

נספח א'

פרטים בדבר פרויקט מודיעין ב' ופרויקט מודיעין ג'

פרויקט מודיעין ב'

1. הצגת פרויקט מודיעין ב'.

פרוט ליום 30.06.2018	שם הפרויקט ומאפייניו
מודיעין מורשת מתחם 11	שם הפרויקט:
מודיעין	מיקום הפרויקט:
פרויקט "מחיר למשתכן" המתבצע באמצעות חכירת קרקע בעיר מודיעין לבניית 90 יחידות דיור וכ- 1,320 מ"ר שטחי מסחר.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
הזכויות בפרויקט מוחזקות באמצעות קחם חברה להשקעות בע"מ ("קחם"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט:
-	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
אפריל 2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
5,400 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
2022	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן:
2018	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:
2021	מועד סיום שיווק צפוי:
טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע	הסכמים עם קבלני ביצוע:
רבעון 1 2019	מועד התחלת עבודות הקמה צפוי:
זכויות חכירה ל-98 שנה עם אופציה לעוד 98 שנה.	זכויות משפטיות בקרקע:
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):
לא ידוע	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
ממוקם בסמוך לכביש 431.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
פרויקט "מחיר למשתכן"	נושאים מיוחדים:

המידע המתואר בטבלה זו כולל מידע שהינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 לחלק א' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, שפורסם ביום 29 במאי 2018 (אסמכתא 044418-01-2018) ("הדוח התקופתי").

2. מצבו התכנוני של פרויקט מודיעין ב'

מצב תכנוני לפרויקט מודיעין ב', ליום 30.06.2018			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	90	10,112	יחידות דיור
	-	1,320	שטחי מסחר
	-	-	זכויות בניה בלתי מנוצלות

3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט מודיעין ב'

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):							
16,783	16,783	-	-	16,783	16,783	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
20,400	20,491	-	-	20,491	20,328	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
1,065	1,437	-	-	1,437	743	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
38,248	38,711	-	-	38,711	37,854	-	סה"כ עלות מצטברת
38,248	38,711	-	-	38,711	37,854	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
990	990	-	-	990	990	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
11,757	11,666	-	-	11,666	11,829	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
75,279	75,279	-	-	75,279	75,279	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
2,558	2,186	-	-	2,186	2,880	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
90,584	90,121	-	-	90,121	90,978	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
19%	20%	-	-	20%	19%	-	שיעור השלמה [בספי] (לא כולל קרקע) (%)
2022							מועד השלמת בנייה צפוי

המידע המתואר 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.

4. שיווק פרויקט מודיעין ב'

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
148,272	148,272	-	-	148,272	148,272	-	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
-	-	-	-	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
90	90	-	-	90	90	-	יחידות דיור (#)
10,112	10,112	-	-	10,112	10,112	-	יחידות דיור (מ"ר)
1,320	1,320	-	-	1,320	1,320	-	שטחי מסחר (מ"ר)
38,248	38,711	-	-	38,711	37,854	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי* (אלפי ש"ח)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים

שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016	שנתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			

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

המידע המתואר 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.

5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט מודיעין ב'

נכון למועד זה טרם נחתמו חוזי מכירה מחייבים בפרויקט.

6. רווחיות גולמית מפרויקט מודיעין ב' (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט ראשון לציון			
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
ל.ר.	148,272	148,272	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר.	128,832	128,832	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר.	19,440	19,440	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר.	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
ל.ר.	19,440	19,440	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
ל.ר.	13%	13%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר.	12.256	12.256	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 רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

המידע המתואר 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.

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
4,613 6,881	12,026 13,160	19,440 19,440	26,854 25,720	34,267 31,999	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים

					למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
28,452	23,946	19,440	14,934	10,428	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

המידע המתואר 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. מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט מודיעין ב'

נכון למועד זה החברה טרם התקשרה עם מוסד פיננסי מלווה לפרויקט. החברה התקשרה עם בנק למימון רכישת הקרקע. להלן הנתונים בדבר התקשרות כאמור.

הלוואה א':			
מוצג כהלוואה לזמן קצר:	28,586 אלפי ש"ח	30.06.2018	יתרת הדוח על המצב הכספי
מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-		
מוצג כהלוואה לזמן קצר:	29,679 אלפי ש"ח (כולל הלוואת מע"מ שנפרעה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018)	31.12.2017	
מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-		
מוסד מלווה	בנק דיסקונט		
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	יוני 2017		
סה"כ מסגרת	28,586 אלפי ש"ח מסגרת לרכישת קרקע		
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	-		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	ריבית פריים בתוספת 1.1%		
מועדי פירעון קרן וריבית	ריבית רבעונית; קרן פירעון בתשלום אחד ב- 11 ביוני 2019		
התניות פיננסיות מרכזיות	העמדת הון עצמי בסך של כ- 8.5 מיליון ש"ח (לשלב הקרקע) ובהתאם להערכת החברה סך ההון העצמי הצפוי לכלל הפרויקט (קרקע + בנייה) כ- 12.9 מיליון ש"ח.		
התניות מרכזיות אחרות	<ul style="list-style-type: none"> שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקט שעבוד חשבון המימון המצאת תוכנית 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 בטחונות	לא קיימים תנאים		
	<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; 		

הלוואה א':	
<ul style="list-style-type: none"> • שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לקחס 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 קחס, ללא הגבלה בסכום 	

9. שעבודים המוטלים על פרויקט מודיעין ב'

הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 30.06.2018 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
28,586 – אשראי כספי	שעבוד הזכויות בקרקע לטובת הבנק הממן	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

10. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט מודיעין ב'

19,440	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
12,883	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
32,323 ^(*)	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עם סיום הבנייה	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא קיימים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

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

המידע המתואר 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.

פרויקט מודיעין ג'

1. הצגת פרויקט מודיעין ג'

פרויקט ליום 30.06.2018	שם הפרויקט ומאפייניו
מודיעין ג' (מתחם 29)	שם הפרויקט:
מודיעין	מיקום הפרויקט:
פרויקט "מחיר למשתכן" המתבצע באמצעות חכירת קרקע בעיר מודיעין לבניית 152 יחידות דיור וכ- 1,920 מ"ר שטחי מסחר	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
הזכויות בפרויקט מוחזקות באמצעות קחם.	מבנה האחזקה בפרויקט:
-	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
אפריל 2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
8,478 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
2022	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן:
2018	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:
2021	מועד סיום שיווק צפוי:
טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע	הסכמים עם קבלני ביצוע:
רבעון 1 2019	מועד התחלת עבודות הקמה צפוי:
זכויות חכירה ל-98 שנה עם אופציה לעוד 98 שנה.	זכויות משפטיות בקרקע:
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):
לא ידוע	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
ממוקם בסמוך לכביש 431.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
פרויקט "מחיר למשתכן"	נושאים מיוחדים:

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

2. מצבו התכנוני של פרויקט מודיעין ג'

מצב תכנוני לפרויקט מודיעין ג', ליום 30.06.2018			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	17,418	152	
שטחי מסחר	1,920	-	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	

3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט מודיעין ג'

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
-	24,492	24,492	-	-	24,492	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה

33,629	33,710	-	-	33,710	33,540	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
1,666	2,248	-	-	2,248	1,162	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
59,787	60,450	-	-	60,450	59,195	-	סה"כ עלות מצטברת
59,787	60,450	-	-	60,450	59,195	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה:							
<u>981,943</u>	<u>981,943</u>	-	-	<u>981,943</u>	<u>981,943</u>	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
<u>19,080</u> <u>20,992</u>	<u>18,999</u> <u>20,911</u>	-	-	<u>18,999</u> <u>20,911</u>	<u>19,169</u> <u>21,081</u>	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
<u>137,299</u> <u>121,373</u>	<u>137,299</u> <u>121,373</u>	-	-	<u>121,373</u> <u>137,299</u>	<u>121,373</u> <u>137,299</u>	-	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו
<u>5,292</u> <u>4,304</u>	<u>4,710</u> <u>3,722</u>	-	-	<u>4,710</u> <u>3,722</u>	<u>5,796</u> <u>4,408</u>	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<u>146,726</u> <u>163,538</u>	<u>146,063</u> <u>162,875</u>	-	-	<u>146,063</u> <u>162,875</u>	<u>147,318</u> <u>164,130</u>	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
<u>19</u> <u>18%</u>	<u>20</u> <u>18%</u>	-	-	<u>20</u> <u>18%</u>	<u>19</u> <u>18%</u>	-	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2022							מועד השלמת בנייה צפוי

המידע המתואר 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.

4. שיווק פרויקט מודיעין ג'

שנת 2018					שנת 2017	2016	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה:							
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:							
<u>241,054</u> <u>262,329</u>	<u>262,329</u> <u>241,054</u>	-	-	<u>262,329</u> <u>241,054</u>	<u>262,329</u> <u>241,054</u>	-	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (באלפי ש"ח) [א]
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) [ב]
-	-	-	-	-	-	-	שיעור האחרון של התקופה (%) [ב] חלקי [א]
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
152	152	-	-	152	152	-	יחידות דיור (#)
<u>17,084</u> <u>17,418</u>	<u>17,084</u> <u>17,418</u>	-	-	<u>17,084</u> <u>17,418</u>	<u>17,084</u> <u>17,418</u>	-	יחידות דיור (מ"ר)
1,920	1,920	-	-	1,920	1,920	-	שטחי מסחר (מ"ר)
59,787	60,450	-	-	60,450	59,195	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב

שנת 2018					שנת 2017	2016	הכספי* (אלפי ש"ח)
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

* 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 א' בדוח התקופתי.

5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מפרויקט מודיעין ג'

נכון למועד זה טרם נחתמו חוזי מכירה מחייבים בפרויקט

6. רווחיות גולמית מפרויקט מודיעין ג' (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של פרויקט ראשון לציון			
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
ל.ר.	241,054	241,054 262,329	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר.	206,513	206,513 223,325	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר.	34,541	34,541 39,004	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר.	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
ל.ר.	34,541	34,541 39,004	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
ל.ר.	14%	14 15%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר.	12.256	12.256 13.018	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)

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 א' בדוח התקופתי.

7. 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%	
12,771	25,888	39,004	52,120	65,237	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
13,064	24,072	34,541	45,010	55,478	
49,147	41,844	34,541	27,238	19,935	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
55,291	47,148	39,004	30,860	22,717	

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 א' בדוח התקופתי.

8. מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט מודיעין ג'

נכון למועד זה החברה טרם התקשרה עם מוסד פיננסי מלווה לפרויקט. החברה התקשרה עם בנק למימון רכישת הקרקע. להלן הנתונים בדבר התקשרות כאמור:

הלוואה א':			
מוצג כהלוואה לזמן קצר:	44,707 אלפי ש"ח	30.06.2018	יתרת הדוח על המצב הכספי
מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-		
מוצג כהלוואה לזמן קצר:	46,415 אלפי ש"ח (כולל הלוואת מע"מ שנפרעה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018)	31.12.2017	
מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-		
מוסד מלווה		בנק דיסקונט	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		יוני 2017	
סה"כ מסגרת		44,707 אלפי ש"ח מסגרת לרכישת קרקע	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		-	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		ריבית פריים בתוספת 1.1%	
מועדי פירעון קרן וריבית		ריבית רבעונית; קרן פירעון בתשלום אחד ב- 11 ביוני 2019	
התניות פיננסיות מרכזיות		העמדת הון עצמי בסך של כ- 13.3 מיליון ש"ח (לשלב הקרקע) ובהתאם להערכת החברה סך ההון העצמי הצפוי לכלל הפרויקט (קרקע + בנייה) כ- 20.722.3 מיליון ש"ח.	
התניות מרכזיות אחרות		<ul style="list-style-type: none"> שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקט שעבוד חשבון המימון המצאת תוכנית עסקית מפורטת לבנק 	

הלוואה א':	
לא הופרו	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג Non Recourse
לא קיימים תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים בטחונות
<ul style="list-style-type: none"> • 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 לקחס 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 קחס, ללא הגבלה בסכום 	

9. שעבודים המוטלים על פרויקט מודיעין ג'

הסכום המובטח על ידי שיעבוד ליום 30.06.2018 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
44,707 – אשראי כספי	שעבוד הזכויות בקרקע לטובת הבנק הממן	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

10. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט מודיעין ג'

34,541,39,004	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח):
20,651,22,333	התאמות לעודפים, סה"כ (אלפי ש"ח):
61,337-55,192 ^(*)	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):
עם סיום הבנייה	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא קיימים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

(*) העודפים הצפויים לפי הערכת החברה נכון למועד הדוח כוללים הון עצמי שטרם הושקע במלואו ליום פרסום זה. (נכון למועד הדוח הושקע הון עצמי של כ- 13.5 מיליון ש"ח מתוך 20.7-22.3 מיליון ש"ח)

המידע המתואר 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.