מבני מגורים בני 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בכל אחד מה. סך שטחי המסחר המבוקשים הינם 1,382 מ"ר. מאחר ובתכנית התקפה קיבולת הבניה המותרת הינה 1,325 מ"ר, ובהתאם להחלטת הועדה המציינת כי שטח המסחר ע"פ תב"ע הינו 1,325 מ"ר, הבאתי בחשבון את מלוא קיבולת הבניה המותרת ע"פ תכנית שבתוקף.
- ד. הנכס יבנה בשני מבנים שלכל אחד מהם חזית מסחרית סטטוטורית. תוספת הזכויות המוקנית בתכנית 130/2/3/35 תחוייב בתשלומים למנהל האזרחי.
- ה. לטענת החברה, הוגשו תכניות בקשה להיתר ואלו נמצאות בשלבי אישורם הסופי. לאור האמור לעיל תקופת הדחיה נקבעה לתקופה של 2.5 שנים.
- ו. מיקומו של הנכס הנישום במרכז רובע ב' בסמיכות למבני ציבור מרכזיים ולצמתים מרכזיים. נכון למועד עריכת חו"ד זו נמצאים פרויקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס. המבנים המתוכננים על הקרקע שבנדון מיועדים לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים. בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל – 100% כבר מספר שנים. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. אם נוסיף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל – 0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים.
- ז. הבאתי בחשבון זכויות פיתוח מהוונות, וכן שלא שולמו דמי ההיתר בגין הגדלת קיבולת הבניה בקומת הקרקע.
- ח. בחנתי את שווי של הנכס הנישום בשילוב של שתי גישות השומה, היוון ההכנסות וגישת ההשוואה.

- ט. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.
- י. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים. כמו כן, הבאתי בחשבון השווי את דמי השכירות הצפויים לנכס.
- יא. ערכי השווי הרשומים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

12. עסקאות השוואה ותחשיבים:

בתקופה האחרונה החלו בבניה בעיר אריאל מספר פרויקטים לבניה הכוללים שטחי מסחר רבים. עד אותה תקופה כללה העיר מיעוט שטחים מסחריים, המתבטאים גם במיעוט עסקאות למחסר. רצ"ב סקירת עסקאות השוואה לחנויות שנמכרו בעיר בשנים האחרונות, ובהם שונות גדולה בערכים:

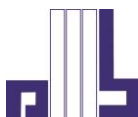
תאריך עסקה	מהות עסקה	רחוב	מספר	שטח מדווח	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	שווי מ"ר מתואם
10/04/2019	חנות	נחשונים	37	31.00	1	2015	500,000	16,129 ₪
19/02/2019	חנות	נחשונים	35	40.00	1	1986	525,000	13,125 ₪
08/05/2018	חנות	דרך הציונות	21	32.00	2	1989	370,000 ₪	11,563 ₪
08/05/2018	חנות	דרך הציונות	21	32.00	2	1989	370,000	11,563 ₪
12/02/2018	חנות	דרך הנחשונים	37	43.00	2	1985	397,800 ₪	9,251 ₪
12/02/2018	חנות	דרך הנחשונים	37	43.00	2	1985	397,800	9,251 ₪
03/01/2018	חנות	יהודה	10	50.00	1	1980	683,761 ₪	13,675 ₪
03/01/2018	חנות	יהודה	10	50.00	1	1980	683,761	13,675 ₪
22/12/2017	חנות	יהודה	12	45.00	1	1986	500,000 ₪	11,111 ₪
05/04/2017	חנות	יהודה	12	56.00	1	1986	655,200 ₪	11,700 ₪
שווי מ"ר בנוי בבניה חדשה								13,000 ₪

בתאריך 28/08/2014 פורסם דוח IFRS שנערך עבור חברת מגה אור החזקות בע"מ לנכס הממוקם ברח' הבנאי 6 באריאל. הנכס הנבנה הינו אחד ממרכזי המסחר הגדולים באריאל, שקיבל טופס 4 לאחרונה. מיקומו של הנכס הינו סמוך לכניסה לעיר. ע"פ נתוניו במועד הקובע, וע"פ מידע עסקי שנתקבל במשרדי לאחרונה, מרבית היחידות המסחריות הושכרו. מניתוח הנתונים שהוצגו בחוות הדעת, ואלו שנמסרו לי בע"פ, נמצא כדלקמן:

- חנויות בשטחים הנעים בין 55 מ"ר עד 140 מ"ר הושכרו בטווח מחירים שבין 100 ₪ ל – 135 ₪.
- חנויות בשטחים הנעים בין 170 מ"ר עד 240 מ"ר הושכרו בטווח מחירים שבין 70 ₪ ל – 85 ₪.
- חנויות בשטחים הנעים בין 480 מ"ר עד 330 מ"ר הושכרו בטווח מחירים שבין 70 ₪ ל – 80 ₪.

ע"פ תכנית הבקשה שהוצגה בפניי (ואינה סופית), מרבית שטחי החנויות יהיו בין 55 מ"ר ל – 140 מ"ר, ואחת החנויות תהיה חנות גדולה יותר בשטח של כ – 400 מ"ר. אף שתכנית זו אינה סופית, החלוקה בה קיים שוכר עוגן אחד בשטח בניה גדול, במתחם מהסוג הנ"ל מקובלת וסבירה. לאור האמור לעיל, קבעתי כי דמי השכירות הממוצעים לשטח של 1,325 מ"ר, הינם כדלקמן:

תיאור חלוקת הנכסים	שטח במ"ר	דמי שכירות ממוצעים	סה"כ שכירות חודשית
חנויות קטנות	925	100 ₪	92,500 ₪
חנות גדולה	400	70 ₪	28,000 ₪
סה"כ דמי שכירות חודשיים בנכס ששטחו 1,325 מ"ר			120,500 ₪
ממוצע משוכלל למ"ר בשכירות חודשית לנכס (במעוגל)			90.00 ₪





בתאריך 10/09/2018 פרסם אגף שומות מקרקעין, ע"י השמאי הממשלתי, את סקירת שיעורי התשואה הממוצעת בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2019. מעיון בסקר נמצא כי שיעור הריבית להיוון בנכסים מסחריים נע סביב 7.00%. בהיותו של הנכס מרכז מסחרי בהקמה, הממוקם בעיר אריאל הנמצאת מחוץ לתחומי הקו הירוק, קבעתי כי שיעור הריבית להיוון גבוה יותר מממוצע המדגם והינו 8.00%, המבטאים **שווי של כ – 13,300 ₪ למ"ר**.

רצ"ב נתונים נוספים מאתר יד 2 בהם מוצעות / הוצעו חנויות להשכרה / מכירה, וכן נתונים מדו"ח ליווי הפרוייקט:

מודעות יד 2 לאומדן דמי השכירות (לצורך היוון הכנסות)						
מקור הנתון	כתובת	מס'	שטח במ"ר	שכ"ד חודשי	שכירות מבוקשת למ"ר	הערות
דוח ליווי	שד' הציונות	78	1,212	93,300 ₪	77 ₪	סופר מגה המצוי מול הפרוייקט
דוח ליווי	הנחשונים	37	980	68,000 ₪	69 ₪	סופר באזור רובע א'
דוח ליווי	רמת הגולם	40	3,500	88 ₪	88 ₪	שטח מסחרי בבניין ק"ים
דוח ליווי	שד' הציונות	40	3,000	75 ₪	75 ₪	שטח מסחרי בבניין ק"ים
יד 2 (פורסם במהלך 2018)	הנחשונים	31	6,000	97 ₪	97 ₪	שטח מסחרי ברובע א'
יד 2 (פורסם במהלך 2018)	יהודה	10	4,000	100 ₪	100 ₪	שטח מסחרי ברובע א'
יד 2 (פורסם במהלך 2018)	הנחשונים	32	3,900	93 ₪	93 ₪	שטח מסחרי במרכז המסחרי
יד 2 (פורסם במהלך 2018)	יהודה	11	5,000	100 ₪	100 ₪	
יד 2 (פורסם במהלך 2018)	שד' הציונות		38	3,800 ₪	100 ₪	לשעבר מספרה
יד 2 (מפורסם היום)	מעלה הגבעה	6	40	2,500 ₪	63 ₪	
יד 2 (מפורסם היום)	דרך הנחשונים		36	3,300 ₪	92 ₪	קרוב לסופר
יד 2 (מפורסם היום)	דרך הנחשונים		32	3,400 ₪	106 ₪	
דמי שכירות מתואמים למ"ר (ללא קיצוניים)					85 ₪	
שווי מ"ר בנוי בגישת היוון דמי השכירות, בריבית 8.1%, כמפורט לעיל					12,593 ₪	
מודעות יד 2 לאומדן שווי שוק						
מקור הנתון	כתובת	מס'	שטח במ"ר	שכ"ד חודשי	מחיר מבוקש למ"ר בנוי	הערות
יד 2 (פורסם במהלך 2018)	שד' הציונות		35	450,000 ₪	12,857 ₪	שטח מסחרי בבניין ק"ים
יד 2 (פורסם במהלך 2018)	רמת הגולם	1	70	800,000 ₪	11,429 ₪	שטח מסחרי בבניין ק"ים
יד 2 (פורסם במהלך 2018)	הנחשונים	35	50	900,000 ₪	18,000 ₪	שטח מסחרי ברובע א'
יד 2 (פורסם במהלך 2018)	הנחשונים		36	650,000 ₪	18,056 ₪	
יד 2 (פורסם במהלך 2018)	שד' הציונות		38	720,000 ₪	18,947 ₪	
יד 2 (מפורסם היום)	דרך הנחשונים		60	600,000 ₪	10,000 ₪	מושכר ב - 4,100 ₪
יד 2 (מפורסם היום)	המלאכה	5	113	1,050,000 ₪	9,292 ₪	מאפייה
יד 2 (מפורסם היום)	מעלה הגבעה	8	42	600,000 ₪	14,286 ₪	
יד 2 (מפורסם היום)	דרך הנחשונים	37	36	650,000 ₪	18,056 ₪	
יד 2 (מפורסם היום)	דרך הנחשונים	37	36	750,000 ₪	20,833 ₪	
יד 2 (מפורסם היום)	דרך הנחשונים	35	35	600,000 ₪	17,143 ₪	
מחיר מבוקש למ"ר (לפני משא ומתן), ללא קיצוניים					15,000 ₪	
ערכי שווי בהתאמת 90% הפחתה למשא ומתן					13,500 ₪	

בשל מיקומו של הפרוייקט ברובע ב', ובהיותו קומת קרקע מסחרית העתידה לקום בקומת הקרקע של הבניין, ובהתחשב בשטחי הבניה הגדולים הצפויים להיבנות, נקבעו ערכי השווי למ"ר ממוצע בנוי בגבולות של 12,000 ₪





למ"ר ברוטו. לאור האמור לעיל, שוויו של הנכס הנישום הינו כדלקמן:

תחשיב שווי הזכויות	
שווי 1 מ"ר בנוי בפרוייקט	12,000 ₪
בניכי רווח יזמי (22.5%)	9,796 ₪
בניכי עלויות בניה כוללות (5,250 ₪)	4,546 ₪
שווי 1 מ"ר מבונה למסחר בפרוייקט	4,546 ₪
שווי מ"ר מבונה בערך נוכחי (N=2.5, I=5%)	4,024 ₪
שווי הפרוייקט בשטח 1,325 מ"ר כריק ופני	5,331,682 ₪
עלויות מושקעות (במעוגל)	900,000 ₪
שווי הפרוייקט במעוגל	6,230,000 ₪

הערה: כאמור קיימת חבות לממונה בגין תוספת הזכויות שהתירה תכנית יוש/130/2/3/135. תכנית זו, כאמור, הרחיבה את זכויות הבניה המסחריות בקומת הקרקע מ- 475 מ"ר ל- 1,325 מ"ר. התשלום בגין תוספת זכויות זו מוערכת סביב 900,000 ₪.

סיכום: לאור האמור לעיל שווי זכויות החברה בנכס הנישום מוערכות בסך של 5,330,000 ₪. בהתחשב בסימום של חוזה הפיתוח הבאתי בחשבון הפחתה נוספת בשיעור של 5% משווי הזכויות, כך ששווי הזכויות בחברה הוערך בגבולות של 5,050,000 ₪ (במעוגל).

13. סיכומים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:

- הנכס הינו קומת קרקע מסחרית במרכז רובע ב' באריאל הנמצאים בשלבי הקמה.
- חוזה הפיתוח מחייב את היזם להתחיל בניה בתוך 18 חודשים מיום אישור העסקה, לסיים שלד לא יאוחר מתאריך 17/09/2017, ולסיים בניה עד לסיום תקופת הפיתוח. מועד תחילת העבודה חלף והיזם אינו צפוי לעמוד בלוי"ז של חוזה הפיתוח.
- בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר ובשל מיקומו של הפרוייקט, אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שוויו, מלבד הסיכונים הרשומים מעלה והסיכונים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

14. חוות דעת קודמת:

הנכס שבנדון הוערך על ידינו למועד קובע 31/12/18 בשווי 4,150,000 ₪. לא ידוע לנו על חוות דעת נוספות שנערכו ע"י שמאים אחרים.



15. חוות הדעת:

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל, בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד ומשכנתא נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו סביב 5,050,000 ₪.

16. בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:

ריבית להיוון	0.05%	0.25%	שווי נוכחי	-0.25%	-0.05%
שווי מלא	₪ 4,752,941	₪ 4,896,970	₪ 5,050,000	₪ 5,212,903	₪ 5,386,667

ערכי השווי הנ"ל אינם כוללים מע"מ.
 השווי שהוערך הינו ברוטו, אין חבות בהיטל השבחה לזכויות שבנדון פרט לזו שהופחתה בתחשיבים.

17. הצהרות:

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

ולראיה באנו על החתום,

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

אברהם לוי,
 סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין





לכבוד,

רו"ח איל מוליאן – סמנכ"ל כספים,

קחם חברה להשקעות בע"מ

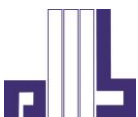
תאריך: 20/01/2020

מספרינו: 13643

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
לקומת קרקע מסחרית בבנייני מגורים,
העתידים להיבנות בשכונת נרקיסים, ראשל"צ.
חלק מחלקה 9 בגוש 4241,
מגרש 503 (ע"פ תכנית 0441014-413)



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 איל מוליאן, סמנכ"ל הכספים של המזמין, שנתקבלה במשרדי בתאריך 09/01/2020, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **קחס חברה להשקעות בע"מ** (להלן "החברה") בחלק המסחרי של מגרש 503 (מכח תכנית 413-0441014) הממוקמים בקומת הקרקע + מרתף, לצורך פירסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/19.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/19 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 התשכ"ח 1968. 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:

חוזה חכירה.

שווי בספרים לתאריך 31/12/17 – 8,916,888 ₪.

שווי בספרים לתאריך 31/12/18 – 14,400,000 ₪.





2. פרטי השמאים והשכלתם:

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

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

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

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

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





3. מועד קובע לשומה: 31/12/19
4. תאריך ביקור בנכס: בתאריך 16/01/2020 נערך ביקור פיזי בנכס ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין. הביקור בנכס נערך באופן עצמאי.
5. פרטי המקרקעין:
 - גוש: 4241
 - חלקות: חלק מחלקה 9, אשר שטחה הרשום הינו 31,185 מ"ר.
 - מגרש: 503 לפי תב"ע 413-0441014 (החלק הנישום הינו קומת הקרקע המסחרית בלבד).
 - שטח מגרש: 4,978 מ"ר.
 - ייעוד הנכס: מגרש למגורים ומסחר.
 - תיאור הפרויקט: ע"פ תקנון תכנית 413-0441014, על המגרש הנ"ל עתיד לקום מבנה המשלב 166 יח"ד, בשטח עיקרי של 18,260 מ"ר, ב – 21 קומות מעל קומת הקרקע המסחרית וקומת חניון (לגביה ראה פירוט בהמשך). כאמור במטרת השומה, חו"ד זו תבחן את שווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית בלבד. יתרת זכויות הבניה המיועדות למגורים עתידות להימכר במסגרת "מחיר למשתכן" ובשוק החופשי. זכויות אלו אינן מעניינה של חו"ד זו.
 - זכויות בניה מוערכות: שטח מסחרי עיקרי על קרקעי: 1,100 מ"ר
 שטח שירות על קרקעי: 350 מ"ר.
 סה"כ שטחים עיליים עיקרי + שירות במ"ר: 1,450 מ"ר.
 שטח שירות תת קרקעי המיוחס למסחר: 1,200 מ"ר. (בפועל ע"פ הצהרת החברה היא לא מתכוונת לממש שטחים אלו.
 חניות: לשטחי המסחר יחסה החברה 40 חניות עליות.
 - מיקום: שכונת נרקיסים, רשל"צ.
 - זכויות: חכירה מהוונת.



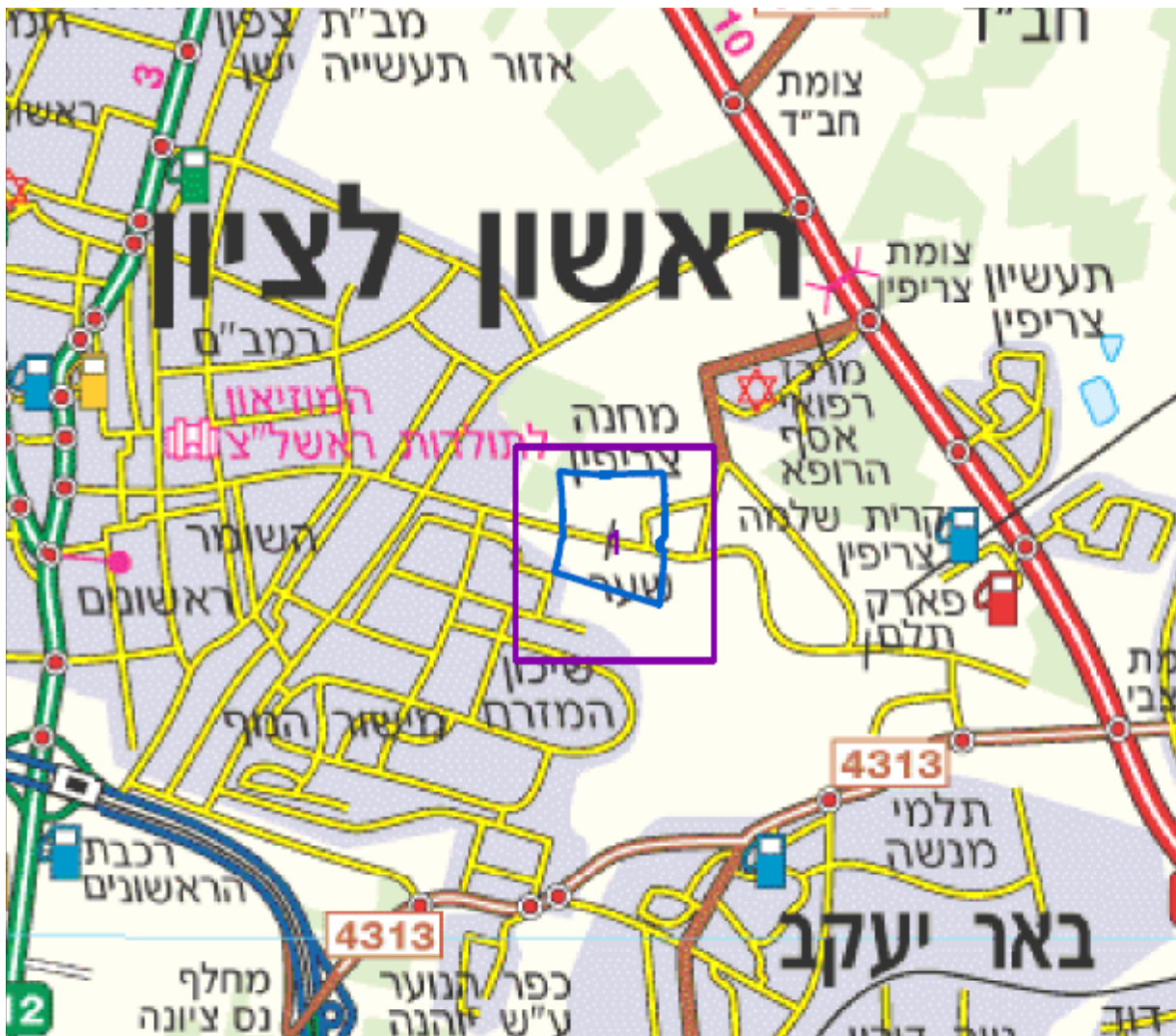


6.

תאור הסביבה:

שכונת נרקיסים נמצאת בחלקה הצפון מזרחי של העיר ראש"צ, על אדמות מחנה "צריפין".
השכונה נמצאת בגבולה המזרחי של העיר ראשון לציון, בסמוך לכניסה הצפונית לכביש מספר 44.
בהתאם לתכנית המתאר החדשה 2030 וע"פ החלטת ממשלה מס' 3161 מתאריך 17/04/2011,
השטח המפונה מיועד להקמת שכונה חדשה למגורים.
השכונה מאופיינת בבניה רוויה בצפיפות גבוהה המשלבת אזורים ירוקים פתוחים ונרחבים המכילים בתוכם
מבנים בעלי ערך היסטורי המיועדים לשימור, ואזורים נרחבים הכוללים עצים לשימור שישולבו במרקם הבנוי.

מפת סביבה כללית:





7.

תאור הנכס:

הפרויקט, נשוי"א חוו"ד, מהווה את מגרש 503 ע"פ תכנית 413-0441014 המוכרת גם כתכנית רצ/מק/2/150. שטח המגרש הינו 4,978 מ"ר. הפרויקט ממוקם במזרח העיר ועתיד להיות חלק ממתחם מגורים חדש שייבנה על הריסותיו של מחנה צריפין. השכונה החדשה המתוכננת תקרא שכונת נרקיסים, והיא עתידה להיות "שער" כניסה חדש לעיר מכיוון המזרח. צורתו של המגרש מלבנית, חזיתו הדרומית פונה להמשכו המתוכנן של רחוב שדרות ירושלים.

בתאריך 10/12/2018 פורסמה בעיתון המקומי של רש"צ כתבתו של אבי איצקוביץ, לפיה נרשם כדלקמן:

אנשי קבוצת MORE החלו בבניית השכונה, שתכלול 4,000 יחידות דיור, מרכז מסחרי, מבני ציבור וגם פארק

בשעה טובה החלו עבודות התשתית להקמת שכונת נרקיסים, אחת מן השכונות הגדולות ביותר שייבנו על אדמת בסיס צריפין המתפנה.

מי שאחראים לתכנון ולהקמת השכונה הם אנשי קבוצת MORE שבראשה עומד אבי מאור. מתחם המגורים שתבנה הקבוצה יכלול 4,000 יחידות דיור, קרוב לרבע מסך הדירות בכל השכונות שיוקמו על אדמות הבסיס, שיכללו כ-18 אלף דירות בסך הכל.

עבודות התשתית מבוצעות בימים אלה בכניסה לשדרה הראשית שתהיה בתוך כשנה הרחוב הראשי של השכונה הנבנית, שהוא למעשה המשכו של רחוב שדרות ירושלים בשכונת שיכון המזרח בעיר.

מרכזה של השכונה החדשה יהיה מתחם מגורים שבו יוקמו בניינים בגובה של בין חמש ל-17 קומות, שבהם ייבנו דירות בגדלים שונים. לצד בנייני המגורים יוקם גם מרכז מסחרי ומבני ציבור ובמרכז השכונה יבנה, כך על פי התוכניות שאושרו בוועדות התכנון, פארק ציבורי ירוק ובו שבילי אופניים ומתחמי פעילות גופנית.

"ההשקעה בשכונה באה לידי ביטוי בתחומים רבים ויש גם היבט של שימור הסביבה", אמר מאור וחשף כי הקבוצה תדאג לשימור של מבנים שהוקמו על השטח על ידי הבריטים. "מבני ציבור מתקופת המנדט ישומרו וכן עוד מוקדי עניין לטובת התושבים".

במהלך החודשים הקרובים אמורות להתחיל בשטח עבודות תשתית ובנייה לטובת שלוש שכונות המגורים הנוספות שיוקמו על אדמת הבסיס הצה"ל, שרוב מתקניו הועברו לדרום הארץ.

ע"פ הוראות התכנית, ניתן לממש על המגרש 2 מגדלי מגורים בני 22 קומות מעל הכניסה הקובעת, ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. קומת הקרקע, הפונה לשדרות ירושלים, מתוכננת כקומת קרקע מסחרית. המגרש יכול להכיל 166 יח"ד, מתוכן 76 יח"ד מיועדות למכירה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן. קומת הקרקע המסחרית כוללת 1,450 מ"ר (עיקרי + שירות) ומתחתם מותר להקים מרתף בשטח 1,200 מ"ר. לטענת החברה, תכנית הבינוי אינה הולכת לכלול מרתפים מסחריים. זאת ועוד, כלל החניות המסחריות ייוחסו לקומת חניון פתוחה, אשר לא תוצמד לדירות המגורים.

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



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

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

לוי אברהם ויונתן
שמאות מוקרקעין בע"מ



בעת הביקור שערכתי בנכס נמצא כי לאחרונה החלו בהריסתו של מחנה צריפין ושידרוג התשתיות לקיבולת הבניה המתוכננת מכח התכניות המוצעות במקום. טרם נסללו כבישים וטרם שודרגו מלוא התשתיות במתחם. להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:



להלן הדמיית הפרויקט מתוך מצגת שנערכה ע"י היזם:

קבוצת חנן מור – בשכונת הנרקיסים

174 יח"ד

80 יח"ד



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





מידע תכנוני :

8.

בבדיקה שערכתי באתר רשות מקרקעי ישראל, נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תכניות בניה. מגרש 503 הנישום נוצר מכח תכנית רצ/מק/1/150/2 (הידועה גם כתכנית מס' 413-0441014). התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 12/06/2017 בי.פ. 7524. תכנית זו הוגשה כשינוי לתכנית 413-0180570 ("התכנית הראשית") שמטרתה להקים שכונת מגורים בבנייה רוויה בחלקה הצפון מזרחי של ראשון לציון, בתחום מחנה "צריפין" לשעבר. שכונת המגורים המתוכננת מאופיינת בבניה רוויה, בצפיפות גבוהה המשולבת באזורים ירוקים. גובה המבנים בין 6 ל – 26 קומות. התכנית מציעה 4,002 יח"ד, מתוכן 250 יח"ד בדיוור מיוחד ובנוסף, היקף של 25% כיחידות קטנות (בשטח 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד).

ע"פ תשריט תכנית 413-0441014 נמצא כי מגרש 503, מושא השומה, הינו ביעוד למגורים ומסחר. השימושים המותרים הינם מגורים ומסחר שאינו מהווה מטרד למגורים שמעליו.

להלן עיקרי הוראות הבינוי :

הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח.

מגורים :

תמהיל הדירות במגרשי מגורים יכלול 25% מכלל יח"ד שיהיו בגודל עד 75 מ"ר מירבי כולל ממ"ד. לכל יח"ד תותר יחידת מחסן בשטח עד 6 מ"ר, שטח הלובי לא יפחת מ-25 מ"ר וגובהו לא יפחת מ – 4.5 מטר. הכניסה ללובי הבניין לא תהיה מכיוון החזית המסחרית. הערה : קיימת סתירה בתקנון התכנית בשטח דירה "קטנה" בין האמור בסעיף 4.12.2 לבין האמור בדברי ההסבר לתכנית. סתירה זו אינה מעניינה של חו"ד זו.

מסחר :

קומת המסחר תמוקם בקומת הקרקע לכיוון הרחובות הראשיים. מהקומה השנייה ואילך יותרו קומות מגורים בלבד. גובה קומת המסחר יהיה עד גובה פנימי של 6.5 מטר. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים, שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר. קומת הקרקע המיועדת למסחר תהיה בעומק של 15 מטר לפחות. החניות המיועדות לשטחים המסחריים יופרדו מחניות המגורים. יותר קירוי אקלימי באזורים אלו בהתאם להוראות. בהתאם להוראות יינתן למקס את הקירוי הנ"ל על קו בנין "אפס" כלפי הרחובות הציבוריים.



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 השטחים המיוחסים למגרש ע"פ תקנון התכנית :

מגורים :

שטח עיקרי עילי 18,260 מ"ר + שירות עילי 11,620 מ"ר + שירות ת"ק 10,747 מ"ר.

התכסית המותרת הינה 60% והיא עתידה לאפשר בנייה של 166 יח"ד.

גובה מבנה מעל כניסה קובעת 75 מטר, מספר קומות מעל כניסה קובעת 22 ו- 3 קומות מרתף.

מסחר :

שטח עיקרי עילי 1,100 מ"ר , שירות עילי 350 מ"ר, שירות ת"ק 1,200 מ"ר .

גובה מבנה מעל כניסה קובעת 6 מטר, בקומה אחת מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת

למפלס הכניסה.

רצ"ב תשריט התכנית מתוך תשריט תכנית 413-0441014 :

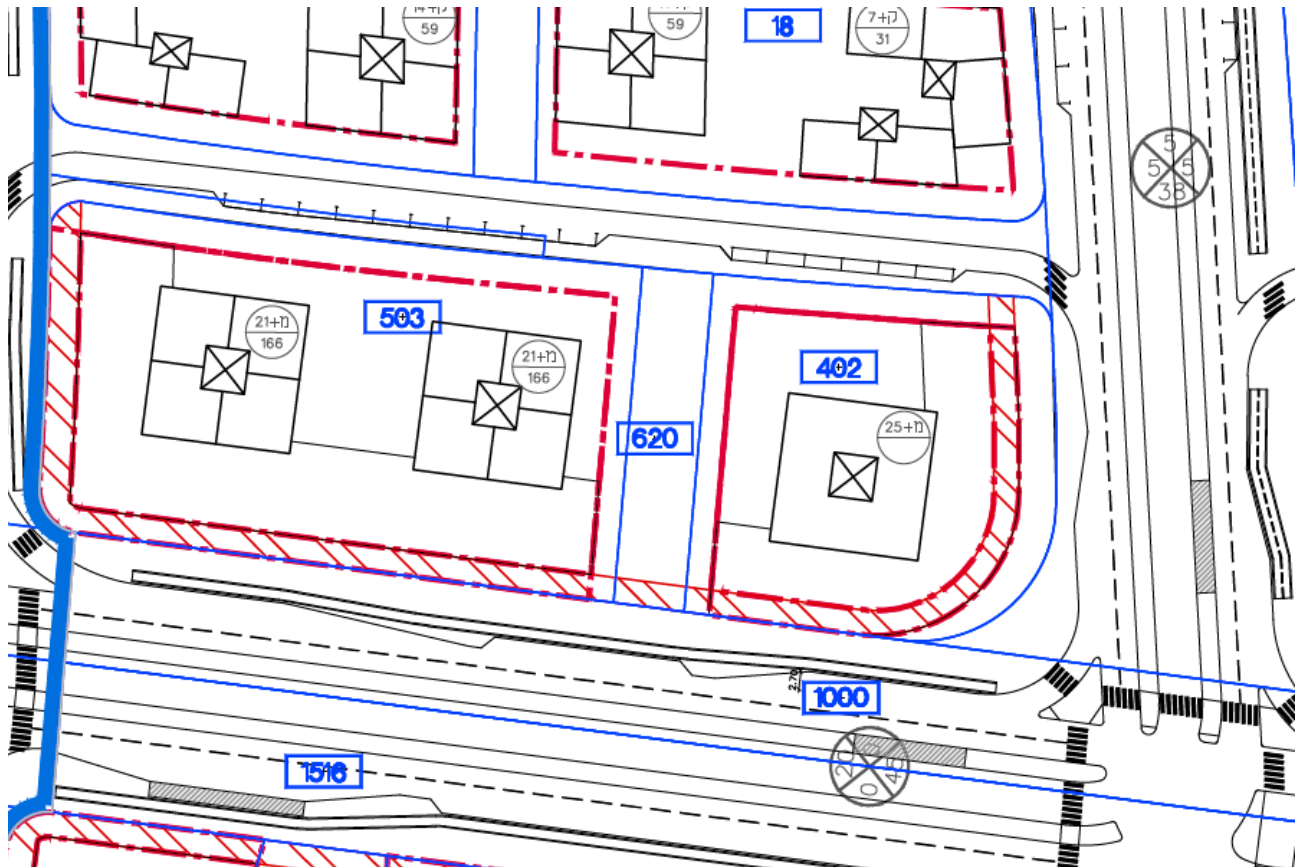


כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





רצ"ב תשריט המגרש מתוך נספח הבינוי של תכנית 413-0441014 :



בתאריך 02/10/2019 ניתן היתר חפירה ודיפון שמספרו 201900329.





9. המצב במשפטי:

א. נסח טאבו:

הוצג בפניי נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 08/02/2019 המתנהל בפנקס הזכויות, בלשכת רישום המקרקעין רחובות, לפיו נמצא כדלקמן:

גוש:	4241
חלקה:	9
שטח רשום:	31,185 מ"ר.
בעלויות:	בתאריך 30/5/57 נרשמה מדינת ישראל כבעלים.
הערות:	בתאריך 18/6/17 נרשמה הערה על הפקעה לטובת עיריית ראש"צ.

ב. אישור זכויות:

הוצג בפניי אישור זכויות בתיק 2970372 מתאריך 04/2018, לפיו נרשם כדלקמן:

מגרש:	503	(ע"פ תכנית 413-0441014).
שטח:	4,978 מ"ר	(בערך).
רישום הזכויות:	קחם חב להשקעות בע"מ	(ח.פ. 513632620).
משכנתא:	קיימת משכנתא ראשונה בדיסקונט לישראל.	

ג. חוזה חכירה:

הוצג בפניי חוזה חכירה שנחתם ביום 5/12/17,

בין:	רשות מקרקעי ישראל	מצד אחד,
לבין:	קחם חברה להשקעות בע"מ	מצד שני,

המוכר מהווה מגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

גוש:	4241	
חלקה:	9 (חלק).	
מגרש:	503	(ע"פ תכנית 413-0441014).
שטח:	4,978 מ"ר	(בערך).
תקופת חכירה:	החל מיום אישור העסקה, 24/04/2017 ועד 23/04/2115.	
מטרת החכירה:	166 יח"ד.	
קיבולת הבניה:	ע"פ תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.	
	לא תדרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה דלעיל.	
התמורה:	48,953,602 ₪.	
הערך היסודי:	ערכו היסודי של המגרש הינו 70,146,832 ₪.	
השלמת הבניה:	עד 36 חודשים מיום אישור העסקה.	





ד. תשלומים לרשות מוקרקעי ישראל:

הוצג בפני שובר תשלום לרשות מוקרקעי ישראל לפיו בתאריך 27/04/2017 הועבר תשלום ע"ס 8,591,358 ₪ כולל מע"מ, בעבור **דמי היוון** למגרש 503.

תשלום זה מהווה חלק מהתשלום הקרקע. ע"פ חוברת המכרז, מלוא התמורה בתוספת מע"מ תשולם תוך 180 יום מיום אישור ועדת מכרזים (29/03/2017) דהיינו עד ליום 25/09/2017. מועד אחרון לתשלום יתרת הקרקע נקבע לתאריך 21/10/2017. מחיר הרכישה הינו 48,953,602 ₪.

הוצגו בפני שוברי תשלום לרשות מוקרקעי ישראל, לפיו בתאריך 17/05/2017 שילמה "קחם חברה להשקעות בע"מ" סך כולל של 23,988,721 ₪ בעבור **הוצאות פיתוח** (כולל מע"מ).

הוצגו בפני אישור רמ"י מתאריך 28/12/2017 בתיק מס' 52970414 א' לפיו במגרש 503 שולמו כל התשלומים ע"פ תנאי המכרז ונחתם חוזה חכירה.

לצורך המחשה בלבד, רצ"ב פירוט העלויות כפי שהופיעו במצגת הפרוייקט שנשלחה אלי ע"י היום:

מכרז מר/2016/308

- קבוצת חנן מור אחזקות (באמצעות "קחם חברה להשקעות בע"מ" חברה בת 100%) זכתה בתאריך 24/04/2017 בשני מתחמים לבניית 242 יח"ד (בתוספת 12 יחידות במסגרת הקלה) בעיר ראשון לציון ובכ- 2,100 מ"ר שטחי מסחר.
- במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור 75% מיח"ד בפרוייקט ללא ההקלה לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" בכ- 9,490 ש"ח למ"ר (עבור מתחם יז') ו- 9,674 ש"ח למ"ר (עבור מתחם כ') בתוספת מע"מ. יצוין, כי בהתאם לתנאי המכרז החברה רשאית למכור את שטחי המסחר וכן יחידת דיור בפרוייקטים שאינן נכללות במסלול "מחיר למשתכן" בתנאי ומחירי שוק חופשי.

סעיף / מתחם	יז'	כ'	סה"כ
קרקע	48,954,000	23,871,000	72,825,000
פיתוח	23,894,000	10,570,000	34,364,000
מס רכישה צפוי	2,938,000	1,433,000	4,371,000
סה"כ	75,786,000	35,874,000	111,660,000
ערבות ביצוע	1,548,800	708,800	2,257,600
ערבות נזקים	1,069,550	471,257	1,540,807





מתודולוגיה – גישות השומה:

10.

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (גישת השוק).

ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

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

פרוט שלוש הגישות:

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

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

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

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





גורמים שיקולים ועקרונות:

11.

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 פירסום דוחות סוף שנה לבורסה לניירות ערך.
- ב. הנכס הנישום הינו שטח מסחרי שיבנה בקומת קרקע מסחרית וללא מימוש שטחי המסחר המותרים בקומת המרתף. הבאתי בחשבון את תצהיר החברה לפי כלל שטחי החניות ימוקמו במפלס הקרקע, ללא הצמדת חניות אלו לדירות המגורים.
- ג. הבאתי בחשבון כי השטחים המסחריים במתחם עתידים לפנות להמשכו של ציר מסחרי ראשי, רח' ירושלים.
- ד. מיקומו של הנכס הנישום בשכונת נרקיסים, שהינה שכונה בתכנון, הממוקמת על ציר שדרות ירושלים בחלק המזרחי של ראשלי"צ בסמיכות לצירי תנועה ראשיים נוספים. המתחם מהווה חלק ממס' תכניות לבניית מגדלי מגורים העתידים להיבנות על הריסות המחנה הצבאי צריפין. החלק המסחרי המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים בשכונה שתמנה כ- 4,000 יח"ד.
- ה. בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל- 100% כבר מספר שנים ברציפות. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי דמי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. אם נוסף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל- 0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים.
- ו. זכויות בנכס - זכויות חכירה מהוונות.
- ז. בחנתי את שווי של הנכס הנישום לפי גישת ההשוואה.
- ח. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה, ואת סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במחצית הראשונה של שנת 2019.
- ט. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים.
- י. ערכי השווי הרשומים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.



12. עסקאות השוואה ותחשיבים:

הנכס הנישום מהווה שכונת מגורים חדשה, העתידה לקום במזרח העיר רש"צ. היות וכל סביבתו של הנכס הנישום שמשה כמחנה צבאי מקום המדינה, הרי שלא נמצאו עסקאות השוואה למסחר בסביבה הצמודה. בנסיבות אלו, בחנתי עסקאות השוואה לנכסים מסחריים במעגל השני, תוך התחשבות בעובדה כי המתחם המסחרי עתיד לשמש כמסחר שכונתי, צמוד לציר תנועה מרכזי, בשכונה בעת צפיפות גבוהה.

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

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	מהות עסקה	רחוב	מספר	שטח ברוטו	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	שווי מ"ר
09/07/2019	3930	379	8	חנות	אברבנאל	4	67	1	14	1980	1,200,000 ₪	17,910 ₪
26/05/2019	3932	56	2	חנות	אחד העם	25	36	0	3	1930	635,000 ₪	17,639 ₪
19/02/2019	3932	292	4	חנות	יהודה הלוי	6	33	1	4	1970	600,001 ₪	18,182 ₪
18/02/2019	4247	102	0	חנות	גדעון	3	37	0	1	1950	1,060,000 ₪	28,649 ₪
29/11/2018	3933	196	5	חנות	ויצברד	2	101	1	6	1970	2,900,000 ₪	28,713 ₪
29/07/2018	4247	102	0	חנות	גדעון	3	45	0	1	1950	800,000 ₪	17,778 ₪
29/07/2018	4247	102	0	חנות	גדעון	3	45	0		1950	800,000 ₪	17,778 ₪
24/07/2018	3932	318	11	חנות	אחד העם	21	34	1	8	1993	600,000 ₪	17,647 ₪
24/07/2018	3932	318	11	חנות	אחד העם	21	34	1	8	1993	600,000 ₪	17,647 ₪
23/07/2018	3933	179	7	חנות	עין הקורא	11	30	0	5	1990	716,500 ₪	23,883 ₪
23/07/2018	3933	179	7	חנות	עין הקורא	11	30	0	5	1990	716,500 ₪	23,883 ₪
21/03/2018	3934	190	3	חנות	הרצל	88	42	0	3	1971	725,000 ₪	17,262 ₪
21/03/2018	3934	190	3	חנות	הרצל	88	42	0	3	1971	725,000 ₪	17,262 ₪
16/02/2018	3933	179	6	חנות	עין הקורא	11	29	0	7	1970	799,999 ₪	27,586 ₪
16/02/2018	3933	179	6	חנות	עין הקורא	11	29	0	7	1970	799,999 ₪	27,586 ₪
24/01/2018	3932	10	0	חנות	יהודה	2	36	2	2	2014	590,000 ₪	16,389 ₪
24/01/2018	3932	10	0	חנות	יהודה	2	36	2	2	2014	590,000 ₪	16,389 ₪
31/12/2017	3939	489	-1	חנות	בלבן אליעזר	3	33	0	1	2009	949,200 ₪	28,764 ₪
27/12/2017	3932	318	4	חנות	אחד העם	21	54	1	1	1995	1,400,000 ₪	25,926 ₪
12/12/2017	3932	10	7	חנות	פינסקר	2	37	2	2	2014	666,001 ₪	18,000 ₪
												22,000 ₪

ב. כבקרה לערכי השווי דלעיל, בחנתי גם שומות מכריעות שנערכו במעגל השני, בסביבתו של הנכס הנישום:

- בשומתו של ד"ר גד נתן, שמאי מכריע, שנערכה ברח' מרדכי יואל סגל 7 רש"צ, גוש 3939 חלקה 556, למועד קובע 08/09/2016, נקבע כי שווי של מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 7,800 ₪.
- בשומתו של ד"ר גד נתן, שמאי מכריע, שנערכה ברח' ויתקין 12 רש"צ, גוש 3929 חלקה 462, למועד קובע 19/03/2015, נקבע כי שווי של מ"ר מסחרי בנוי בקומת הקרקע המסחרית הינו 17,500 ₪.
- בשומתו של גיל הרצברג, שמאי מכריע, שנערכה ברח' פיק"א 13, גוש 3939 חלקה 572, למועד קובע 23/03/2015, נקבע כי שווי של מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 6,500 ₪.



לאור האמור לעיל קבעתי את שווי של מ"ר בנוי בסביבת הנכס הנישום בגבולות של 22,000 ₪ למ"ר.
 סיכום ערכי השווי הנ"ל ותחשיבי הבנויה מוביל לתחשיב שווי של הפרוייקט כגמור, כדלקמן:

תחשיב שווי הפרוייקט בגמר בניה	
שווי מ"ר בנוי	22,000 ₪
שטח בנוי עילי	1,450
שווי המתחם המסחרי כבנוי	31,900,000 ₪

ומכאן ששווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית נקבע כדלקמן:

תחשיב עלויות הבניה הישירות + עקיפות			
תיאור	יחידות	מחיר / כמות	עלויות
חיבור מונים וחשמל	14.5	6,000 ₪	87,000 ₪
אגרות בניה	1,450	330 ₪	478,500 ₪
שיווק	1.5%	31,900,000 ₪	478,500 ₪
ניהול / פיקוח	3.0%	6,400,000 ₪	192,000 ₪
משפטי	1.25%	31,900,000 ₪	398,750 ₪
בצ"מ	5.0%	6,400,000 ₪	320,000 ₪
עלות בניה ישירה	1,450	4,000 ₪	5,800,000 ₪
פיתוח חניות עלויות	40	15,000 ₪	600,000 ₪
מימון (לתקופת הפרוייקט)	4.0%	6,400,000 ₪	384,000 ₪
סה"כ עלויות בניה			8,738,750 ₪

תחשיב שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית	
שווי החלק המסחרי בפרוייקט בגמר בניה (כאמור לעיל)	31,900,000 ₪
בניכי רוח יזמי (17.5%)	27,148,936 ₪
בניכי עלות בניה כוללת למ"ר (כאמור לעיל)	18,410,186 ₪
ערך נכחי מהוון (3 שנים 5%)	15,903,411 ₪
שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית (במעוגל)	15,900,000 ₪



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, ללא מע"מ, כדלקמן:

(חמישה עשר מיליון תשע מאות אלף ₪)

15,900,000 ₪

15. בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:

בדיקת רגישות					
ערכי מכירה	23,500 ₪	22,750 ₪	22,000 ₪	21,250 ₪	20,500 ₪
שווי מלא	17,500,000 ₪	16,700,000 ₪	15,900,000 ₪	15,100,000 ₪	14,400,000 ₪

16. סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:

- הנכס הינו קומת קרקע מסחרית בשכונה חדשה העתידה להיבנות במזרח רש"צ.
- חוו"ד זו נערכה תחת הנחת עבודה כי לא קיימים בתחום המקרקעין ממצאי עתירות שעלולים להשפיע על יכולת מימוש הפרוייקט ו/או עלויות ההקמה.
- בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שוויו, מלבד הסיכונים הרשומים מעלה והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.
- היות ולא נמצאה תכנית משביחה שאושרה מאז זכיית היזם ועד היום במכרז הרי שלא צפויה חבות בהיטל השבחה.

17. הערכות שמאיות קודמות: נערכה על ידינו לתאריך 31/12/18 שווי הזכויות הוערך ב – 14.4 מיליון ₪.

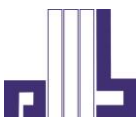
הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

ולראיה באנו על החתום,

יונתן לוי,
 מג"סיטר (MRE) במקרקעין,
 כלכלן ושמאי מקרקעין



אברהם לוי
 סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין



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



לכבוד,

רו"ח איל מוליאן – סמנכ"ל כספים,

קחם חברה להשקעות בע"מ

תאריך: 20/01/2020

מספרינו: 13644

שומת מוקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
לקומת קרקע מסחרית בבנייני מגורים,
העתידים להיבנות בשכונת נרקיסים, ראשל"צ.
חלק מחלקה 140 בגוש 4241,
מגרש 508 (ע"פ תכנית 413-0441014)



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





מטרת השומה:

1.

ע"פ בקשתו של איל מוליאן, סמנכ"ל הכספים של המזמין, שנתקבלה במשרדי בתאריך 09/01/2020, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **קחס חברה להשקעות בע"מ** (להלן "החברה") בחלק המסחרי של מגרש 508 (מכח תכנית 413-0441014) הממוקמים בקומת הקרקע + מרתף, לצורך פירסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/19.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/19 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 התשכ"ח 1968. 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:

חוזה חכירה.

שווי בספרים לתאריך 31/12/17 – 2,552,398 ₪.

שווי בספרים לתאריך 31/12/18 – 6,370,000 ₪.





2. פרטי השמאים והשכלתם:

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

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

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

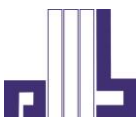
יונתן לוי ת.ז. 301223715:

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





3. **מועד קובע לשומה:** 31/12/19
4. **תאריך ביקור בנכס:** בתאריך 16/01/2020 נערך ביקור פיזי בנכס ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין. הביקור בנכס נערך באופן עצמאי.
5. **פרטי המקרקעין:**
- גוש: 4241
- חלקות: חלק מחלקה 140, אשר שטחה הרשום הינו 31,678 מ"ר.
- מגרש: 508 לפי תב"ע 413-0441014 (החלק הנישום הינו קומת הקרקע המסחרית בלבד).
- שטח מגרש: 1,931 מ"ר.
- ייעוד הנכס: מגרש למגורים ומסחר.
- תיאור הפרויקט: ע"פ תקנון תכנית 413-0441014, על המגרש הנ"ל עתיד לקום מבנה המשלב 76 יח"ד, בשטח עיקרי של 8,360 מ"ר, ב – 22 קומות מעל קומת הקרקע המסחרית וקומת חניון (לגביה ראה פירוט בהמשך). כאמור במטרת השומה, חוו"ד זו תבחן את שווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית בלבד. יתרת זכויות הבניה המיועדות למגורים עתידות להימכר במסגרת "מחיר למשתכן" ובשוק החופשי. זכויות אלו אינן מעניינה של חוו"ד זו.
- זכויות בניה מוערכות: שטח מסחרי עיקרי על קרקעי: 500 מ"ר
 שטח שירות על קרקעי: 150 מ"ר.
 סה"כ שטחים עיליים עיקרי + שירות במ"ר: 650 מ"ר.
 שטח שירות תת קרקעי המיוחס למסחר: 700 מ"ר (בפועל ע"פ הצהרת החברה היא לא מתכוונת לממש שטחים אלו.
 חניות: לשטחי המסחר יחסה החברה
 24 חניות עליות.
- מיקום: שכונת נרקיסים, ראשל"צ.
 זכויות: חכירה מהוונת.



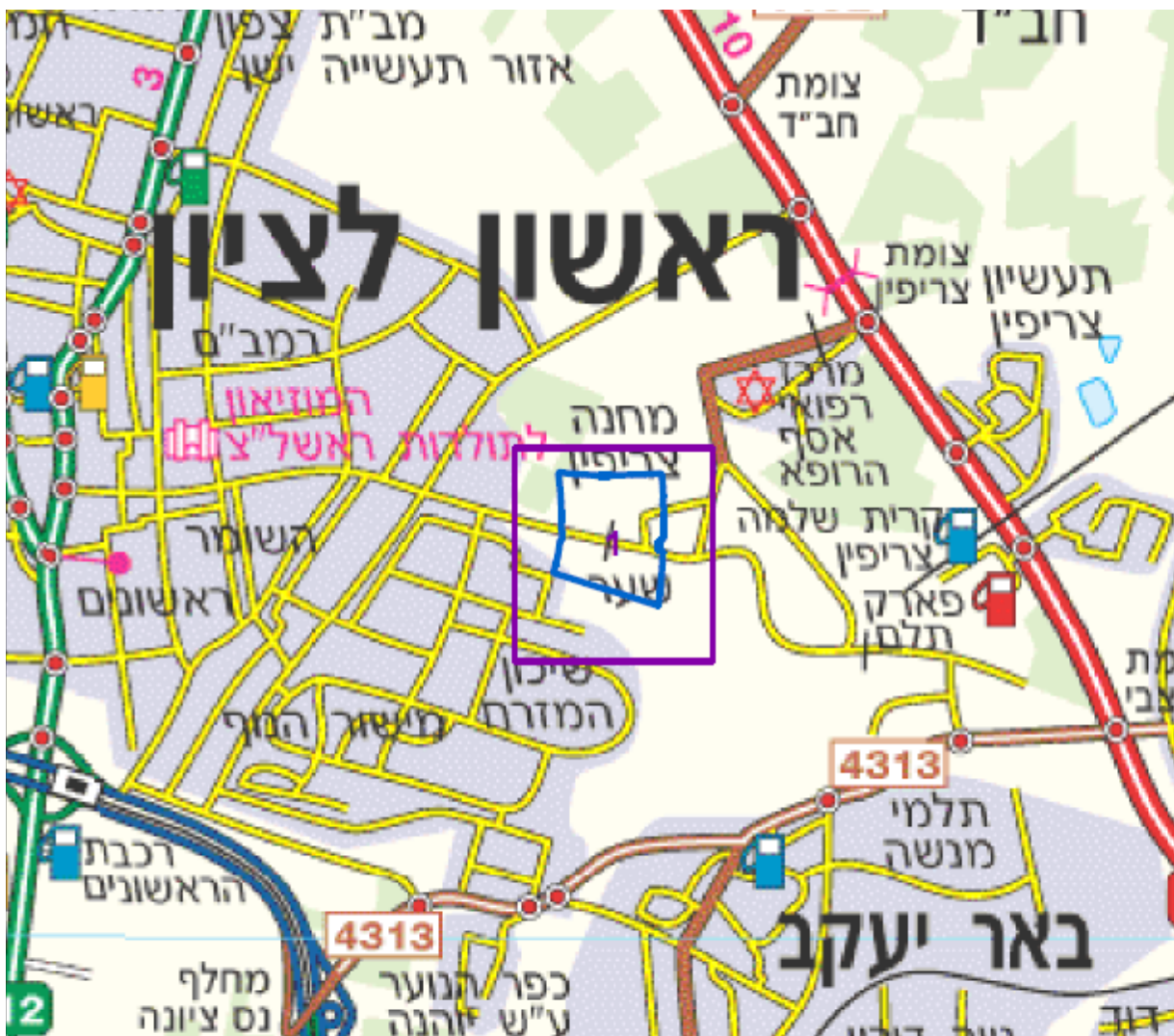


6.

תאור הסביבה:

שכונת נרקיסים נמצאת בחלקה הצפון מזרחי של העיר ראשלי"צ, על אדמות מחנה "צריפין".
השכונה נמצאת בגבולה המזרחי של העיר ראשון לציון, בסמוך לכניסה הצפונית לכביש מספר 44.
בהתאם לתכנית המתאר החדשה 2030 וע"פ החלטת ממשלה מס' 3161 מתאריך 17/04/2011,
השטח המפונה מיועד להקמת שכונה חדשה למגורים.
השכונה מאופיינת בבניה רוויה בצפיפות גבוהה המשלבת אזורים ירוקים פתוחים ונרחבים המכילים בתוכם
מבנים בעלי ערך היסטורי המיועדים לשימור, ואזורים נרחבים הכוללים עצים לשימור שישולבו במרקם הבנוי.

מפת סביבה כללית:





7.

תאור הנכס:

הפרויקט, נשוי"א חוו"ד, מהווה את מגרש 508 ע"פ תכנית 413-0441014 המוכרת גם כתכנית רצ/מק/2/150. שטח המגרש הינו 1,931 מ"ר. הפרוייקט ממוקם במזרח העיר ועתיד להיות חלק ממתחם מגורים חדש שייבנה על הריסותיו של מחנה צריפין. השכונה החדשה המתוכננת תקרא שכונת נרקיסים, והיא עתידה להיות "שער" כניסה חדש לעיר מכיוון המזרח. צורתו של המגרש מלבנית, חזיתו הצפונית פונה להמשכו המתוכנן של רחוב שדרות ירושלים.

בתאריך 10/12/2018 פורסמה בעיתון המקומי של רשל"צ כתבתו של אבי איצקוביץ, לפיה נרשם כדלקמן:

אנשי קבוצת MORE החלו בבניית השכונה, שתכלול 4,000 יחידות דיור, מרכז מסחרי, מבני ציבור וגם פארק

בשעה טובה החלו עבודות התשתית להקמת שכונת נרקיסים, אחת מן השכונות הגדולות ביותר שייבנו על אדמת בסיס צריפין המתפנה.

מי שאחראים לתכנון ולהקמת השכונה הם אנשי קבוצת MORE שבראשה עומד אבי מאור. מתחם המגורים שתבנה הקבוצה יכלול 4,000 יחידות דיור, קרוב לרבע מסך הדירות בכל השכונות שיוקמו על אדמות הבסיס, שיכללו כ-18 אלף דירות בסך הכל.

עבודות התשתית מבוצעות בימים אלה בכניסה לשדרה הראשית שתהיה בתוך כשנה הרחוב הראשי של השכונה הנבנית, שהוא למעשה המשכו של רחוב שדרות ירושלים בשכונת שיכון המזרח בעיר.

מרכזה של השכונה החדשה יהיה מתחם מגורים שבו יוקמו בניינים בגובה של בין חמש ל-17 קומות, שבהם יבנו דירות בגדלים שונים. לצד בנייני המגורים יוקם גם מרכז מסחרי ומבני ציבור ובמרכז השכונה יבנה, כך על פי התוכניות שאושרו בוועדות התכנון, פארק ציבורי ירוק ובו שבילי אופניים ומתחמי פעילות גופנית.

"ההשקעה בשכונה באה לידי ביטוי בתחומים רבים ויש גם היבט של שימור הסביבה", אמר מאור וחשף כי הקבוצה תדאג לשימור של מבנים שהוקמו על השטח על ידי הבריטים. "מבני ציבור מתקופת המנדט ישומרו וכן עוד מוקדי עניין לטובת התושבים".

במהלך החודשים הקרובים אמורות להתחיל בשטח עבודות תשתית ובנייה לטובת שלוש שכונות המגורים הנוספות שיוקמו על אדמת הבסיס הצה"ל, שרוב מתקניו הועברו לדרום הארץ.

ע"פ הוראות התכנית, ניתן לממש על המגרש 76 יח"ד ב - 22 קומות מעל הכניסה הקובעת, וקומות מרתף. קומת הקרקע, הפונה לשדרות ירושלים, מתוכננת כקומת קרקע מסחרית. קיבולת הבניה מאפשרת 650 מ"ר מסחרי (עיקרי + שירות) ומתחם קומת מרתף בשטח 700 מ"ר. לטענת החברה, תכנית הבינוי אינה הולכת לכלול מרתפים מסחריים. זאת ועוד, כלל החניות המסחריות ייוחסו לקומת חניון פתוחה, אשר לא תוצמד לדירות 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



בעת הביקור שערכתי בנכס נמצא כי לאחרונה החלו בהריסתו של מחנה צריפין ושידרוג התשתיות לקיבולת הבניה המתוכננת מכח התכניות המוצעות במקום. טרם נסללו כבישים וטרם שודרגו מלוא התשתיות במתחם. להלן תמונה המהמגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:



להלן הדמיית הפרוייקט מתוך מצגת שנערכה ע"י היזם:

קבוצת חנן מור – בשכונת הנרקיסים

174 יח"ד

80 יח"ד



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





מידע תכנוני :

8.

בבדיקה שערכתי באתר רשות מקרקעי ישראל, נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תכניות בניה. מגרש 508 הנישום נוצר מכח תכנית רצ/מק/1/150/2 (הידועה גם כתכנית מס' 413-0441014). התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 12/06/2017 בי.פ. 7524. תכנית זו הוגשה כשינוי לתכנית 413-0180570 ("התכנית הראשית") שמטרתה להקים שכונת מגורים בבנייה רוויה בחלקה הצפון מזרחי של ראשון לציון, בתחום מחנה "צריפין" לשעבר. שכונת המגורים המתוכננת מאופיינת בבניה רוויה, בצפיפות גבוהה המשולבת באזורים ירוקים. גובה המבנים בין 6 ל- 26 קומות. התכנית מציעה 4,002 יח"ד, מתוכן 250 יח"ד בדירור מיוחד ובנוסף, היקף של 25% כיחידות קטנות (בשטח 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד).

ע"פ תשריט תכנית 413-0441014 נמצא כי מגרש 508, מושא השומה, הינו ביעוד למגורים ומסחר. השימושים המותרים הינם מגורים ומסחר שאינו מהווה מטרד למגורים שמעליו.

להלן עיקרי הוראות הבינוי :

הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח.

מגורים :

תמהיל הדירות במגרשי מגורים יכלול 25% מכלל יח"ד שיהיו בגודל עד 75 מ"ר מירבי כולל ממ"ד. לכל יח"ד תותר יחידת מחסן בשטח עד 6 מ"ר, שטח הלובי לא יפחת מ-25 מ"ר וגובהו לא יפחת מ- 4.5 מטר. הכניסה ללובי הבניין לא תהיה מכיוון החזית המסחרית. הערה : קיימת סתירה בתקנון התכנית בשטח דירה "קטנה" בין האמור בסעיף 4.12.2 לבין האמור בדברי ההסבר לתכנית. סתירה זו אינה מעניינה של חו"ד זו.

מסחר :

קומת המסחר תמוקם בקומת הקרקע לכיוון הרחובות הראשיים. מהקומה השנייה ואילך יותרו קומות מגורים בלבד. גובה קומת המסחר יהיה עד גובה פנימי של 6.5 מטר. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים, שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר. קומת הקרקע המיועדת למסחר תהיה בעומק של 15 מטר לפחות. החניות המיועדות לשטחים המסחריים יופרדו מחניות המגורים. יותר קירוי אקלימי באזורים אלו בהתאם להוראות. בהתאם להוראות יינתן למקם את הקירוי הנ"ל על קו בנין "אפס" כלפי הרחובות הציבוריים.





להלן השטחים המיוחסים למגרש ע"פ תקנון התכנית :

מגורים :

שטח עיקרי עילי 8,360 מ"ר + שירות עילי 5,380 מ"ר + שירות ת"ק 5,479 מ"ר.

התכסית המותרת הינה 80% והיא עתידה לאפשר בנייה של 76 יח"ד.

גובה מבנה מעל כניסה קובעת 75 מטר, מספר קומות מעל כניסה קובעת 22 ו- 4 קומות מרתף.

מסחר :

שטח עיקרי עילי 500 מ"ר, שירות עילי 150 מ"ר, שירות ת"ק 700 מ"ר.

גובה מבנה מעל כניסה קובעת 6 מטר, בקומה אחת מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת

למפלס הכניסה.

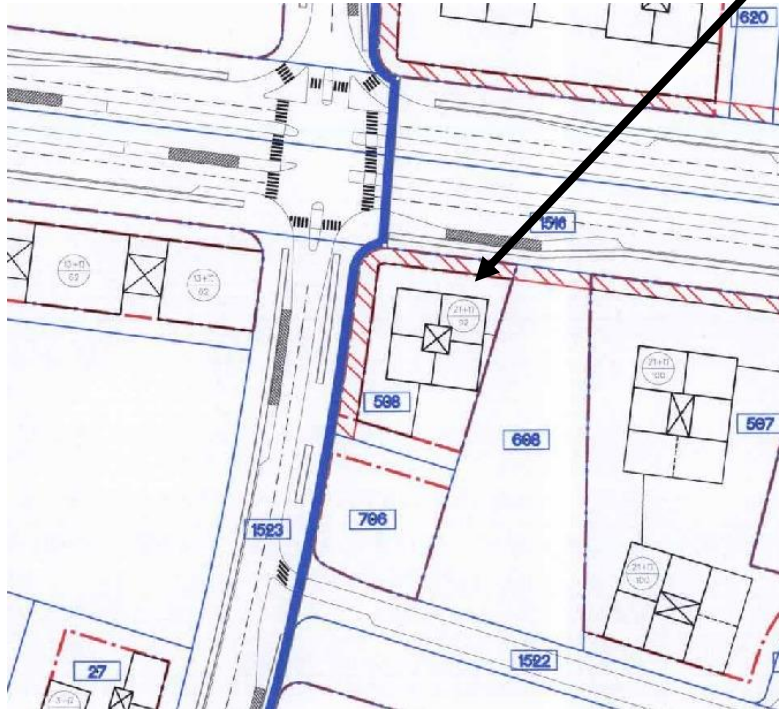
רצ"ב תשריט התכנית מתוך תשריט תכנית 413-0441014 :



בתאריך 05/01/2020 ניתן היתר חפירה ודיפון שמספרו 20200005 (לאחר המועד הקובע).



רצ"ב תשריט המגרש מתוך נספח הבינוי של תכנית 413-0441014 :





9. המצב במשפטי:

א.

א. נסח טאבו:

הוצג בפניי נסח טאבו שהפקתי באמצעות האינטרנט בתאריך 18/07/17 המתנהל בפנקס הזכויות, בלשכת רישום המקרקעין רחובות, לפיו נמצא כדלקמן:

גוש: 4241
 חלקה: 140
 שטח רשום: 31,185 מ"ר.
 בעלויות: בתאריך 30/5/57 נרשמה מדינת ישראל כבעלים.
 הערות: בתאריך 18/6/17 נרשמה הערה על הפקעה לטובת עיריית ראש"צ.

ב. אישור זכויות:

הוצג בפניי אישור זכויות בתיק 2970414 מתאריך 04/2018, לפיו נרשם כדלקמן:

מגרש: 508 (ע"פ תכנית 413-0441014).
 שטח: 1,931 מ"ר (בערך).
 רישום הזכויות: קחם חב להשקעות בע"מ (ח.פ. 513632620).
 משכנתא: קיימת משכנתא ראשונה בדיסקונט לישראל.

ג. חוזה חכירה:

הוצג בפניי חוזה חכירה שנחתם ביום 5/12/17,

בין: רשות מקרקעי ישראל מצד אחד,
 לבין: קחם חברה להשקעות בע"מ מצד שני,
 המוכר מהווה מגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

גוש: 4241
 חלקה: 140 (חלק).
 מגרש: 503 (ע"פ תכנית 413-0441014).
 שטח: 1,931 מ"ר (בערך).
 תקופת חכירה: החל מיום אישור העסקה, 24/04/2017 ועד 23/04/2115.
 מטרת החכירה: 76 יח"ד.
 קיבולת הבניה: ע"פ תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.
 לא תדרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה דלעיל.
 התמורה: 23,870,017 ₪.
 הערך היסודי: ערכו היסודי של המגרש הינו 33,747,237 ₪.
 השלמת הבניה: עד 36 חודשים מיום אישור העסקה.





ד. תשלומים לרשות מקרקעי ישראל:

הוצג בפני שובר תשלום לרשות מקרקעי ישראל לפיו בתאריך 10/05/2017 הועבר תשלום ע"ס 4,189,187.98 ₪ כולל מע"מ, בעבור **דמי היוון** למגרש 508. תשלום זה מהווה חלק מהתשלום הקרקע.
 ע"פ חוברת המכרז, מלוא התמורה בתוספת מע"מ תשולם תוך 180 יום מיום אישור ועדת מכרזים (24/04/2017) דהיינו עד ליום 22/10/2017. מחיר הרכישה הינו 23,871,000 ₪.

הוצג בפני שוברי תשלום לרשות מקרקעי ישראל, לפיו בתאריך 15/06/2017 שילמה "קחם חברה להשקעות בע"מ" סך כולל של 10,187,703.55 ₪ בעבור **הוצאות פיתוח** (כולל מע"מ).

הוצגו בפני אישור רמ"י מתאריך 28/12/2017 בתיק מס' 52970414 א' לפיו במגרש 508 שולמו כל התשלומים ע"פ תנאי המכרז ונחתם חוזה חכירה.

לצורך המחשה בלבד, רצ"ב פירוט העלויות כפי שהופיעו במצגת הפרוייקט שנשלחה אלי ע"י היזם:

מכרז מר/2016/308

- קבוצת חנן מור אחזקות (באמצעות "קחם חברה להשקעות בע"מ" חברה בת 100%) זכתה בתאריך 24/04/2017 בשני מתחמים לבניית 242 יח"ד (בתוספת 12 יחידות במסגרת הקלה) בעיר ראשון לציון ובכ- 2,100 מ"ר שטחי מסחר.
- במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור 75% מיח"ד בפרוייקט ללא ההקלה לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" בכ- 9,490 ש"ח למ"ר (עבור מתחם יז') ו- 9,674 ש"ח למ"ר (עבור מתחם כ') בתוספת מע"מ. יצוין, כי בהתאם לתנאי המכרז החברה רשאית למכור את שטחי המסחר וכן יחידת דיור בפרוייקטים שאינן נכללות במסלול "מחיר למשתכן" בתנאי ומחירי שוק חופשי.

סעיף / מתחם	יז'	כ'	סה"כ
קרקע	48,954,000	23,871,000	72,825,000
פיתוח	23,894,000	10,570,000	34,364,000
מס רכישה צפוי	2,938,000	1,433,000	4,371,000
סה"כ	75,786,000	35,874,000	111,660,000
ערבות ביצוע	1,548,800	708,800	2,257,600
ערבות נזקים	1,069,550	471,257	1,540,807





מתודולוגיה – גישות השומה:

10.

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (גישת השוק).

ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

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

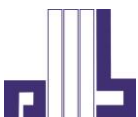
פרוט שלוש הגישות:

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 ההשוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

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

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

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



גורמים שיקולים ועקרונות:

11.

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

- א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוות בנכס שבנדון לצורך פירסום דוחות סוף שנה לבורסה לניירות ערך.
- ב. הנכס הנישום הינו שטח מסחרי שיבנה בקומת קרקע מסחרית וללא מימוש שטחי המסחר המותרים בקומת המרתף. הבאתי בחשבון את תצהיר החברה לפי כלל שטחי החניות ימוקמו במפלס הקרקע, ללא הצמדת חניות אלו לדירות המגורים.
- ג. הבאתי בחשבון כי השטחים המסחריים במתחם עתידיים לפנות להמשכו של ציר מסחרי ראשי, רח' ירושלים.
- ד. מיקומו של הנכס הנישום בשכונת נרקיסים, שהינה שכונה בתכנון, הממוקמת על ציר שדרות ירושלים בחלק המזרחי של ראש"צ בסמיכות לצירי תנועה ראשיים נוספים. המתחם מהווה חלק ממס' תכניות לבניית מגדלי מגורים העתידיים להיבנות על הריסות המחנה הצבאי צריפין. החלק המסחרי המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים בשכונה שתמנה כ – 4,000 יח"ד.
- ה. בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל – 100% כבר מספר שנים ברציפות. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי דמי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. אם נוסף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל – 0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים.
- ה. זכויות בנכס - זכויות חכירה מהוות.
- ו. בחנתי את שווי של הנכס הנישום לפי גישת ההשוואה.
- ז. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה, ואת סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במחצית הראשונה של שנת 2019.
- י. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים.
- ח. ערכי השווי הרשומים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.



12. עסקאות השוואה ותחשיבים:

הנכס הנישום מהווה שכונת מגורים חדשה, העתידה לקום במזרח העיר רש"צ. היות וכל סביבתו של הנכס הנישום שמשה כמחנה צבאי מקום המדינה, הרי שלא נמצאו עסקאות השוואה למסחר בסביבה הצמודה. בנסיבות אלו, בחנתי עסקאות השוואה לנכסים מסחריים במעגל השני, תוך התחשבות בעובדה כי המתחם המסחרי עתיד לשמש כמסחר שכונתי, צמוד לציר תנועה מרכזי, בשכונה בעת צפיפות גבוהה.

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

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	מהות עסקה	רחוב	מספר	שטח ברוטו	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	שווי מ"ר
09/07/2019	3930	379	8	חמת	אברבנאל	4	67	1	14	1980	1,200,000 ₪	17,910 ₪
26/05/2019	3932	56	2	חמת	אחד העם	25	36	0	3	1930	635,000 ₪	17,639 ₪
19/02/2019	3932	292	4	חמת	יהודה הלוי	6	33	1	4	1970	600,001 ₪	18,182 ₪
18/02/2019	4247	102	0	חמת	גדעון	3	37	0	1	1950	1,060,000 ₪	28,649 ₪
29/11/2018	3933	196	5	חמת	ויצברד	2	101	1	6	1970	2,900,000 ₪	28,713 ₪
29/07/2018	4247	102	0	חמת	גדעון	3	45	0	1	1950	800,000 ₪	17,778 ₪
29/07/2018	4247	102	0	חמת	גדעון	3	45	0		1950	800,000 ₪	17,778 ₪
24/07/2018	3932	318	11	חמת	אחד העם	21	34	1	8	1993	600,000 ₪	17,647 ₪
24/07/2018	3932	318	11	חמת	אחד העם	21	34	1	8	1993	600,000 ₪	17,647 ₪
23/07/2018	3933	179	7	חמת	עין הקורא	11	30	0	5	1990	716,500 ₪	23,883 ₪
23/07/2018	3933	179	7	חמת	עין הקורא	11	30	0	5	1990	716,500 ₪	23,883 ₪
21/03/2018	3934	190	3	חמת	הרצל	88	42	0	3	1971	725,000 ₪	17,262 ₪
21/03/2018	3934	190	3	חמת	הרצל	88	42	0	3	1971	725,000 ₪	17,262 ₪
16/02/2018	3933	179	6	חמת	עין הקורא	11	29	0	7	1970	799,999 ₪	27,586 ₪
16/02/2018	3933	179	6	חמת	עין הקורא	11	29	0	7	1970	799,999 ₪	27,586 ₪
24/01/2018	3932	10	0	חמת	יהודה	2	36	2	2	2014	590,000 ₪	16,389 ₪
24/01/2018	3932	10	0	חמת	יהודה	2	36	2	2	2014	590,000 ₪	16,389 ₪
31/12/2017	3939	489	-1	חמת	בלבן אליעזר	3	33	0	1	2009	949,200 ₪	28,764 ₪
27/12/2017	3932	318	4	חמת	אחד העם	21	54	1	1	1995	1,400,000 ₪	25,926 ₪
12/12/2017	3932	10	7	חמת	פינסקר	2	37	2	2	2014	666,001 ₪	18,000 ₪
												22,000 ₪

ב. כבקרה לערכי השווי דלעיל, בחנתי גם שומות מכריעות שנערכו במעגל השני, בסביבתו של הנכס הנישום:

- בשומתו של ד"ר גד נתן, שמאי מכריע, שנערכה ברח' מרדכי יואל סגל 7 רש"צ, גוש 3939 חלקה 556, למועד קובע 08/09/2016, נקבע כי שווי של מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 7,800 ₪.
- בשומתו של ד"ר גד נתן, שמאי מכריע, שנערכה ברח' ויתקין 12 רש"צ, גוש 3929 חלקה 462, למועד קובע 19/03/2015, נקבע כי שווי של מ"ר מסחרי בנוי בקומת הקרקע המסחרית הינו 17,500 ₪.
- בשומתו של גיל הרצברג, שמאי מכריע, שנערכה ברח' פיק"א 13, גוש 3939 חלקה 572, למועד קובע 23/03/2015, נקבע כי שווי של מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 6,500 ₪.



לאור האמור לעיל קבעתי את שווי של מ"ר בנוי בסביבת הנכס הנישום בגבולות של 22,000 ₪ למ"ר.
 סיכום ערכי השווי הנ"ל ותחשיבי הבנויה מוביל לתחשיב שווי של הפרוייקט כגמור, כדלקמן:

תחשיב שווי הפרוייקט בגמר בניה	
שווי מ"ר בנוי	22,000 ₪
שטח בנוי עילי (עיקר + שירות)	650
שווי המתחם המסחרי כבנוי	14,300,000 ₪

ומכאן ששווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית נקבע כדלקמן:

תחשיב עלויות הבניה הישירות + עקיפות			
תיאור	יחידות	מחיר / כמות	עלויות
חיבור מונים וחשמל	6.5	6,000 ₪	39,000 ₪
אגרות בניה	650	330 ₪	214,500 ₪
שיווק	1.5%	14,300,000 ₪	214,500 ₪
ניהול / פיקוח	3.0%	2,960,000 ₪	88,800 ₪
משפטי	1.25%	14,300,000 ₪	178,750 ₪
בצ"מ	5.0%	2,960,000 ₪	148,000 ₪
עלות בניה ישירה	650	4,000 ₪	2,600,000 ₪
פיתוח חניות עליות	24	15,000 ₪	360,000 ₪
מימון (לתקופת הפרוייקט)	4.0%	2,960,000 ₪	177,600 ₪
סה"כ עלויות בניה			4,021,150 ₪

תחשיב שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית	
שווי החלק המסחרי בפרוייקט בגמר בניה (כאמור לעיל)	14,300,000 ₪
בניכי רווח יזמי (17.5%)	12,170,213 ₪
בניכי עלות בניה כוללות למ"ר (כאמור לעיל)	8,149,063 ₪
ערך נכחי מהוון (3 שנים 5%)	7,039,467 ₪
שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית (במעוגל)	7,040,000 ₪

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, ללא מע"מ, כדלקמן:

(שבע מיליון וארבעים אלף ₪) 7,040,000 ₪

15. בדיקת רגישות בפרמטר של שינוי בערכי מכירה (750 ₪ + / -):

בדיקת רגישות					
ערכי מכירה	23,500 ₪	22,750 ₪	22,000 ₪	21,250 ₪	20,500 ₪
שווי מלא	7,730,000 ₪	7,390,000 ₪	7,040,000 ₪	6,690,000 ₪	6,350,000 ₪

16. סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:

- הנכס הינו קומת קרקע מסחרית בשכונה חדשה העתידה להיבנות במזרח רש"צ. חווי"ד זו נערכה תחת הנחת עבודה כי לא קיימים בתחום המקרקעין ממצאי עתיקות שעלולים להשפיע על יכולת מימוש הפרוייקט ו/או עלויות ההקמה.
- בהתאם לפוטנציאל 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.
- היות ולא נמצאה תכנית משביחה שאושרה מאז זכיית היזם ועד היום במכרז הרי שלא צפויה חבות בהיטל השבחה.

17. הערכות שמאיות קודמות: נערכה על ידינו לתאריך 31/12/2018 שווי הזכויות הוערך ב – 6.37 מיליון ₪.

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 מוקרקעין
 מ.ר. 4115091

אברהם לוי,
 סטטיסטיקאי ושמאי מוקרקעין
 מ.ר. 643





תאריך: 20/01/2020

מספרינו: 13642

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

קחם חברה להשקעות בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
לקומת קרקע מסחרית בבנייני מגורים,
העתידים להיבנות בשכונת מורשת, מודיעין.
חלקות 21 ו - 22 בגוש 80072,
מגרשים 212 + 218 (ע"פ תכנית מד/11)



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 הכספים של המזמין, שנתקבלה במשרדי בתאריך 09/01/2020, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **קחס חברה להשקעות בע"מ** (להלן "החברה") בחלק המסחרי של מגרשים 212 ו- 218 (מכח תכנית מד/11) הממוקמים בקומת הקרקע + מרתף, לצורך פירסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/19.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/2019 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

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 התשכ"ח 1968. 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:

חוזה חכירה עם החברה, אישור זכויות, תכנית בינוי ופיתוח.

שווי בספרים לתאריך 31/12/17 – 5,458,772 ₪.

שווי בספרים לתאריך 31/12/18 – 6,600,000 ₪.





2. פרטי השמאים והשכלתם:

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

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

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

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

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





3. מועד קובע לשומה: 31/12/2019.
4. תאריך ביקור בנכס: בתאריך 16/01/2020 נערך ביקור בנכס ע"י יוחאי חן-מתמחה במשרדי הביקור בנכס נערך באופן עצמאי.
5. פרטי המקרקעין:
- גוש: 80072
- חלקות: 21 ו- 22
- מגרשים: 212 + 218 לפי תב"ע מד/11 (החלק הנישום הינו קומת הקרקע המסחרית בלבד).
- שטח החלקות: חלקה 21 המהווה את מגרש 212 הינה בשטח רשום של 2,664 מ"ר. חלקה 22 המהווה את מגרש 218 הינה בשטח רשום של 2,748 מ"ר.
- ייעוד הנכס: מגרש למגורים ג' עם חזית מסחרית.
- תיאור הפרויקט: ע"פ תקנון תכנית מד/11, על כל אחד מהמגרשים הנ"ל עתיד לקום מבנה המשלב 45 דירות מגורים בשטח עיקרי של 4,500 מ"ר, ב- 6 קומות מעל קומת הקרקע המסחרית. כאמור במטרת השומה, חו"ד זו תבחן את שווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית בלבד. יתרת זכויות הבניה המיועדות למגורים עתידות להימכר במסגרת "מחיר למשתכן" ובשוק החופשי. זכויות אלו אינן מעניינה של חו"ד זו.
- זכויות בניה מוערכות
- שטח מסחרי עיקרי על קרקעי בכל מגרש: 600 מ"ר.
- שטחי שירות על קרקעי בכל מגרש: 60 מ"ר.
- סה"כ שטחים עיליים עיקרי + שירות במ"ר: 660 מ"ר.
- סה"כ שטחי בניה עיליים בשני המגרשים: 1,320 מ"ר.
- שטח שירות תת קרקעי בכל מגרש: 60 מ"ר.
- סה"כ שטח שירות תת קרקעי בשני המגרשים: 120 מ"ר.
- הערת השמאי: לטענת החברה היא אינה מתכוונת לממש את השטחים המסחריים האפשריים מתחת לקרקע. ברם, לצורך מימוש הבניה תדרשנה בניית 48 מקומות חניה בקומת המרתף.
- מיקום: שכונת מורשת (אתר P) שבתכנון, מודיעין.
- זכויות: חוזה חכירה מהוון.





תאור הסביבה:

6.

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

בשנת 1990 אושר הקמת הישוב על שטח של 30,000 דונם. בשנת 1994 החלו עבודות 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.

העיר מודיעין ידועה כעיר שבה קיימים מעט שטחי מסחר. חלק גדול מתושבי העיר עובדים מחוץ לגבולותיה. מרבית הפעילות המסחרית ממוקמת בקניון עזריאלי הנמצא במרכז העיר וידוע כקניון מוצלח מאוד. כחלק ממיתוגה החדש של העיר תוכנן מע"ר חדש המשלב רחבה מסחרית מתחת לקומות מגורים ומבני ציבור בסמוך לקניון עזריאלי. פיתוח ותחילת בנייתו של המע"ר החדש מתוכננים בימים אלו.

שכונת מורשת, בה ממוקם הנכס שבנדון, הינה שכונה חדשה שתוכננה כשכונת מגורים הממוקמת ממערב למע"ר ולשכונת אבני חן. שטחה של השכונה כ – 1,130 דונם ובה מתוכננות להיבנות כ- 4,200 יח"ד ו-300 יחידות דיור מוגן לצד מבני ציבור, גינות ציבוריות, שטחי מסחר ותעסוקה. חלק מיחידות הדיור בפרוייקטים השונים עתידים להימכר במסגרת "מחיר למשתכן" ומיועדים לאוכלוסייה צעירה יותר, וחלקם עתידים להימכר בשוק החופשי. תמהיל הדירות, כמוצע בתכנית מד/11, קובע 25% מיח"ד בבניה רוויה כדירות קטנות.

המבנה הטופוגרפי מתאפיין ברכס בעל 2 פסגות ומדרונות בעלי שיפוע חד לצפון ולדרום. השכונה תיבנה סביב שדרה מרכזית על קו הרכס. לאורך השדרה מתוכננים שטחי מסחר, מוסדות ציבור ופארקים. השכונה מתוכננת כשכונה ממותנת תנועה.

גבולות השכונה הינן : מדרום כביש 431, שכונת נופים וואדי ענבה שהינו שמורת טבע. מצפון עמק 27 ולאחריה הפארק הטכנולוגי. ממזרח שכונת אבני חן. ציר תנועה מפריד בין שתי השכונות. ממערב שטחים פתוחים וכביש 1.

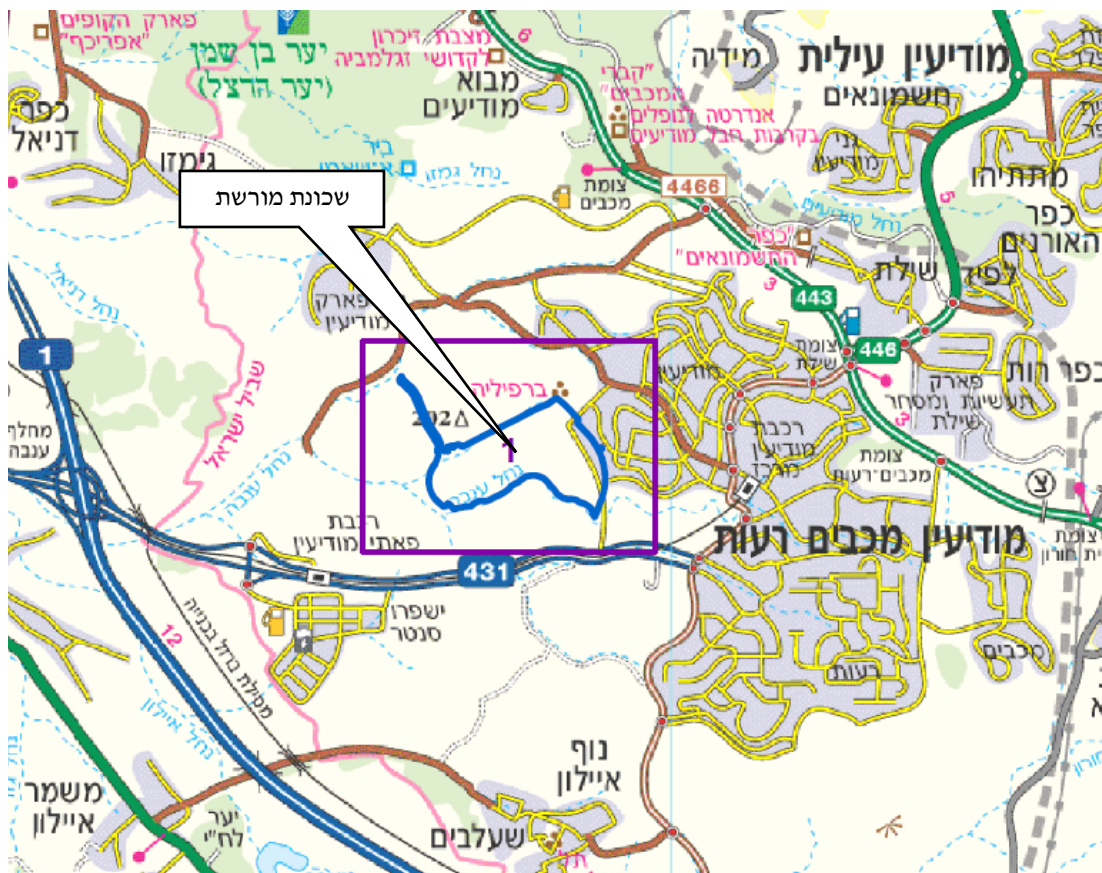


אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
 צופית שולי • B.A מנע"ס, מתמחה בשמאות מקרקעין

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



רצ"ב מספר מפות סביבה כלליות:



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





7. תאור הנכס:

הפרויקט, נשוי"א חוו"ד, מהווה 2 מגרשים צמודים בשכונת מורשת שבתכנון. הבאתי בחשבון את שטחם של כל אחד מהמגרשים כפי שנמצא בתקנון תכנית מד/11 החלה על המתחם. שני המגרשים סמוכים וצמודים האחד לשני.

חלקה 21 (מגרש 212): הינה בשטח רשום של 2,664 מ"ר וצורתו דמוית מלבן.

חלקה 22 (מגרש 218): הינה בשטח רשום של 2,748 מ"ר וצורתו דמוית מלבן.

המגרשים נהנים מהקרבה לפארק ציבורי גדול. החלק המסחרי, המתוכנן על הקרקע שבנדון, מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים שיתגוררו בשכונה שתמנה כ- 4,300 יח"ד.

נכון למועד עריכת חוות הדעת, בסביבת הנכס החלו בעבודות הפיתוח וסלילת שבילי הגישה למתחם. בימים אלו מקודם הפיתוח בשכונת נופים הדרומית יותר לנכס שבנדון. כפי שניתן לראות, בנכס עצמו החלו עבודות החפירה. להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:



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

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



רצ"ב תמונות הפרוייקט להמחשה בלבד, כפי שנמצא בתכנית הבינוי שהוצגה בפניי :



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





מבט מלמעלה על הפרויקט המתכונן:



רקע כללי (כתבה של יהודה גולן מהעיתונות המקומית "מודיעין ניוז" מיום 5/12/18):

הקבלנים הראשונים החלו לעבוד בשכונה הבאה הנבנית בעיר, עם סיום פריצת הדרכים בה • שטחה יהיה כ-1,686 דונם והיא תהיה אחת הגדולות בעיר • ייבנו בה כ-4,200 יחידות דיור, מהן 3,614 בבנייה רוויה • 70% ממספר זה מיועד לדיור בר השגה • הבאה בתור (והאחרונה ב"שלב א' של מודיעין") – שכונת גבעת שרון עוד שלב חשוב בתחום הרחבת העיר יצא לדרך: לאחר שהסתיימו עבודות פריצת הדרכים (עבודות העפר) בשכונת מורשת נמסרו לאחרונה כל המגרשים לכל היזמים והקבלנים. כעת יש כבר קבלנים שמתחילים בעבודות העפר והכנת היסודות לקראת הבנייה. במקביל מבצעת העירייה, באמצעות החכ"ל המובילה את פיתוח השכונה, את עבודות הנחת התשתיות בשכונה. בשלב הראשון עבודות אלו יכללו הקמת תשתיות לניקוז ולביוב. בנוסף ממשיכה החכ"ל בעבודות העפר במגרשי השצ"פים (שטחים ציבוריים פתוחים) ומוסדות החינוך שייבנו בהמשך בשכונה.

שכונת מורשת נבנית ממערב לשכונת אבני חן, מעבר לכביש 3 העירוני ומצפון לשכונת נופים שגם היא בנמצאת בשלבי בנייה מתקדמים. שטח שכונת מורשת יהיה כ-1,686 דונם והיא, על פי התכנון, תהיה אחת השכונות הגדולות בעיר. ייבנו בה כ-4,200 יחידות דיור, כאשר 3,614 יחידות מהן יהיו יחידות דיור בבנייה רוויה. 70% ממספר זה, 2,529, מיועד לדיור בר השגה כשהדירות שייבנו במחיר המוזל יהיו בטווח של שלושה, ארבעה וחמישה חדרים. לפחות 20% מהן, כ-505 יחידות דיור, מיועדות לתושבי העיר.

מעבר לדירות המגורים העירייה תבנה בשכונה גם מבני ציבור. בשכונה ייבנו לפחות חמישה בתי ספר וכ-25 גני ילדים. לצד הכבישים ייבנו שבילי אופניים. עלות הפיתוח ובניית מבני הציבור מוערכת בסכום של כ-600 מיליון שקל.

השכונה חולקה בשלב השיווק ל-31 מתחמים למגורים שבכל אחד מהם ניתן לבנות עשרות יחידות דיור. המספרים נעים בין 49 יחידות דיור במינימום ל-216 במקסימום למתחם בודד.

תמונת הבנייה הכוללת והעתיידית בעיר מלמדת כי מפת הבנייה של מודיעין מכילה לטווח השנים הקרובות השלמת בניית יחידות הדיור בשכונות הקיימות, עם דגש על שכונות הכרמים, מוריה והציפורים, וכן תכנית המע"ר של העיר הכוללת כ-1,440 יחידות דיור, ו-1,850 יחידות דיור של שכונת נופים. כעת הצטרפה שכונת מורשת לעבודות ההקמה עם 4,200 יחידות דיור ובעתיד תצטרף גם שכונת גבעת שר עם 6,000 יחידות דיור.

לפי ההסכם לפיתוח העיר, השכונות העתידיות של מודיעין והשטחים העתידיים יפותחו על ידי העירייה באמצעות החברה הכלכלית. מורשת היא השכונה השלישית שמוקמת במתכונת זו אחרי שכונת נופים ומרכז העיר והשדרה המרכזית. השכונה הרביעית בתור היא שכונת גבעת שר.

הסכם הגג קובע כי תקציב הפרויקט יתנהל כתקציב פיתוח, במשק כספי סגור, לטובת פיתוח העיר בלבד, והוא אינו תלוי בתקציב המדינה או באישורה. רשות מקרקעי ישראל תעביר לעירייה, על פי שלבי הביצוע, את התקציב לטובת פיתוח השכונה, הנאמד במאות מיליוני שקלים. במסגרת ההסכם, העירייה תקבל על עצמה את תכנון וביצוע מוסדות הציבור בהתאם ללוחות הזמנים, כך שבניית מוסדות הציבור המהותיים לאכלוס: בתי ספר וגני ילדים, תסתיים במקביל לאכלוס השכונה.



8.

מידע תכנוני :

בבדיקה שערכתי באתר רשות מקרקעי ישראל, נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תכניות בניה. מגרשים 212 ו-218 נוצרו מכח **תכנית מד/11** הידועה גם כתכנית שמספרה 420-0241646. תכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך 02/03/2017 בי.פ. 7461. כאמור בתקנון התכנית, מטרתה של התכנית להקים שכונת מגורים חדשה במודיעין באתר P. השכונה תכלול 4,200 יח"ד, 300 יחידות לדירה מוגן ויעודי קרקע נילווים ובהם מבני ציבור, מסחר ותעסוקה.

עיקרי הוראות התכנית הרלוונטים למתחם שבנדון :

המגרשים 212 ו-218 מסווגים לאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית. השימושים המותרים באזור זה הינם :

- א. מבנים למגורים בבנייה רוויה.
- ב. חניה תת קרקעית לדיירים.
- ג. מרתפים, חדרי שנאים.
- ד. שטחים לרווחת הדיירים.
- ה. חזיתות מסחריות פעילות.

להלן עיקרי הוראות הבינוי :

הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה. הבינוי יתוכנן בבניה מרקמית תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש.

מגורים : תמהיל הדירות במגרשי מגורים יכלול 25% מכלל יח"ד שיהיו בגודל עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד. לכל יח"ד תותר יחידת מחסן בשטח עד 6 מ"ר, שטח הלובי לא יפחת מ-25 מ"ר וגובהו לא יפחת מ-5 מטר. הכניסה ללובי הבניין לא תהיה מכיוון החזית המסחרית. קומת הכניסה הקובעת תיועד בחלקה לשטח לרווחת הדיירים כגון חדרי עגלות, מועדון דיירים וכדומה. שטח זה לא יעלה על 100 מ"ר. לא ניתן לנייד שטחים אלא לשימושים עיקריים אחרים.

חזית מסחרית : קומת המסחר תמוקם בקומת הקרקע לכיוון הרחובות הראשיים ובמפלס הרחוב. מהקומה השנייה ואילך יותרו קומות מגורים בלבד. גובה קומת המסחר יהיה עד גובה פנימי של 6.5 מטר. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים, שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר. קומת הקרקע המיועדת למסחר תהיה בעומק של 10 מטר לפחות. החזית המסחרית תלווה במעבר מקורה ברוחב 4 מטר להולכי רגל בקו בניין 0. החניות המיועדות לשטחים המסחריים יופרדו מחניות המגורים.





להלן טבלת הוראות הבניה במגרשים מתוך הוראות התכנית:

מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה המקווע	מתחת לכניסה המקווע	צידי- ימני	צידי- שמאלי		אחורי	קדמי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
45	6	2	3	3	4	4	9450	3150	1800	4500	2658	212	מגורים ג'		
45	1		3	3	4	0	720	60	60	600	2658	212	מסחר ג'		
45	6	2	3	3	4	4	9450	3150	1800	4500	2742	218	מגורים ג'		
	1		3	3	4	0	720	60	60	600	2742	218	מסחר ג'		

סיכום זכויות הבניה:

מגרש 218	מגרש 212
שטח המגרש: 2,742 מ"ר	שטח המגרש: 2,658 מ"ר
שטח בניה למגורים על קרקעי: 4,500 מ"ר עיקרי + 1,800 מ"ר שירות	שטח בניה למגורים על קרקעי: 4,500 מ"ר עיקרי + 1,800 מ"ר שירות
שטח בניה למגורים תת קרקעי: 3,150 מ"ר שירות	שטח בניה למגורים תת קרקעי: 3,150 מ"ר שירות
קומות מעל הכניסה הקובעת: 6 קומות מגורים + קומת מסחר	קומות מעל הכניסה הקובעת: 6 קומות מגורים + קומת מסחר
קומות מתחת לכניסה הקובעת: 2 קומות חניון	קומות מתחת לכניסה הקובעת: 2 קומות חניון
שטח בניה למסחר על קרקעי: 600 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שירות	שטח בניה למסחר על קרקעי: 600 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שירות
שטח בניה למסחר תת קרקעי: 60 מ"ר שירות	שטח בניה למסחר תת קרקעי: 60 מ"ר שירות
קווי בנין: צדדים – 3 מטר, אחורי – 4 מטר, קדמי – 4 מטר למגורים ו-0 מטר לקומת מסחר	קווי בנין: צדדים – 3 מטר, אחורי – 4 מטר, קדמי – 4 מטר למגורים ו-0 מטר לקומת מסחר

הזכויות המעורכות בחוות דעת זו מהוות את קומת הקרקע המסחרית בשני המגרשים, אשר שטחם לבניה מסתכם כדלקמן: 1,200 מ"ר עיקרי עילי + 120 מ"ר שירות עילי + 120 מ"ר שירות תת קרקעי.

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

הוצגה בפניי החלטת ועדה בבקשה מס' 20180433 במגרש 212, המבקשת בניית מבנה חדש הכולל 45 יח"ד. הבקשה לפי תכניות 420-0241646 ו- 11/בפ/212,218. הבקשה הינה להקמת 2 בנייני מגורים – 45 יח"ד ומסחר. במסגרת הבקשה אושרו הקלנות אשר מרביתן מתייחסות למבנה המגורים שאינו מעניינה של חו"ד זו. אחת ההקלות הינה מסעיף 16.3(1) הדורש שלפחות 70% מפני החזית תוצב לאורך קו בנין קדמי. ע"פ דברי הועדה, הארכת החזית המסחרית תתרום לאופי הרחוב ותבוא ע"ח דירת גן ולא ע"ח שטח משותף לדיירים. זאת ועוד, אושרה הקלה מהדרישה לחניה בתחום המגרש. כל החניות למסחר תהיינה במגרש 218. הבקשה אושרה בתנאים. בתאריך 12/08/2019 ניתן היתר בניה מס' 20190278 לחפירה ודיפון על מגרש מס' 212.



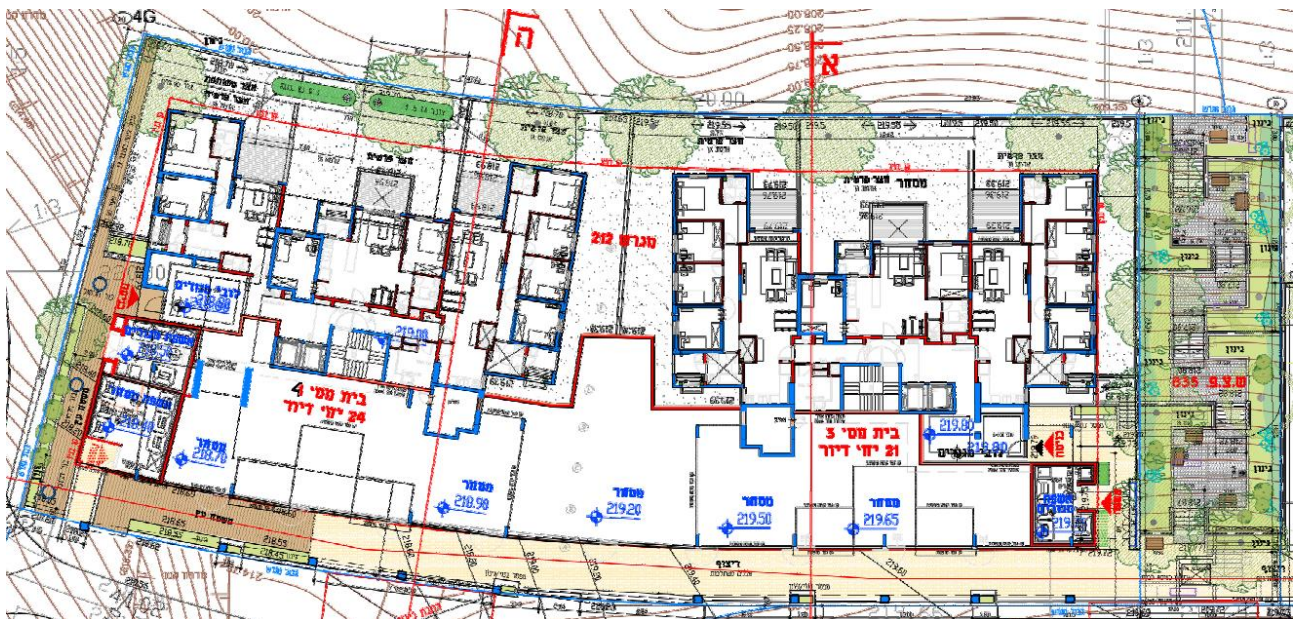


הוצגה בפניי החלטת ועדה בבקשה מס' 20180444 במגרש 218, המבקשת בניית מבנה חדש הכולל 45 יח"ד.
 הבקשה לפי תכניות 420-0241646 ו- 11/בפ/212,218. הבקשה הינה להקמת 2 בנייני מגורים – 45 יח"ד ומסחר.
 במסגרת הבקשה אושרו הקלנות אשר מרביתן מתייחסות למבנה המגורים שאינו מעניינה של חו"ד זו.
 אחת ההקלות הינה מסעיף 6.3(1) הדורש שלפחות 70% מפני החזית תוצב לאורך קו בניין קדמי.
 ע"פ דברי הועדה, הארכת החזית המסחרית תתרום לאופי הרחוב ותבוא ע"ח דירת גן ולא ע"ח שטח משותף
 לדיירים. זאת ועוד, אושרה הקלה כך שכל החניות למסחר תהיינה במגרש 218. הבקשה אושרה בתנאים.

רצ"ב תשריטים ודרישת החניות מתוך תכנית הבינוי :

שטח עקרי (מ"ר)	שימושי קרקע	תקן חניה	מספר חנות נדרש			תקן חניה
			רכב פרטי	חיל	גובה	
מסחר 212	מסחר 218	מסחר 218	מסחר 218	מסחר 218	מסחר 218	מסחר 218
עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25
600	600	600	24	1	1	24
600	600	600	24	1	1	24
מסחר 212	מסחר 218	מסחר 218	מסחר 218	מסחר 218	מסחר 218	מסחר 218
עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25
600	600	600	24	1	1	24
600	600	600	24	1	1	24
מסחר 212	מסחר 218	מסחר 218	מסחר 218	מסחר 218	מסחר 218	מסחר 218
עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25	עד 100% זמנית בניה 1:25
600	600	600	24	1	1	24
600	600	600	24	1	1	24

רצ"ב תשריט קומת הקרקע מתוך תכנית הבינוי – מגרש 212 :



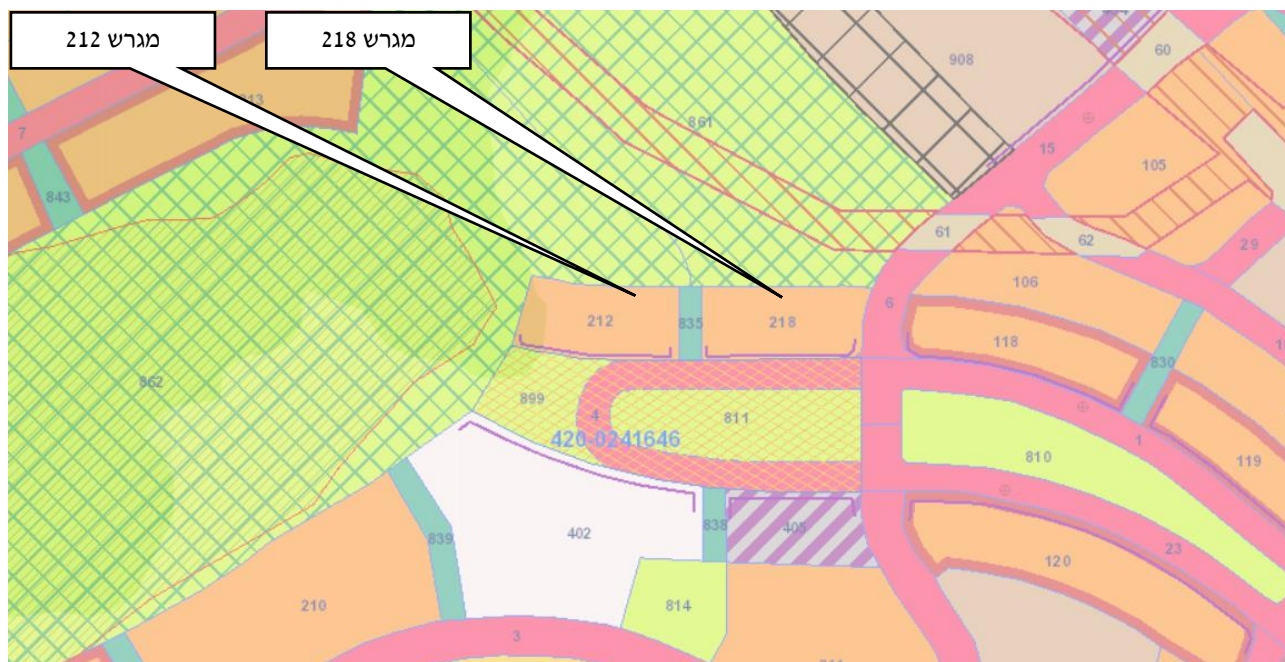
[illegible]

- 15 -





רצ"ב מיקום המגרשים על רקע תשריט התכנית, כפי שמופיע בפורטל המפות הממשלתי (GovMap):





9. המצב במשפטי:

א. נסחי טאבו:

ע"פ העתק נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 18/02/2019 ומתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין רחובות, נמצאו עיקרי הפרטים הבאים:

כללי: גוש 80072, חלקה 21
 שטח: 2,664 מ"ר.
 בעלויות: בתאריך 17/06/2018 נרשמה בבעלות מדינת ישראל, בשלמות.
 חכירה מהוונת: בתאריך 30/04/2019 נרשמה חכירה מהוונת לטובת קחם חברה להשקעות בע"מ.
 החכירה עד לתאריך 28/03/2115, על כל הבעלים.

ע"פ העתק נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 18/02/2019 ומתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין רחובות, נמצאו עיקרי הפרטים הבאים:

כללי: גוש 80072, חלקה 22
 שטח: 2,748 מ"ר.
 בעלויות: בתאריך 17/06/2018 נרשמה בבעלות מדינת ישראל, בשלמות.
 חכירה מהוונת: בתאריך 30/04/2019 נרשמה חכירה מהוונת לטובת קחם חברה להשקעות בע"מ.
 החכירה עד לתאריך 28/03/2115, על כל הבעלים.

ב. אישור זכויות:

הוצג בפניי אישור זכויות מתאריך 17/10/2018 בתיק 52972469, לפיו מגרשים 212 ו- 218 לפי תכנית מס' 420-0241646, בגוש 80072 חלקות 21 ו- 22, רשומות ע"ש **קחם חברה להשקעות בע"מ**.
 לבעלי הנכס הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 28/03/2115.
 קיימת משכנתא בבנק דיסקונט ללא הגבלת סכום.

ג. חוזה חכירה:

הוצג בפניי חוזה חכירה בתיק מס' 52972469, שנחתם בתאריך 25/10/2017 בין רמ"י לבין **קחם חברה להשקעות בע"מ**, לפיו הנכס ממוקם במודיעין – מכבים, מהווה את מגרשים 212 + 218 לפי תכנית מפורטת 420-0241646, בשטח 5,412 מ"ר בערך. תקופת החכירה ל- 98 שנים, שתחל בתאריך 29/03/2017 ועד 28/03/2115 + תקופת חכירה נוספת של 98 שנים.
 מטרת החכירה 90 יח"ד. קיבות הבניה ע"פ תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת ההסכם.
 התמורה: 16,746,657 ₪. הערך היסודי של המוכר 26,710,643 ₪.
 יעוד המקרקעין: מגורים ג' עם חזית מסחרית.
 תנאים מיוחדים: ידוע לחוכר כי השטח נשוא מכרז זה הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 4849 ו- 5204).

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





ד. אישור בדבר גביית הוצאות פיתוח ע"י רמ"י:

הוצג בפניי אישור מתאריך 20/11/2017 בתיק הנ"ל שמספרו 52972469א, הנאשר כי החברה אשר זכתה במכרז במגרש מס' 212 חתמה על חוזה חכירה ושילמה את כל התשלומים ע"פ תנאי המכרז.

10. מתודולוגיה – גישות השומה:

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

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

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

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





11. גורמים שיקולים ועקרונות:

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

- א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון לצורך פירסום לבורסה של דוחות סוף שנה של החברה, לתאריך קובע 31/12/19.
- ב. הנכס הינו שטח מסחרי שיבנה בקומת קרקע מסחרית + חניות בחלק מקומת המרתף, על חלק ממגרשים 212+218 ע"פ תכנית מד/11.
- ג. הערכת שווי הנכס הביאה בחשבון כי המבנים יבנו על ציר מסחרי ובקרבת פארק עירוני.
- ד. מיקומו של הנכס הנישום בשכונת מורשת, שהינה שכונה בתכנון, הממוקמת בסמיכות למרכז מסחרי ישפרו ולפארק הטכנולוגי. השכונה עתידה להינות מנגישות לכבישים 443 ו- 431 וכן היא קרובה לתחנת הרכבת המרכזית בעיר. החלק המסחרי, המתוכנן על הקרקע שבנדון, מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים שיתגוררו בשכונה שתמנה כ- 4,300 יח"ד.
- בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל- 100% כבר מספר שנים ברציפות. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי דמי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. אם נוסיף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל- 0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים.
- ה. 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, ואת סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במחצית הראשונה של שנת 2019.
- י. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים.
- ח. ערכי השווי הרשומים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.



12. עסקאות השוואה ותחשיבים:

כמפורט בתחילת חו"ד זו, העיר מודיעין כוללת מיעוט שטחי מסחר. רק בתקופה האחרונה החלו בתכנון פרויקטים כדמות תכנונו של המע"ר בסמוך לקניון עזריאלי, המשלבים מסחר בהיקף גבוהה. 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. יוער כי תכנית מד/11 כוללת 14,190 מ"ר מסחריים + 7,250 מ"ר תעסוקה המתוכננים להיבנות במספר מגרשים שונים, ולשרת כ- 300 יח"ד לדיר מוגן, 4,204 יח"ד (מתוכם 988 מוגדרות כדירות קטנות) ו- 230,999 מ"ר המיועדים כמבני ציבור.

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

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	מהות עסקה	שטח מדווח	שנת בניה	מחיר מוערך	שווי מ"ר
07/10/2019	5869	9	41	חנות	70.00	2006	1,542,000 ₪	22,029 ₪
28/08/2019	5685	89	18	חנות	51.00	1995	1,500,000 ₪	29,412 ₪
28/06/2019	5569	44	29	חנות	49.00	1998	967,600 ₪	19,747 ₪
12/03/2019	5569	44	13	חנות	22.00	1998	470,000 ₪	21,364 ₪
26/02/2019	5690	19	9	חנות	36.00	1998	600,000 ₪	16,667 ₪
20/02/2019	5870	23	37	חנות	36.00	2003	1,000,000 ₪	27,778 ₪
06/11/2018	5894	11		חנות	105.00	2006	1,297,000 ₪	12,352 ₪
31/07/2018	5869	8	17	חנות	65.00	2006	1,500,000 ₪	23,077 ₪
04/07/2018	5894	9	3	חנות	55.00	2008	790,000 ₪	14,364 ₪
17/06/2018	5683	69	10	חנות	31.00	1992	940,675 ₪	30,344 ₪
08/05/2018	5869	8	39	חנות	276.00	2005	7,940,000 ₪	28,768 ₪
26/03/2018	5869	8	41	חנות	109.00	2008	1,500,000 ₪	13,761 ₪
25/03/2018	5869	8	43	חנות	53.00	2008	1,650,000 ₪	31,132 ₪
שווי מ"ר בנוי ברוטו בבניה מסחרית חדשה בסביבת הנכס הנישום								21,000 ₪

ב. נתוני שוק אלו נתמכים, בין היתר, במספר הכרעות של שמאים מכריעים ברחבי העיר:

1. בשומתו המכרעת של שלומי יפה במגרשים 114, 115 ו- 117 (מע"ר) בגוש 5640 חלקה 6, קבע השמאי המכריע כי שווי מ"ר בנוי בסביבה נאמד בגבולות של 26,500 ₪ למ"ר, למועד קובע דצמבר 2018.
2. בשומת יעל הרון גוש 5883 חלקה 1 (תחנת רכבת מודיעין) נקבע כי שווי מ"ר מסחרי ממוצע בעיר מודיעין נע בגבולות של כ- 20,000 ₪ לסוף שנת 2014.
3. בשומת נאוה סירקיס בגוש 5640 חלקות 22 ו- 6 (שד' דם המכבים), אוזכרו נתוני שוק רבים ובניהם שווי מסחרי במרכז העיר בסך 19,000 ₪ ע"פ פרסום בדוח השנתי של חברת אפריקה ישראל למגרשים 114 – 116), ניתוח מכרזי רמ"י, כתבות וביטאונים מידע. בסיכומו של דבר קבעה השמאית המכריעה שווי מ"ר מבונה, אשר משקף שווי בנוי של כ- 20,000 ₪ לסוף שנת 2016.





4. שומתו המכרעת של שלומי יפה במגרש 103 (מע"ר) בגוש 5640 חלקה 6, המאמץ את קביעת שמאי הועדה לפיה שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבה נע בגבולות שבין 22,000 ₪ ל – 25,000 ₪ למועד קובע יוני 2017.
5. בשומתה המכרעת של גבע בלטר במגרש 105 (מע"ר) בגוש 5640 חלקה 6, אמצה השמאית המכריעה את קביעת שמאי הועדה לפיה שווי מ"ר בנוי למסחר נע בגבולות של 19,000 ₪ לתאריך 06/09/2017.
6. בשומתה המכרעת של שושי שרביט במגרש 107 (מע"ר) בגוש 5640 חלקה 6, קבעה השמאית המכריעה כי ערכי שווי למ"ר מסחרי בנוי בחנויות קטנות ינועו בגבולות של 25,000 ₪, ויפחתו ככל ושטח החנות יגדל. המועד הקובע בחוות דעתה הינו 14/03/2017.

מכלול הנתונים הנ"ל מציג תמונה המלמדת כי בעיר מודיעין שונות קטנה (יחסית) בערכי שווי מ"ר בנוי. ערכי השווי באזורי המסחר הטובים גבוהים יותר, ואילו ערכי השווי באזורי המסחר הפחות אטרקטיביים נעים בגבולות ה – 21,000 ₪ למ"ר.

ג. בחינת שוויו של הנכס הנישום בגישת היוון הכנסות:

בתאריך 26/12/2019 פרסם אגף שומות מקרקעין, ע"י השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי התשואה הממוצעת בנכסים מניסים למחצית הראשונה של שנת 2019. מעיון בסקר נמצא כי שיעור הריבית להיוון בנכסים מסחריים הינה סביב 7.0% בממוצע שנתי. ניתן לראות כי לאורך השנים האחרונות קיימת ירידה מתונה ועקבית בשיעור הריבית להיוון. זאת ועוד, בתקופה האחרונה נערכו מספר עסקאות השוואה בהם שיעור הריבית להיוון אף פחתה מ – 6%.

בחנתי בעיון רב את דמי השכירות המבוקשים בנכסים השונים בעיר מודיעין. המדגם שנבחן מציג שונות גדולה מאד אשר גבולותיה נעים בין 100 – 180 ₪/מ"ר. קיבלתי לידי ע"י המזמין טיוטת LOI המתעתד להחתם בין החברה לרשת פארם מוכרת, במחיר המבטא כ – 150 ₪ למ"ר. באם הסכם זה יחתם, הרי שהוא מבטא לכל הפחות שווי גבולות של כ – 25,500 ₪ למ"ר (במעוגל).

יחד עם זאת, יש לזכור כי הנכס שבנדון ממוקם במרכז של שכונה חדשה, אשר בשלב זה עתידה לא ידוע. ברור לי כי היות וחלק מהשכונה כבר שווק ואני מניח כי במיקום השכונה החדשה אכלוס דירות המגורים יהיה בתפוסה מלאה. יחד עם זאת, בשל הזהירות הנדרשת, בשלב זה, בשומה לצורך הכללה בדוחות הכספיים, ובשל אי הוודאות הקיימת בהינתן קרקע למסחר המהווה חלק מפורייקט חדש בשכונה חדשה בהקמה, העדפתי לקבוע את שווי של מ"ר בנוי ברוטו ע"פ גישת ההשוואה והכרעות השמאים המכריעים דלעיל, אשר מבטאים גבולות של כ – 21,000 ₪ למ"ר ברוטו בנוי.





מכאן ששווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית נקבע כדלקמן:

תחשיב שווי הפרוייקט בגמר בניה	
שווי מ"ר בני	21,000 ₪
שטח בני עילי	1,320
שווי המתחם המסחרי כבנוי	27,720,000 ₪

תחשיב עלויות הבניה הישירות + עקיפות			
תיאור	יחידות	מחיר / כמות	עלויות
חיבור מונים וחשמל	16.5	6,000 ₪	99,000 ₪
אגרות בניה	1,320	330 ₪	435,600 ₪
שיווק	1.5%	27,720,000 ₪	415,800 ₪
ניהול / פיקוח	3.0%	9,540,000 ₪	286,200 ₪
משפטי	1.25%	27,720,000 ₪	346,500 ₪
בצ"מ	5.0%	9,540,000 ₪	477,000 ₪
עלות בניה ישירה	1,320	4,500 ₪	5,940,000 ₪
בניה ישירה מרתף	1,440	2,500 ₪	3,600,000 ₪
מימון (לכל תקופת הבניה)	4.0%	9,540,000 ₪	572,400 ₪
סה"כ עלויות בניה			12,172,500 ₪

תחשיב שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית	
שווי החלק המסחרי בפרוייקט בגמר בניה (כאמור לעיל)	27,720,000 ₪
בניכי רווח יזמי (17.5%)	23,591,489 ₪
בניכי עלות בניה כוללות למ"ר (מועמס מרתף, כאמור לעיל)	11,418,989 ₪
ערך נוכחי מהון (3 שנים 5%)	9,864,152 ₪
שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית (במעוגל)	9,900,000 ₪



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, ללא מע"מ, לתאריך 31/12/19 כדלקמן:

(שמות שעהנה מיליון תשע מאות אלף ₪) 9,900,000 ₪

15. בדיקת רגישות בפרמטר של ערכי השווי (750 ₪ +/- בערכי המכירה):

בדיקת רגישות					
ערכי מכירה	22,500 ₪	21,750 ₪	21,000 ₪	20,250 ₪	19,500 ₪
שווי מלא	11,300,000 ₪	10,600,000 ₪	9,900,000 ₪	9,200,000 ₪	8,500,000 ₪

16. סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:

- הנכס הינו קומת קרקע מסחרית בשכונה חדשה בשם מורשת שעתידיה להיבנות. חו"ד זו נערכה תחת הנחת עבודה כי לא קיימים בתחום המקרקעין ממצאי עתיקות שעלולים להשפיע על יכולת מימוש הפרוייקט ו/או עלויות ההקמה.
- בהתאם לפוטנציאל 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.
- היות ולא נמצאה תכנית משביחה שאושרה מאז זכיית היזם ועד היום במכרז הרי שלא צפויה חבות בהיטל השבחה.

עליית השווי נובעת מהתקצרות הזמן להשלמת הפרויקט, שינויים בשוק הנדלן ועליית מחירים, הסרת חוסר הוודאות והתקדמות עבודות הפיתוח במתחם.

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
 מ.ר. 643



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטדון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925/30 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



לכבוד,

רו"ח איל מוליאן – סמנכ"ל כספים,

קחם חברה להשקעות בע"מ

תאריך: 20/01/2020

מספרינו: 13641

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
לקומת קרקע מסחרית בבנייני מגורים,
העתידים להיבנות בשכונת מורשת, מודיעין.
חלקות 27 ו – 25 בגוש 80073,
מגרשים 321 + 322 (ע"פ תכנית מד/11)



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



מטרת השומה:

1.

ע"פ בקשתו של רו"ח איל מוליאן, סמנכ"ל הכספים של המזמין, שנתקבלה במשרדי בתאריך 09/01/2020, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **קחס חברה להשקעות בע"מ** (להלן "החברה") בחלק המסחרי של מגרשים 321 ו- 322 (מכח תכנית מד/11) הממוקמים בקומת הקרקע + מרתף, לצורך פירסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/19.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/2019 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

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 התשכ"ח 1968. 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:

חוזה חכירה עם החברה, אישור זכויות, תכנית בינוי ופיתוח.

שווי בספרים לתאריך 31/12/17 – 7,612,651 ₪.

שווי בספרים לתאריך 31/12/18 – 10,600,000 ₪.

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



2.

פרטי השמאים והשכלתם:

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

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

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

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

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





3. **מועד קובע לשומה:** 31/12/2019.
4. **תאריך ביקור בנכס:** בתאריך 16/01/2020 נערך ביקור בנכס ע"י יוחאי חן-מתמחה במשרדי הביקור בנכס נערך באופן עצמאי.
5. **פרטי המקרקעין:**
- גוש:** 80073.
- חלקות:** 27 ו- 25.
- מגרשים:** 322 + 321 לפי תב"ע מד/11 (החלק הנישום הינו קומת הקרקע המסחרית בלבד).
- שטח החלקות:** חלקה 27 המהווה את מגרש 321 הינה בשטח רשום של 4,215 מ"ר. חלקה 25 המהווה את מגרש 322 הינה בשטח רשום של 4,281 מ"ר.
- ייעוד הנכס:** מגרשים למגורים ד' בעלי חזית מסחרית.
- תיאור הפרוייקט:** ע"פ תקנון תכנית מד/11, על כל אחד מהמגרשים הנ"ל עתיד לקום מבנה המשלב 76 דירות מגורים בשטח עיקרי של 7,600 מ"ר, ב- 10 קומות מעל קומת הקרקע המסחרית. כאמור במטרת השומה, חוו"ד זו תבחן את שווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית בלבד. יתרת זכויות הבניה המיועדות למגורים עתידות להימכר במסגרת "מחיר למשתכן" ובשוק החופשי. זכויות אלו אינן מעניינה של חוו"ד זו.
- | מגרש 322 | מגרש 321 | זכויות בניה מוערכות: |
|--|--|----------------------|
| שטח מסחרי עיקרי על קרקעי בכל מגרש: 800 מ"ר. | שטח מסחרי עיקרי על קרקעי בכל מגרש: 800 מ"ר. | |
| שטחי שירות על קרקעי בכל מגרש: 207.5 מ"ר. | שטחי שירות על קרקעי בכל מגרש: 220 מ"ר. | |
| סה"כ שטחים עיליים עיקרי + שירות במ"ר: 1,007.5 מ"ר. | סה"כ שטחים עיליים עיקרי + שירות במ"ר: 1,020 מ"ר. | |
| סה"כ שטחי בניה עיליים בשני המגרשים: 2,027.5 מ"ר. | סה"כ שטחי בניה עיליים בשני המגרשים: 2,027.5 מ"ר. | |
| שטח שירות תת קרקעי בכל מגרש: 109 מ"ר. | שטח שירות תת קרקעי בכל מגרש: 88 מ"ר. | |
| סה"כ שטח שירות תת קרקעי בשני המגרשים: 197 מ"ר. | סה"כ שטח שירות תת קרקעי בשני המגרשים: 197 מ"ר. | |
- הערת השמאי:** לטענת החברה היא אינה מתכוונת לממש את השטחים המסחריים האפשריים מתחת לקרקע. ברם, לצורך מימוש הבניה תדרשנה בניית 48 מקומות חניה בקומת המרתף.

מיקום: שכונת מורשת (אתר P) שבתכנון, מודיעין.
זכויות: חוזה חכירה מהוון.

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



תאור הסביבה:

6.

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

בשנת 1990 אושר הקמת הישוב על שטח של 30,000 דונם. בשנת 1994 החלו עבודות 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.

העיר מודיעין ידועה כעיר שבה קיימים מעט שטחי מסחר. חלק גדול מתושבי העיר עובדים מחוץ לגבולותיה. מרבית הפעילות המסחרית ממוקמת בקניון עזריאלי הנמצא במרכז העיר וידוע כקניון מוצלח מאוד. כחלק ממיתוגה החדש של העיר תוכנן מע"ר חדש המשלב רחבה מסחרית מתחת לקומות מגורים ומבני ציבור בסמוך לקניון עזריאלי. פיתוח ותחילת בנייתו של המע"ר החדש מתוכננים בימים אלו.

שכונת מורשת, בה ממוקם הנכס שבנדון, הינה שכונה חדשה שתוכננה כשכונת מגורים הממוקמת ממערב למע"ר ולשכונת אבני חן. שטחה של השכונה כ- 1,130 דונם ובה מתוכננות להיבנות כ- 4,200 יח"ד ו-300 יחידות דיור מוגן לצד מבני ציבור, גינות ציבוריות, שטחי מסחר ותעסוקה. חלק מיחידות הדיור בפרוייקטים השונים עתידים להימכר במסגרת "מחיר למשתכן" ומיועדים לאוכלוסייה צעירה יותר, וחלקם עתידים להימכר בשוק החופשי. תמהיל הדירות, כמוצע בתכנית מד/11, קובע 25% מיח"ד בבניה רוויה כדירות קטנות.

המבנה הטופוגרפי מתאפיין ברכס בעל 2 פסגות ומדרונות בעלי שיפוע חד לצפון ולדרום. השכונה תיבנה סביב שדרה מרכזית על קו הרכס. לאורך השדרה מתוכננים שטחי מסחר, מוסדות ציבור ופארקים. השכונה מתוכננת כשכונה ממותנת תנועה.

גבולות השכונה הינן : מדרום כביש 431, שכונת נופים וואדי ענבה שהינו שמורת טבע.

מצפון עמק 27 ולאחוריו הפארק הטכנולוגי.

ממזרח שכונת אבני חן. ציר תנועה מפריד בין שתי השכונות.

ממערב שטחים פתוחים וכביש 1.





- 6 -



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

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



מפת שכונת מורשת המתוכננת:



מפת הסביבה, מתוך פורטל המפות הממשלתי:



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





7. תאור הנכס:

הפרויקט, נשוי"א חו"ד, מהווה 2 מגרשים צמודים בשכונת מורשת שבתכנון. הבאתי בחשבון את שטחם של כל אחד מהמגרשים כפי שנמצא בתקנון תכנית מד/11 החלה על המתחם. שני המגרשים סמוכים וצמודים האחד לשני.

חלקה 27 (מגרש 321): הינה בשטח רשום של 4,215 מ"ר וצורתו דמוית מלבן.
חלקה 25 (מגרש 322): הינה בשטח רשום של 4,281 מ"ר וצורתו דמוית מלבן.

נכון למועד עריכת חוות הדעת, בסביבת הנכס החלו בעבודות הפיתוח וסלילת שבילי הגישה למתחם. בימים אלו מקודם הפיתוח בשכונת נופים הדרומית יותר לנכס שבנדון. כפי שניתן לראות, בנכס הנישום החלו בימים אלו עבודות החפירה. להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:



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

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



רצ"ב תמונות הפרוייקט להמחשה בלבד, כפי שנמצא בתכנית הבינוי שהוצגה בפניי :



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



מבט מלמעלה על הפרויקט המתכונן:



רקע כללי (כתבה של יהודה גולן מהעיתונות המקומית "מודיעין ניוז" מיום 5/12/18):

הקבלנים הראשונים החלו לעבוד בשכונה הבאה הנבנית בעיר, עם סיום פריצת הדרכים בה • שטחה יהיה כ-1,686 דונם והיא תהיה אחת הגדולות בעיר • ייבנו בה כ-4,200 יחידות דיור, מהן 3,614 בבנייה רוויה • 70% ממספר זה מיועד לדיור בר השגה • הבאה בתור (והאחרונה ב"שלב א' של מודיעין") – שכונת גבעת שרון

עוד שלב חשוב בתחום הרחבת העיר יצא לדרך: לאחר שהסתיימו עבודות פריצת הדרכים (עבודות העפר) בשכונת מורשת נמסרו לאחרונה כל המגרשים לכל היזמים והקבלנים. כעת יש כבר קבלנים שמתחילים בעבודות העפר והכנת היסודות לקראת הבנייה.

במקביל מבצעת העירייה, באמצעות החכ"ל המובילה את פיתוח השכונה, את עבודות הנחת התשתיות בשכונה. בשלב הראשון עבודות אלו יכללו הקמת תשתיות לניקוז ולביוב. בנוסף ממשיכה החכ"ל בעבודות העפר במגרשי השצ"פים (שטחים ציבוריים פתוחים) ומוסדות החינוך שייבנו בהמשך בשכונה.

שכונת מורשת נבנית ממערב לשכונת אבני חן, מעבר לכביש 3 העירוני ומצפון לשכונת נופים שגם היא בנמצאת בשלבי בנייה מתקדמים. שטח שכונת מורשת יהיה כ-1,686 דונם והיא, על פי התכנון, תהיה אחת השכונות הגדולות בעיר. ייבנו בה כ-4,200 יחידות דיור, כאשר 3,614 יחידות מהן יהיו יחידות דיור בבנייה רוויה. 70% ממספר זה, 2,529, מיועד לדיור בר השגה כשהדירות שייבנו במחיר המוזל יהיו בטווח של שלושה, ארבעה וחמישה חדרים. לפחות 20% מהן, כ-505 יחידות דיור, מיועדות לתושבי העיר.

מעבר לדירות המגורים העירייה תבנה בשכונה גם מבני ציבור. בשכונה ייבנו לפחות חמישה בתי ספר וכ-25 גני ילדים. לצד הכבישים ייבנו שבילי אופניים. עלות הפיתוח ובניית מבני הציבור מוערכת בסכום של כ-600 מיליון שקל.

השכונה חולקה בשלב השיווק ל-31 מתחמים למגורים שבכל אחד מהם ניתן לבנות עשרות יחידות דיור. המספרים נעים בין 49 יחידות דיור במינימום ל-216 במקסימום למתחם בודד.

תמונת הבנייה הכוללת והעתיידית בעיר מלמדת כי מפת הבנייה של מודיעין מכילה לטווח השנים הקרובות השלמת בניית יחידות הדיור בשכונות הקיימות, עם דגש על שכונות הכרמים, מוריה והציפורים, וכן תכנית המע"ר של העיר הכוללת כ-1,440 יחידות דיור, ו-1,850 יחידות דיור של שכונת נופים. כעת הצטרפה שכונת מורשת לעבודות ההקמה עם 4,200 יחידות דיור ובעתיד תצטרף גם שכונת גבעת שר עם 6,000 יחידות דיור.

לפי ההסכם לפיתוח העיר, השכונות העתידיות של מודיעין והשטחים העתידיים יפותחו על ידי העירייה באמצעות החברה הכלכלית. מורשת היא השכונה השלישית שמוקמת במתכונת זו אחרי שכונת נופים ומרכז העיר והשדרה המרכזית. השכונה הרביעית בתור היא שכונת גבעת שר.

הסכם הגג קובע כי תקציב הפרויקט יתנהל כתקציב פיתוח, במשק כספי סגור, לטובת פיתוח העיר בלבד, והוא אינו תלוי בתקציב המדינה או באישורה. רשות מקרקעי ישראל תעביר לעירייה, על פי שלבי הביצוע, את התקציב לטובת פיתוח השכונה, הנאמד במאות מיליוני שקלים. במסגרת ההסכם, העירייה תקבל על עצמה את תכנון וביצוע מוסדות הציבור בהתאם ללוחות הזמנים, כך שבניית מוסדות הציבור המהותיים לאכלוס: בתי ספר וגני ילדים, תסתיים במקביל לאכלוס השכונה.



מידע תכנוני :

8.

בבדיקה שערכתי באתר רשות מקרקעי ישראל, נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תכניות בניה. מגרשים 321 ו-322 נוצרו מכח **תכנית מז/11** הידועה גם כתכנית שמספרה 420-0241646. תכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך 02/03/2017 ב.פ. 7461. כאמור בתקנון התכנית, מטרתה של התכנית להקים שכונת מגורים חדשה במודיעין באתר P. השכונה תכלול 4,200 יח"ד, 300 יחידות לדירה מוגן ויעודי קרקע נילווים ובהם מבני ציבור, מסחר ותעסוקה.

עיקרי הוראות התכנית הרלוונטים למתחם שבנדון :

המגרשים 321 + 322 מסווגים לאזור מגורים ד'. השימושים המותרים באזור זה הינם :

- א. מגורים בבנייה רוויה.
- ב. חניה תת קרקעית לדיירים.
- ג. מרתפים
- ד. שטחים לרווחת הדיירים.
- ה. חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים.
- ו. חזיתות מסחריות פעילות.

להלן עיקרי הוראות הבינוי :

הבינוי וההפיתוח יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה. הבינוי יתוכנן בבניה מרקמית תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש.

מגורים :

תמהיל הדירות במגרשי מגורים יכלול 25% מכלל יח"ד שיהיו בגודל עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד. לכל יח"ד תותר יחידת מחסן בשטח עד 6 מ"ר, שטח הלובי לא יפחת מ-25 מ"ר וגובהו לא יפחת מ-5 מטר. הכניסה ללובי הבניין לא תהיה מכיוון החזית המסחרית.

חזית מסחרית :

קומת המסחר תמוקם בקומת הקרקע לכיוון הרחובות הראשיים ובמפלס הרחוב. מהקומה השנייה ואילך יותרו קומות מגורים בלבד. גובה קומת המסחר יהיה עד גובה פנימי של 6.5 מטר. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים, שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר. קומת הקרקע המיועדת למסחר תהיה בעומק של 10 מטר לפחות. החזית המסחרית תלווה במעבר מקורה ברוחב 4 מטר להולכי רגל בקו בניין 0. החניות המיועדות לשטחים המסחריים יופרדו מחניות המגורים.



להלן טבלת הוראות הבניה במגרשים מתוך הוראות התכנית:

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
2	10	76	16340	5320		3420	7600	4206	321	מגורים ד'
2	1		1120	160		160	800	4206	321	מגורים ד' מסחר
2	10	76	16340	5320		3420	7600	4272	322	מגורים ד'
2	1		1120	160		160	800	4272	322	מגורים ד' מסחר

סיכום זכויות הבניה:

מגרש 322

4,272 מ"ר

7,600 מ"ר עיקרי + 3,420 מ"ר שירות

5,320 מ"ר שירות

10 קומות מעל הכניסה הקובעת + 2 קומות מתחת לכניסה.

800 עיקרי + 160 שירות

160 מ"ר שירות

1 קומה מעל לכניסה הקובעת + 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

צידי – 3 מטר, אחורי – 4 מטר, קדמי – 0 מטר חזית מסחרית.

מגרש 321

4,206 מ"ר

שטח המגרש :

שטח בניה למגורים על קרקעי :

שטח בניה למגורים תת קרקעי :

קומות מגורים :

שטח בניה למסחר על קרקעי :

שטח בניה למסחר תת קרקעי :

קומות מסחר :

קווי בניין :

הזכויות המעורכות בחוות דעת זו מהוות את קומת הקרקע המסחרית בשני המגרשים, אשר שטחם לבניה מסתכם כדלקמן: 1,600 מ"ר עיקרי עילי + 320 מ"ר שירות עילי + 320 מ"ר שירות תת קרקעי.

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



הוצגה בפניי החלטת ועדה בבקשה מס' 20180575 במגרש 321, המבקשת בניית מבנה חדש הכולל 76 יח"ד. הבקשה לפי תכניות 420-0241646 ו- 11/בפ/321,322. הבקשה הינה להקמת 3 בנייני מגורים – 76 יח"ד ומסחר. במסגרת הבקשה אושרו הקלות אשר מרביתן מתייחסות למבנה המגורים שאינו מעניינה של חו"ד זו. אחת ההקלות הינה מסעיף 16.3(1) הדורש שלפחות 70% מפני החזית תוצב לאורך קו בניין קדמי. ע"פ דברי הועדה, הארכת החזית המסחרית תתרום לאופי הרחוב ותבוא ע"ח דירת גן ולא ע"ח שטח משותף לדיירים. זאת ועוד, אושרה הקלת ניווד שטחי שרות מסחר תת קרקעי לעל קרקעי (עד 50% אין צורך בהקלה). הבקשה אושרה בתנאים.

הוצגה בפניי החלטת ועדה בבקשה מס' 20180574 במגרש 322, המבקשת בניית מבנה חדש הכולל 76 יח"ד. הבקשה לפי תכניות 420-0241646 ו- 11/בפ/321,322. הבקשה הינה להקמת 3 בנייני מגורים – 76 יח"ד ומסחר. במסגרת הבקשה אושרו הקלות אשר מרביתן מתייחסות למבנה המגורים שאינו מעניינה של חו"ד זו. אחת ההקלות הינה מסעיף 16.3(1) הדורש שלפחות 70% מפני החזית תוצב לאורך קו בניין קדמי. ע"פ דברי הועדה, הארכת החזית המסחרית תתרום לאופי הרחוב ותבוא ע"ח דירת גן ולא ע"ח שטח משותף לדיירים. זאת ועוד, אושרה הקלת ניווד שטחי שרות מסחר תת קרקעי לעל קרקעי (עד 50% אין צורך בהקלה). הבקשה אושרה בתנאים.

בתאריך 02/09/2019 ניתן היתר בניה מס' 20190297 לחפירה ודיפון על מגרש מס' 322.

רצ"ב סקירת שטחי המסחר כפי שהופיעו בתכנית הבינוי שהוצגה בפניי:

מגרש 321

מסחר		מגורים					
תת קרקעי	על קרקעי	מספרות	תת קרקעי	על קרקעי	מספרות	יח"ד	מגרש 321
	עיקרי		מספרות	עיקרי	מספרות		
	75	249	313	1928	929	28	321\1
88	145	551	599	4571	1795	50	321\2
88	220	800	912	6500	2724	76	סר"כ
160 *3	160 *2	800	912	6820	3420	76	מותר

*1 7600+100 תוספת 100 מ"ר לנמחים מעותפים
 *2 160+47 העברת נמחי מרות מתת קרקע לעל קרקע - עד 50%
 *3 160-47 העברת נמחי מרות מתת קרקע לעל קרקע - עד 50%





לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין בע"מ

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

מגרש 322

מגרש 322		יחיד		מגורים		מסחר	
				על קרקעי		על קרקעי	
				עירי		עירי	
				עירות		עירות	
322\1	26	2766	932	2160	313	249	70.5
322\2	50	4929	1799	4320	599	551	137
סך כ	76	7695 ¹	2731	8480	912	800	207.5
מותר	76	7700 ¹	3420	8820	912	800	160 ²
							160 ³

1# 7600+100 תוספת סט לרעשמים מעותפים
2# 180+47 העברת עמחי ערות מתת קרקע לעל קרקע - עד 50%
3# 160+47 העברת עמחי ערות מתת קרקע לעל קרקע - עד 50%



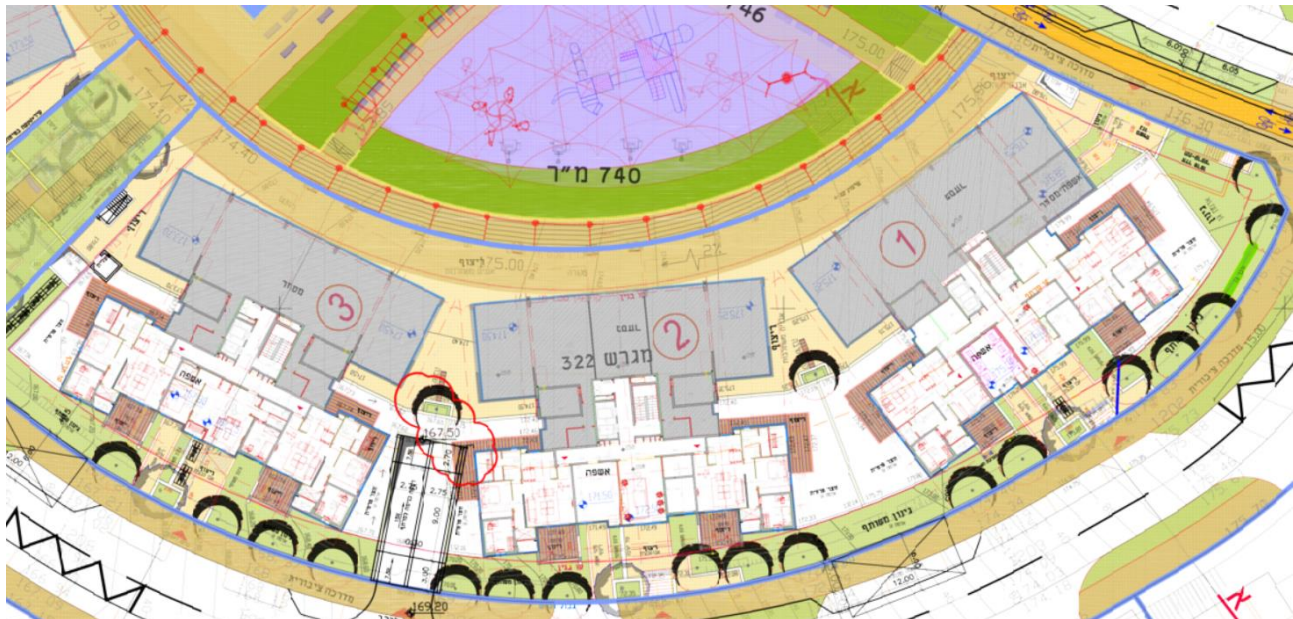
כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



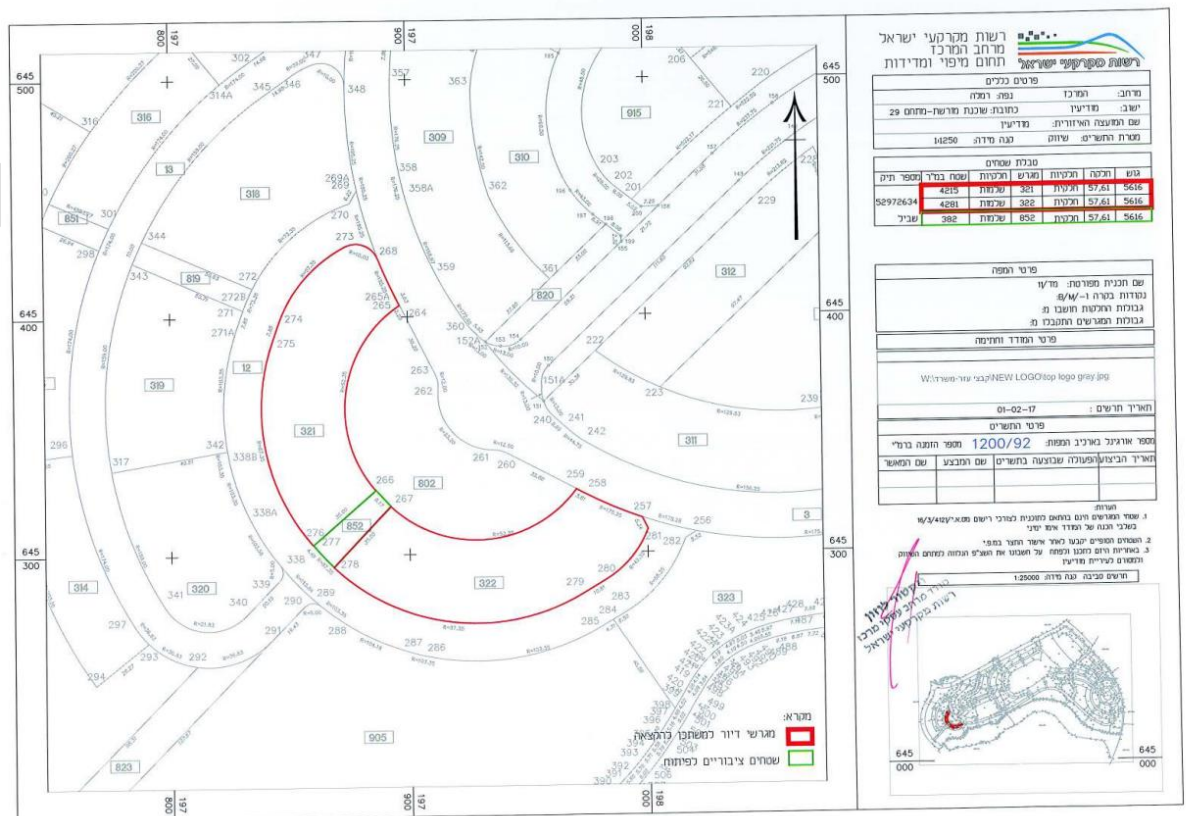


לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין בע"מ

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



להלן מפה טופוגרפית של המגרשים, מתוך מסמכי חוברת המכרז:

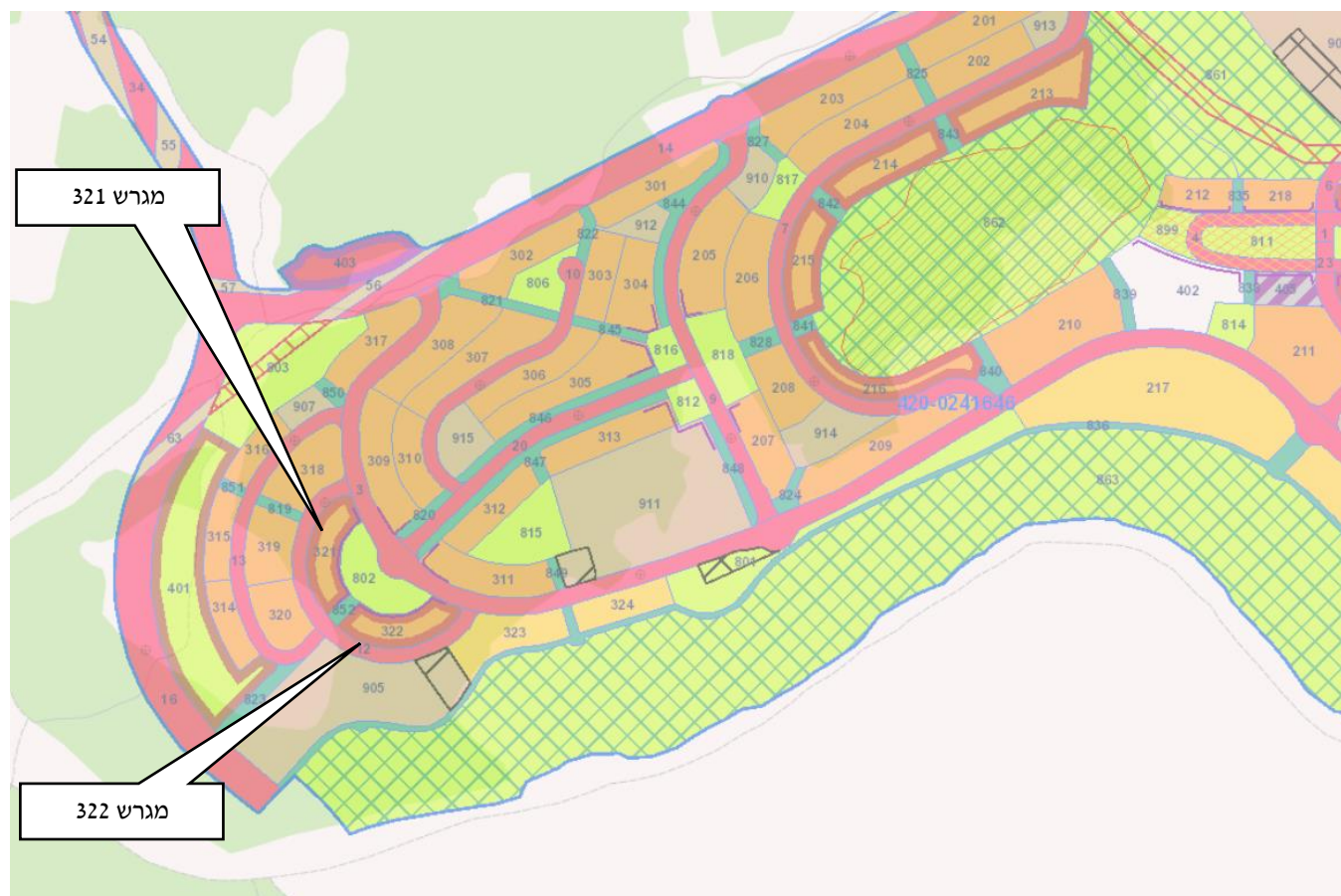


כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





רצ"ב מיקום המגרשים על רקע תשריט התכנית, כפי שמופיע בפורטל המפות הממשלתי (GovMap):





9. המצב במשפטי:

א. נסחי טאבו:

ע"פ העתק נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 18/01/2020 ומתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין רחובות, נמצאו עיקרי הפרטים הבאים:

גוש 80073, חלקה 27	כללי:
4,215 מ"ר.	שטח:
בתאריך 17/06/2018 נרשמה בבעלות מדינת ישראל, בשלמות.	בעלויות:
בתאריך 16/04/19 נרשמה חכירה מהוונת לטובת קחם חברה להשקעות בע"מ.	חכירה מהוונת:
תאריך סיום החכירה 28/03/2115, על כל הבעלים.	

ע"פ העתק נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 18/01/2020 ומתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין רחובות, נמצאו עיקרי הפרטים הבאים:

גוש 80073, חלקה 25	כללי:
4,281 מ"ר.	שטח:
בתאריך 17/06/2018 נרשמה בבעלות מדינת ישראל, בשלמות.	בעלויות:
בתאריך 16/04/19 נרשמה חכירה מהוונת לטובת קחם חברה להשקעות בע"מ.	חכירה מהוונת:
תאריך סיום החכירה 28/03/2115, על כל הבעלים.	

ב. אישור זכויות:

הוצג בפניי אישור זכויות מתאריך 17/10/2018 בתיק 52972634 א', לפיו מגרשים 321 ו- 322 לפי תכנית מס' 420-0241646, בגוש 80072 חלקות 21 ו- 22, רשומות ע"ש **קחם חברה להשקעות בע"מ**. לבעלי הנכס הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 28/03/2115. קיימת משכנתא בבנק דיסקונט ללא הגבלת סכום.

ג. חוזה חכירה:

הוצג בפני חוזה חכירה בתיק מס' 52972634 א', שנחתם בתאריך 25/10/2017 בין רמ"י לבין **קחם חברה להשקעות בע"מ**, לפיו הנכס ממוקם במודיעין – מכבים, מהווה את מגרשים 321 + 322 לפי תכנית מפורטת 420-0241646, בשטח 8,496 מ"ר בערך. תקופת החכירה ל- 98 שנים, שתחל בתאריך 29/03/2017 ועד 28/03/2115 + תקופת חכירה נוספת של 98 שנים. מטרת החכירה 90 יח"ד. קיבות הבניה ע"פ תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת ההסכם. התמורה: 24,435,446 ₪. הערך היסודי של המוכר 40,830,142 ₪. יעוד המקרקעין: מגורים ד' עם חזית מסחרית. תנאים מיוחדים: ידוע לחוכר כי השטח נשוא מכרז זה הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 4750 ו- 4849).



א. אישור בדבר גביית הוצאות פיתוח ע"י רמ"י:

הוצג בפניי אישור מתאריך 20/11/2017 בתיק הנ"ל שמספרו 52972634א, הנאשר כי החברה אשר זכתה במכרז במגרש מס' 321 עד 322 חתמה על חוזה חכירה ושילמה את כל התשלומים ע"פ תנאי המכרז.

10. מתודולוגיה – גישות השומה:

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:

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



גורמים שיקולים ועקרונות:

11.

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 פירסום דוחות סוף שנה לתאריך קובע 31/12/19.
- ב. הנכס הינו שטח מסחרי שיבנה בקומת קרקע מסחרית + חניות בחלק מקומת המרתף, על חלק ממגרשים 321 + 322 ע"פ תכנית מד/11.
- ג. הערכת שווי הנכס הביאה בחשבון כי המבנים יבנו על ציר מסחרי ובקרב פארק עירוני.
- ד. מיקומו של הנכס הנישום בשכונת מורשת, שהינה שכונה בתכנון, הממוקמת בסמיכות למרכז מסחרי ישפרו ולפארק הטכנולוגי. השכונה עתידה להינות מגישות לכבישים 443 ו- 431 וכן היא קרובה לתחנת הרכבת המרכזית בעיר. החלק המסחרי, המתוכנן על הקרקע שבנדון, מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים שיתגוררו בשכונה שתמנה כ- 4,300 יח"ד.
- ה. בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל- 100% כבר מספר שנים ברציפות. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי דמי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. אם נוסף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל- 0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים.
- ו. זכויות חכירה מהוונות.
- ז. בחנתי את שווי של הנכס הנישום בשילוב שתי גישות השומה, גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.
- ח. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה, ואת סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במחצית הראשונה של שנת 2019.
- ט. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים.
- י. ערכי השווי הרשומים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.



12. עסקאות השוואה ותחשיבים:

כמפורט בתחילת חו"ד זו, העיר מודיעין כוללת מיעוט שטחי מסחר. רק בתקופה האחרונה החלו בתכנון פרויקטים כדמות תכנונו של המע"ר בסמוך לקניון עזריאלי, המשלבים מסחר בהיקף גבוהה. 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. יוער כי תכנית מד/11 כוללת 14,190 מ"ר מסחריים + 7,250 מ"ר תעסוקה המתוכננים להיבנות במספר מגרשים שונים, ולשרת כ- 300 יח"ד לדיר מוגן, 4,204 יח"ד (מתוכם 988 מוגדרות כדירות קטנות) ו- 230,999 מ"ר המיועדים כמבני ציבור.

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

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	מהות עסקה	שטח מדווח	שנת בניה	מחיר מוערך	שווי מ"ר
07/10/2019	5869	9	41	חנות	70.00	2006	1,542,000 ₪	22,029 ₪
28/08/2019	5685	89	18	חנות	51.00	1995	1,500,000 ₪	29,412 ₪
28/06/2019	5569	44	29	חנות	49.00	1998	967,600 ₪	19,747 ₪
12/03/2019	5569	44	13	חנות	22.00	1998	470,000 ₪	21,364 ₪
26/02/2019	5690	19	9	חנות	36.00	1998	600,000 ₪	16,667 ₪
20/02/2019	5870	23	37	חנות	36.00	2003	1,000,000 ₪	27,778 ₪
06/11/2018	5894	11		חנות	105.00	2006	1,297,000 ₪	12,352 ₪
31/07/2018	5869	8	17	חנות	65.00	2006	1,500,000 ₪	23,077 ₪
04/07/2018	5894	9	3	חנות	55.00	2008	790,000 ₪	14,364 ₪
17/06/2018	5683	69	10	חנות	31.00	1992	940,675 ₪	30,344 ₪
08/05/2018	5869	8	39	חנות	276.00	2005	7,940,000 ₪	28,768 ₪
26/03/2018	5869	8	41	חנות	109.00	2008	1,500,000 ₪	13,761 ₪
25/03/2018	5869	8	43	חנות	53.00	2008	1,650,000 ₪	31,132 ₪
שווי מ"ר בנוי ברוטו בבניה מסחרית חדשה בסביבת הנכס הנישום								21,000 ₪

ב. נתוני שוק אלו נתמכים, בין היתר, במספר הכרעות של שמאים מכריעים ברחבי העיר:

1. בשומתו המכרעת של שלומי יפה במגרשים 114, 115 ו- 117 (מע"ר) בגוש 5640 חלקה 6, קבע השמאי המכריע כי שווי מ"ר בנוי בסביבה נאמד בגבולות של 26,500 ₪ למ"ר, למועד קובע דצמבר 2018.
2. בשומת יעל הרון גוש 5883 חלקה 1 (תחנת רכבת מודיעין) נקבע כי שווי מ"ר מסחרי ממוצע בעיר מודיעין נע בגבולות של כ- 20,000 ₪ לסוף שנת 2014.
3. בשומת נאוה סירקיס בגוש 5640 חלקות 22 ו- 6 (שד' דם המכבים), אוזכרו נתוני שוק רבים ובניהם שווי מסחרי במרכז העיר בסך 19,000 ₪ ע"פ פרסום בדוח השנתי של חברת אפריקה ישראל למגרשים 114 – 116), ניתוח מכרזי רמ"י, כתבות וביטאונים מידע. בסיכומי של דבר קבעה השמאית המכריעה שווי מ"ר מבונה, אשר משקף שווי בנוי של כ- 20,000 ₪ לסוף שנת 2016.



4. שומתו המכרעת של שלומי יפה במגרש 103 (מע"ר) בגוש 5640 חלקה 6, המאמץ את קביעת שמאי הועדה לפיה שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבה נע בגבולות שבין 22,000 ₪ ל – 25,000 ₪ למועד קובע יוני 2017.
5. בשומתה המכרעת של גבע בלטר במגרש 105 (מע"ר) בגוש 5640 חלקה 6, אמצה השמאית המכריעה את קביעת שמאי הועדה לפיה שווי מ"ר בנוי למסחר נע בגבולות של 19,000 ₪ לתאריך 06/09/2017.
6. בשומתה המכרעת של שושי שרביט במגרש 107 (מע"ר) בגוש 5640 חלקה 6, קבעה השמאית המכריעה כי ערכי שווי למ"ר מסחרי בנוי בחנויות קטנות ינועו בגבולות של 25,000 ₪, ויפחתו ככל ושטח החנות יגדל. המועד הקובע בחוות דעתה הינו 14/03/2017.

מכלול הנתונים הנ"ל מציג תמונה המלמדת כי בעיר מודיעין שונות קטנה (יחסית) בערכי שווי מ"ר בנוי. ערכי השווי באזורי המסחר הטובים גבוהים יותר, ואילו ערכי השווי באזורי המסחר הפחות אטרקטיביים נעים בגבולות ה – 21,000 ₪ למ"ר.

ג. בחינת שוויו של הנכס הנישום בגישת היוון הכנסות:

בתאריך 26/12/2019 פרסם אגף שומות מקרקעין, ע"י השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי התשואה הממוצעת בנכסים מניסים למחצית הראשונה של שנת 2019. מעיון בסקר נמצא כי שיעור הריבית להיוון בנכסים מסחריים הינה סביב 7.0% בממוצע שנתי. ניתן לראות כי לאורך השנים האחרונות קיימת ירידה מתונה ועקבית בשיעור הריבית להיוון. זאת ועוד, בתקופה האחרונה נערכו מספר עסקאות השוואה בהם שיעור הריבית להיוון אף פחתה מ – 6%.

בחנתי בעיון רב את דמי השכירות המבוקשים בנכסים השונים בעיר מודיעין. המדגם שנבחן מציג שונות גדולה מאד אשר גבולותיה נעים בין 100 – 180 ₪/מ"ר. קיבלתי לידי ע"י המזמין טיוטת LOI המתעתד להחתם בין החברה לרשת פארם מוכרת, במחיר המבטא כ – 150 ₪ למ"ר. באם הסכם זה יחתם, הרי שהוא מבטא לכל הפחות שווי גבולות של כ – 25,500 ₪ למ"ר (במעוגל).

יחד עם זאת, יש לזכור כי הנכס שבנדון ממוקם במרכז של שכונה חדשה, אשר בשלב זה עתידה לא ידוע. ברור לי כי היות וחלק מהשכונה כבר שווק ואני מניח כי במיקום השכונה החדשה אכלוס דירות המגורים יהיה בתפוסה מלאה. יחד עם זאת, בשל הזהירות הנדרשת, בשלב זה, בשומה לצורך הכללה בדוחות הכספיים, ובשל אי הוודאות הקיימת בהיתן קרקע למסחר המהווה חלק מפורייקט חדש בשכונה חדשה בהקמה, העדפתי לקבוע את שווי של מ"ר בנוי ברוטו ע"פ גישת ההשוואה והכרעות השמאים המכריעים דלעיל, אשר מבטאים גבולות של כ – 21,000 ₪ למ"ר ברוטו בנוי.



ומכאן ששווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית נקבע כדלקמן:

תחשיב שווי הפרוייקט בגמר בניה	
שווי מ"ר בני	21,000 ₪
שטח בני עילי	2,028
שווי המתחם המסחרי כבנוי	42,577,500 ₪

תחשיב עלויות הבניה הישירות + עקיפות			
עלויות	מחיר / כמות	יחידות	תיאור
144,000 ₪	6,000 ₪	24	חיבור מונים וחשמל
669,075 ₪	330 ₪	2,028	אגרות בניה
638,663 ₪	42,577,500 ₪	1.5%	שיווק
417,713 ₪	13,923,750 ₪	3.0%	ניהול / פיקוח
532,219 ₪	42,577,500 ₪	1.25%	משפטי
696,188 ₪	13,923,750 ₪	5.0%	בצ"מ
9,123,750 ₪	4,500 ₪	2,028	עלות בניה ישירה
4,800,000 ₪	2,500 ₪	1,920	בניה ישירה מרתף
835,425 ₪	13,923,750 ₪	4.0%	מימון (לתקופת הבניה)
17,857,031 ₪	סה"כ עלויות בניה		

תחשיב שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית	
42,577,500 ₪	שווי החלק המסחרי בפרוייקט בגמר בניה (כאמור לעיל)
36,236,170 ₪	בניכי רווח יזמי (17.5%)
18,379,139 ₪	בניכי עלות בניה כוללות למ"ר (מועמס מרתף, כאמור לעיל)
15,876,591 ₪	ערך נוכחי מהוון (3 שנים 5%)
180,000 ₪	בניכי חבות צפויה בהיטל השבחה (אומדן)
15,700,000 ₪	שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית (במעוגל)



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, ללא מע"מ, כדלקמן:

(חמישה עשר מיליון שבע מאות אלף ₪) **15,700,000 ₪**

15. בדיקת רגישות בפרמטר של ערכי השווי (1,000 ₪ +/- בערכי המכירה):

בדיקת רגישות					
ערכי מכירה	22,500 ₪	21,750 ₪	21,000 ₪	20,250 ₪	19,500 ₪
שווי מלא	17,900,000 ₪	16,800,000 ₪	15,700,000 ₪	14,600,000 ₪	13,500,000 ₪

16. סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:

- הנכס הינו קומת קרקע מסחרית בשכונה חדשה בשם מורשת שעתידה להיבנות. חווי"ד זו נערכה תחת הנחת עבודה כי לא קיימים בתחום המקרקעין ממצאי עתיקות שעלולים להשפיע על יכולת מימוש הפרוייקט ו/או עלויות ההקמה.
- בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שוויו, מלבד הסיכונים הרשומים מעלה והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.
- היות ולא נמצאה תכנית משביחה שאושרה מאז זכיית היזם ועד היום במכרז הרי שלא צפויה חבות בהיטל השבחה.

עליית השווי נובעת מהתקצרות הזמן להשלמת הפרוייקט, שינויים בשוק הנדלן ועליית מחירים, הסרת חוסר הוודאות והתקדמות עבודות הפיתוח במתחם.

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
 מייסד (MRE) במקרקעין
 בלכלן ושמאי מקרקעין

אברהם לוי,
 סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 מ.ר. 643

