



פרדס תעשיות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2018

ביום 10 במרס 2014, נכנס לתוקפו תיקון תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) (תיקון) התשע"ד-2014, בעניין מתווה ההקלות לתאגידים קטנים. בהתאם להוראות התיקון, החברה נחשבת ל"תאגיד קטן", באופן שבמועד הקובע, כהגדרתו בתיקון, התקיימו בה התנאים המפורטים בהוראות התיקון.

כמו כן, דירקטוריון החברה החליט כי החל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 1 בינואר 2017, מתכונת הדיווח העיתי של החברה תהייה מתכונת דיווח חצי שנתי, וזאת על פי ההקלה החלה על תאגיד קטן בהתאם לתקנה 5ד'(ב)(5).

במהלך חודש מאי 2014, נחתם הסכם שכירות בין נכסי הר חוצבים בע"מ (להלן-"נכסי הר חוצבים"), חברת בת של ישרם חברה להשקעות בע"מ שהינה חברה בשליטתו (במישרין ובעקיפין) של מר שלמה איזנברג, בעל השליטה בחברה, לבין משרד רו"ח בריטמן, אלמגור, זהר ושות' שהינו רו"ח המבקר של החברה (להלן-"המבקר" ו-"הסכם השכירות", בהתאמה). במסגרת הסכם השכירות השכירה נכסי הר חוצבים למבקר משרדים בשטח של כ- 1,180 מ"ר ומספר מקומות חניה לתקופה בת 10 שנים עם אופציה לתקופת שכירות נוספת בת 10 שנים ולאחריה אופציה נוספת לתקופת שכירות בת 50 חודשים. דמי השכירות ודמי הניהול שישלם המבקר לנכסי הר חוצבים, כמו גם תנאי התשלום, הינם כמקובל בעסקאות מסוג זה. המבקר העמיד לנכסי הר חוצבים בטוחות מסוימות כנהוג בעסקאות מסוג זה. נכסי הר חוצבים התחייבה לבצע עבודות התאמה מסוימות בשטח המושכר על חשבונה, וזאת על מנת להתאימו לצרכי המבקר.

לאור העובדה כי נכון למועד זה משרד רו"ח בריטמן, אלמגור, זהר ושות' הינו רו"ח המבקר של החברה, ובהתאם לעמדת רשות ניירות ערך (להלן-"הרשות"), קיום השכירות כפוף לעמידה בעובדות ובמגבלות כמפורט להלן:

1. כל הפרמטרים בהסכם השכירות (לרבות הסכם הניהול), לרבות שינוי עדכון או תוספת להם, מוסדרים מראש ואינם תלויים בשיקול דעת של מי מן הצדדים להסכם או בגורמים חיצוניים, למעט בהצמדה למדד המחירים לצרכן;
2. מוסכם מראש על המבקר כי כל חילוקי דעות בין הצדדים להסכם, במידה ויתעוררו, פוגמים באי התלות הנדרשת ממנו. הפגיעה באי התלות הינה מעצם קיומה של מחלוקת ללא קשר לאופן יישובה. בכל מקרה של מחלוקת כאמור ידווח עליה המבקר לרשות ובמקביל יפעל מיידית לסיום כהונתו כמבקר;
3. השותפים במבקר שיטפלו בביקורת החברה לא היו מעורבים עד כה ואף לא יהיו מעורבים בעתיד בכל היבט הנובע מהסכם השכירות;
4. לא ייערכו קיזוזים, התאמות וכל היוצא באלה, או התחשבנויות מכל סוג שהוא הקושרות בדרך כלשהי בין תשלומי השכירות לבין תשלום שכר הטרחה;
5. ייערך עם המבוקר הסכם התקשרות בכתב לעניין הביקורת ובו יוגדרו מנגנוני שכר הטרחה, שיהיו דומים לאלו הנהוגים במשרד עבור מבוקרים בעלי מאפיינים דומים. שינויים מהותיים בהיקף ההתקשרות או נתוניה יחייבו פנייה מוקדמת לרשות בשאלה בדבר עמידתם בנדרש לגבי אי תלות המבקר.

נכון למועד הדוח, עומדים המבקר והחברה בכל העובדות והמגבלות המפורטים לעיל.

תוכן עניינים

פרק א'	-	תיאור עסקי התאגיד
פרק ב'	-	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
פרק ג'	-	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018
פרק ד'	-	דוח פרטים נוספים על התאגיד
פרק ה'	-	שאלון ממשל תאגידי
פרק ו'	-	הצהרות מנהלים

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

עמוד

תוכן העניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

- | | |
|-----|------------------------------------|
| א-3 | תולדות החברה |
| א-4 | השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה |
| א-4 | חלוקת דיבידנדים |

חלק שני - מידע אחר

- | | |
|-----|--|
| א-5 | מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה |
| א-5 | ! סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות התאגיד |

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

- | | |
|------|------------------------------------|
| א-7 | מידע כללי על תחום הפעילות של החברה |
| א-7 | שירותי החברה |
| א-12 | פילוח הכנסות השירותים |
| א-12 | לקוחות |
| א-13 | שיווק והפצה |
| א-13 | מתחרים ותחרות |
| א-14 | רכוש קבוע ומתקנים |
| א-16 | הון אנושי |
| א-16 | התקשרויות עם קבלנים וספקי שירותים |
| א-16 | הון חוזר |
| א-17 | מימון ואשראי |
| א-17 | מיסוי |
| א-17 | מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד |
| א-18 | הסכמים מהותיים |
| א-18 | הליכים משפטיים |
| א-18 | יעדים ואסטרטגיה עסקית |
| א-18 | גורמי סיכון של החברה |

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד**1. תולדות החברה****1.1 כללי**

פרדס תעשיות בע"מ (להלן - "פרדס" ו/או "החברה" ו/או "התאגיד") התאגדה ונרשמה כחברה פרטית בשם "אוקספורד כימיקלים אינטרנשיונל בע"מ" ביום 21 ביולי 1972. ביום 18 באוגוסט 1993 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

ראשית פעילות החברה בתחום ייצור הכימיקלים, בעיקר לתעשיות הטקסטיל, המתכת והדטרגנטים, ושיווקם בארץ ובחו"ל (החברה פעלה בתחום זה תחת השם דקסטר כימיקלים אינטרנשיונל (1972) בע"מ). בנובמבר 1982 הפכה פרדס לחברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), לאחר שהנפיקה לציבור ניירות ערך.

בשנת 1989 הועברה השליטה בפרדס מוצרי הדר בע"מ (להלן - "פמ"ה" ו/או "החברה המאוחדת"), חברה פרטית, לפרדס, במסגרת עסקה בה הוקצו לפרדס אגודה קואופרטיבית של פרדסנים בע"מ (להלן - "האגודה"), בעלת השליטה בפרדס ובפמ"ה באותה עת, מניות נוספות של פרדס.

בשנת 1990 הפסיקה פרדס את פעילותה בתחום ייצור הכימיקלים ושיווקם. פרדס המשיכה לעסוק, באמצעות פמ"ה, בעיבוד תעשייתי של פרי הדר, כמוצר עיקרי, ושל ירקות שונים, כמוצר משני. ביולי 1992 הוקצו לתנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בע"מ (להלן - "תנובה") ולמר שלמה איזנברג מניות בפרדס, באופן המקנה לאגודה, לתנובה ולמר איזנברג שליטה משותפת בפרדס.

ביום 3 בינואר 1999 הגישה פמ"ה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב למתן צו להקפאת הליכים, לפי סעיף 233(א)(1) לפקודת החברות, התשמ"ג-1983. בקשת פמ"ה התקבלה ופמ"ה נוהלה על ידי נאמן במסגרת הצו כאמור. ביום 3 בנובמבר 1999 ביטל בית המשפט את צו ההקפאה, לאחר שפרדס והנאמן גיבשו הסדר עם נושיה של פמ"ה ומחזיקי אגרות החוב של החברה.

לאחר רכישת אחזקות תנובה בשנת 1998 על ידי מר איזנברג והאגודה, רכש מר שלמה איזנברג מהאגודה באמצעות חברות פרטיות בשליטתו ובשליטת בני משפחתו, בחודש פברואר 2000, מניות אשר הקנו לו כ- 55.71% מהון המניות של החברה, באופן שהושלמה העברת השליטה בחברה למר איזנברג.

במהלך שנת 2000, לאחר מכירת קווי הייצור של החברה, הופסקה פעילות פרדס בתחום העיבוד התעשייתי של פרי הדר וירקות. החל משנת 1999 (במהלך תקופת הקפאת ההליכים) החלה החברה באמצעות חברת הבת פמ"ה, להעמיד מבנים לפעילות לוגיסטית לצדדים שלישיים, כנגד תשלום כאשר זכותם במבנים היא כשל "ברשות" או "שוכרים". לפרטים נוספים בדבר פעילות החברה, ראה סעיף 1.4.

בהתאם להחלטת דירקטוריון הבורסה, נמחקו ביום 30 באפריל 2004 מניות החברה מן המסחר בבורסה, וזאת לאחר שהחל מיום 22 באפריל 2001 הושעה המסחר בניירות הערך של החברה בשל אי עמידה בכללי השימור. אי העמידה בכללי השימור נבעה מאי עמידת החברה בתנאי ההון העצמי המינימלי.

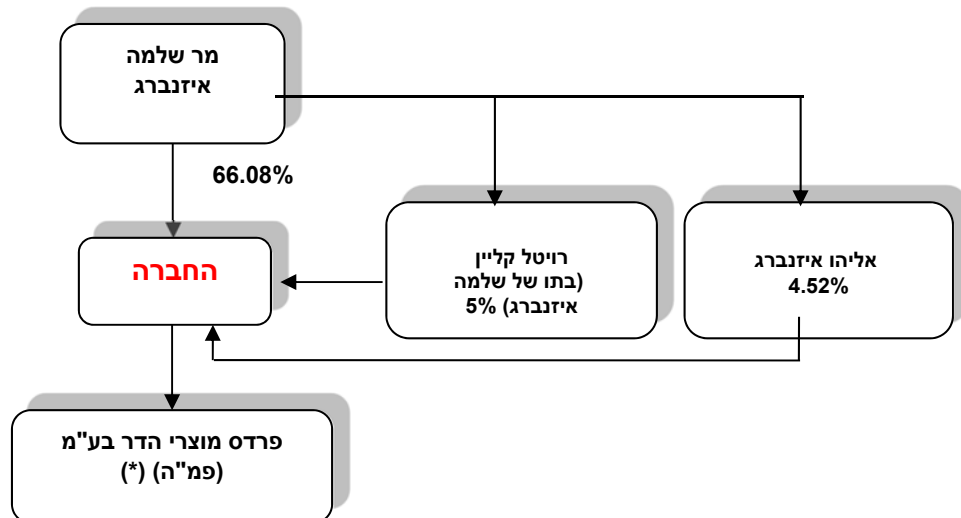
1.2 השליטה בחברה

א. ביום 7 במאי 2018 רכש בעל השליטה מר שלמה איזנברג 169,282 מניות רגילות בהתאם להסכם מיום 23 באפריל 2018 מחברת ורד השפלה השקעות ונכסים בע"מ שהחזיקה ב- 10.37% מסך ניירות הערך של החברה וחדלו להיות בעלי עניין.

ב. למועד הדוח, מחזיק מר שלמה איזנברג, במישרין ובעקיפין, בכ- 66.08% (1,078,717 מניות רגילות) מהון המניות של החברה וכ- 10% נוספים מוחזקים על ידי קרובי משפחה מדרגה ראשונה של מר שלמה איזנברג.

1.3 מבנה החזקות של החברה

- 1.3.1 החברה מחזיקה בכ- 100% מהונה המונפק והנפרע של פמ"ה. כל פעילותה העסקית של החברה מתבצעת באמצעות פמ"ה (לפיכך, כל מקום בו נאמר בדוחות אלו "החברה", פירושו "לרבות פמ"ה").
- 1.3.2 להלן תרשים מבנה קבוצת החברה, נכון למועד דוחות אלו:



(*) פמ"ה מחזיקה במניות חברת רימון מוצרים (1970) בע"מ ובמניות חברה מרכזית לשיווק משקאות בע"מ, חברות פרטיות לא פעילות המיועדות לפרוק מרצון.

1.4 תמצית תחומי הפעילות של החברה

פעילותה העסקית של החברה מבוצעת באמצעות החברה פמ"ה. החברה פועלת בתחום פעילות אחד - השכרת מבנים שברשותה (נדל"ן מניב) הכוללים מבנים ובתי קירור לצורכי אחסון לפעילות לוגיסטית, המתבצעת באמצעות פמ"ה.

פמ"ה מעמידה לצדדים שלישיים מבני אחסון ובית קירור. המבנים כאמור הינם בהיקף של למעלה מ- 30 אלף מ"ר והם מצויים כולם באתר החברה, המשתרע על פני כ- 95 דונם, מזרחית לדרך יבנה (כביש ארצי מספר 410), דרך המקשרת בין יבנה ורחובות. עד לשנת 2013 הושכרו המחסנים לשני לקוחות עיקריים והחל משנת 2013 השתנה וגדל תמהיל הלקוחות, כמפורט להלן.

בנוסף, לחברה שטח פרדס הצמוד לאתר החברה אשר מעובד על ידי קבלן, ותנובתו נמכרת על ידי החברה כפרי לתעשייה. היקף ההכנסות הנובעות מפעילות זו אינו מהותי.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנתיים הקודמות לתאריך הדוח לא בוצעו השקעות בהון התאגיד וכן לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על ידי בעל עניין במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט האמור בסעיף 1.2א.

3. חלוקת דיבידנדים

החברה לא חילקה דיבידנדים במהלך השנתיים האחרונות ואין לה מדיניות לחלוקת דיבידנדים.

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים אודות תחום הפעילות של החברה מהשכרת מבנים:

2016	2017	2018	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
13,032	14,143	14,147	הכנסות
(6,581)	(6,210)	(6,965)	עלות ההכנסות
6,451	7,933	7,182	רווח גולמי
1,824	1,313	92	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(1,866)	(1,845)	(1,663)	הוצאות הנהלה וכלליות
(946)	(916)	(997)	הוצאות מימון, נטו
234	(1,000)	(816)	הכנסות (הוצאות) מיסים
5,697	5,485	3,798	רווח לשנה
91,416	93,529	95,666	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
33,574	25,845	24,184	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

לחברה אין הכנסות מתחומי פעילות אחרים ו/או מחברות מוחזקות שאין בתחום פעילותה. בהתאם, הנתונים הנ"ל משקפים את נתוני הרווח הכולל של החברה כמפורט בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

למידע בדבר השינויים בתוצאות הפעילות, ראה סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות התאגיד

ההשפעות העיקריות על החברה נובעות ממשתנים אזוריים וענפיים. גורמים עיקריים אשר עשויים להשפיע על התוצאות העסקיות או ההתפתחותיות של החברה וכן מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה אשר השפיעו ו/או עשויים להשפיע השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה בתחום פעילותה הם:

א. שינויים בהיצע ובביקוש לשטחים לאחסנה באזור הגיאוגרפי בו מצויים מקרקעי החברה. בשנת 2013 חלה ירידה בהכנסות עקב פינוי שטחים על ידי אחד משני השוכרים העיקריים לשעבר, אך בשנים 2014 עד 2018 שונה תמהיל השוכרים וחלה עליה בהכנסות.

להערכת החברה, ימשיך להתקיים ביקוש להעמדת מבנים לאחסנה ולוגיסטיקה. מבנים כאמור נדרשים לפעילותם השוטפת של תאגידים (ואף גורמים פרטיים) שונים. עם זאת, הרעה במצב הכלכלי ו/או עודף היצע של מבנים באזור פעילותה של החברה עלולים ליצור לחץ להורדת מחירי העמדת המבנים. בהתאם, יכולת החברה ליצור בידול של המבנים המועמדים על ידה והמשך עבודה של החברה עם לקוחות קבועים, הינם חיוניים להתמודדות החברה בעודף היצע ומניעת שחיקת המחירים.

ב. שינויים בהיצע ובביקוש לשירותי קירור של מוצרי פירות. החברה מעמידה בית קירור לפעילות אחסנת מוצרים של מפעלים הנדרשים לכך. שינויים בביקוש לשטחי קירור יכולים לנבוע משינויים בענף עיבוד מוצרי פירות, והחברה אינה יודעת להעריך את המגמות בענף זה. למועד הדוחות, מועמדים כל שטחי הקירור לתאגיד אחד, העושה בו שימוש לקירור מוצרי פירות. החברה אינה יודעת להעריך אם פעילותו של תאגיד זה תימשך, ואם ימשיך לעשות שימוש בשירותי החברה, או אם ימצא לקוח חלופי לשירותים אלו, ובאיזה מחיר, בסוף תקופת ההתקשרות עם התאגיד האמור.

ג. החברה רואה בקיומם של לקוחות שונים שהינם עוגנים לפעילותה יתרון המאפשר לחברה יציבות יחסית בפעילותה העסקית. להערכת החברה, קיומם של שני לקוחות מהותיים בלבד היוותה בעבר גורם סיכון מהותי. לפרטים אודות תלות החברה בלקוחותיה העיקריים ראה סעיפים 9.4 ו-9.5.

ד. לחברה אין חשיפה לסיכונים המתייחסים לשינויים בשערי החליפין, מאחר וההכנסות הינן בש"ח וצמודות למדד המחירים לצרכן, ועיקר הוצאות התפעול, ההנהלה והכלליות והמימון הינן גם בש"ח.

לפרטים נוספים אודות הסביבה הכללית שבה פועלת החברה, התחרות וגורמי הסיכון בפעילות החברה ראה סעיפים 6, 11 ו-22 להלן בדוח זה.

ה. לפרטים נוספים בדבר התוכנית של החברה ביחס למקרקעין שברשותה, ראה סעיף 12.1.5.

סעיף זה לעיל, כולל גם תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד ("מידע צופה פני עתיד"). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה הינם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה ועסקיה (כגון, תחום הפעילות של החברה, התקשרויות עסקיות ועוד), עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי בארץ של תחום הפעילות בהם פועלת החברה (כגון התפתחויות כלכליות ענפיות, מצבם הפיננסי של לקוחותיה ותנאי ההסכמים עימם), והכל כפי שידועים לחברה במועד הדוח. אין לחברה כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו, ותוצאות הפעילות של החברה עלולות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור לעיל, בין היתר עקב שינוי בכל אחד מהגורמים דלעיל.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

6. מידע כללי על תחום הפעילות של החברה

החברה מנצלת את המבנים העומדים לרשותה ומשכירה אותם לצורך אחסנה ולוגיסטיקה של תאגידים שונים. החברה מעמידה לרשות לקוחותיה מבנים לאחסנה ובית קירור. המבנים המועמדים לפעילות הלוגיסטית מצויים כולם באתר החברה ומשמשים בעיקר לשטחי אחסון של תאגידים הפועלים באזור. בית הקירור שמעמידה החברה משמש לשמירת רכז ומוצרי פירות של מפעל שעיסוקו עיבוד תעשייתי של פרי הדר.

כל שירותי החברה ניתנים לתאגידים הפועלים באזור הגיאוגרפי. לפרטים אודות התחרות בתחום הפעילות של החברה, ראה סעיף 11.

6.1 מידע כללי על שוק העמדת המבנים לפעילות לוגיסטית

שוק העמדת מבנים לפעילות לוגיסטית מתאפיין בהימצאות קרבה גיאוגרפית יחסית בין נותן השירות לבין הלקוח. על אף שהאחסנה ולוגיסטיקה המבוצעת במבנים המועמדים אינה תמיד ליבת פעילות תאגיד הלקוח, הרי שהיא מהווה חלק אינטגרלי ומשלים לפעילותו. לפיכך, תאגיד העושה שימוש במבנים כאמור יעדיף מקום המצוי בקרבה גיאוגרפית יחסית ליתר פעילותו. כן נדרשת גישה נוחה מהמבנים המועמדים לדרכים מרכזיות.

כמו כן, מתאפיין שוק העמדת מבנים לאחסנה ולוגיסטיקה בפערים בין רמות השירות המוענקות בהם. רמות השירות כאמור באות לידי ביטוי, לדוגמא, באיכות המבנים המועמדים לפעילות הלוגיסטית וברמת האחזקה והשירותים המוצעים על ידי נותן השירות. בתחום הפעילות של החברה, רוב השטחים המועמדים לצורך פעילות לוגיסטית באזור הגיאוגרפי הרלבנטי מצויים באזורים תעשייתיים, במסגרתם מועמדים אזורים מבוזרים ופעילות האחזקה ניתנת במרכז על ידי נותן השירות. החברה פועלת, למועד דוחות אלו, באופן שבו לקוחותיה מקבלים שירותי אחזקה בסיסיים ביותר, וכל הפעילות הלוגיסטית מתבצעת על ידם, לפי שיקול דעתם.

6.2 מגבלות חקיקה החלות על תחום הפעילות של החברה

על החברה לא חלות מגבלות חקיקה או פיקוח מיוחדים, למעט כפיפות לתוכניות בניין ערים. החברה קיבלה היתר לשימוש חורג במבנים הממוקמים על מקרקעי החברה. בחודש דצמבר 2017 קיבלה החברה "מכתבי ההחלטה" לבקשה להיתר לפיו אישרה הועדה המקומית ביום 24.12.17 שימוש חורג לאחסון טובין לתקופה של שלוש (3) שנים במבנים הקיימים בתנאים המפורטים "במכתבי ההחלטה" האמורים בגין החלקות השונות. החברה פועלת להשלמת הנדרש בהתאם.

7. שירותי החברה

7.1 החברה מעניקה ללקוחותיה שירותים בקשר עם המבנים המועמדים על ידה, כדלקמן:

7.1.1 מבנים לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה

מבנים המיועדים למגוון רחב של פעילות לוגיסטית, בהיקף של כ- 30 אלפי מ"ר. למועד הדוח, כל המבנים משמשים לאחסנה כללית ולוגיסטיקה ובתפוסה של כ- 100% משטח המבנים הראויים לאחסנה.

7.1.2 מבנים לבית קירור

בית הקירור של החברה הינו בשטח כולל של כ- 5.7 אלפי מ"ר, ברוטו, המהווה כ-19% מכלל שטח המבנים של החברה, ומושכר ללקוח יחיד הפועל בתחום עיבוד פרי הדר.

לאור השימוש הייחודי שניתן לבצע בבית הקירור, המשך העמדתו מותנית בקיומו של צורך בשירות זה לתאגידים הפועלים בסביבת אתר החברה. לפרטים אודות הלקוח לו מועמד בית הקירור ותנאי ההתקשרות עמו ראה סעיף 9.5.

7.2 מקרקעין החברה

- 7.2.1 למועד הדוח, שטח מקרקעין החברה הינו כ- 122 דונם, הכוללים כ- 27 דונם שטחי פרדסים. ביתר השטח של כ- 95 דונם מצויים כ- 30,765 מ"ר של מבנים, מתוכם כ- 30,269 מ"ר ראויים לשימוש.
- 7.2.2 למועד הדוח, אין בכוונת החברה לפעול בתחום הפעילות במקומות נוספים ואין בכוונתה לרכוש נכסים נוספים ולהקים מבנים נוספים כלשהם, מעבר למתואר בסעיף 12.
- 7.2.3 מפעל החברה לשעבר הינו נכס ייחודי המאופיין כנדל"ן להשקעה, המשמש כיום להשכרת שטחים והינו נכס מהותי מאוד לחברה. להלן יובאו הפרטים לגבי הנכס:

א. הצגת הנכס

שם הנכס:	ליום 31 בדצמבר 2018
מיקום הנכס:	מתחם פרדס
שטחי הנכס:	כביש יבנה - רחובות
מבנה האחזקה בנכס:	שטחי קירור - 5,714 מ"ר; שימושים אחרים (בעיקר שטחי אחסון) - 25,051 מ"ר
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	מוחזק על ידי החברה הבת פרדס מוצרי הדר בע"מ
ציון שמות השותפים לנכס:	100%
תאריך רכישת הנכס:	-
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	1961
מצב רישום זכויות משפטיות:	חכירה ממנהל מקרקעי ישראל
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	חכירה רשומה ו/או בהליכי רישום הארכת חכירה
	שווי הוגן

ב. נתונים עיקריים (אלפי ש"ח)

נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס 100%)	חציון 1	חציון 2	שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	92,200	92,400	92,400	92,200	90,500
שיעור תפוסה ממוצע	100%	100%	100%	100%	100%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	30,221	30,269	30,269	30,243	30,012
סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)	6,603	7,544	14,147	14,143	13,032
דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח) (לא כולל ארנונה חשמל וביטוח)	26.5	26.7	26.6	26.2	25.6
NOI (אלפי ש"ח)	3,152	4,030	7,182	7,933	6,451
NOI (מותאם אלפי ש"ח)	2,735	3,415	6,150	5,860	6,365
שיעור תשואה בפועל (%)	6.84	8.72	7.78	8.68	7.33
שיעור תשואה מותאם (%)	5.93	7.39	6.66	8.25	7.44
מספר שוכרים לתום תקופת דיווח	14	15	15	18	19

ג. פילוח הכנסות ועלויות (אלפי ש"ח)

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס 100%)	שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016
הכנסות	14,147	14,143	13,032
עלות ההכנסות	6,965	6,210	6,581
רווח לשנה	3,798	5,485	5,697
NOI	7,182	7,933	6,451

7.2 מקרקעין החברה (המשך)

ד. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2018	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס (100%))
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית, תקופת ההארכה והתקופה שנותרה (שנים)					
אין	אין ⁽²⁾	הצמדה למדד	אין	מיום 1.2.2015 עד ליום 31.1.2020 (ראה סעיף 9.3)	קירור	כן	כן	19	גנר ⁽¹⁾

(1) נוספים, ראה סעיף 9.5.

(2) לחברה הזכות לנקוט באמצעים משפטיים לאכיפת זכויותיה על פי הסכם האחסנה, במקרה של הפרתו על ידי המאחסן ולהחזרת החזקה לידי החברה. בקשר לבית הקירור, קיימת לחברה זכות עכבון על הסחורה המאוחסנת לכדי שווי הסכום המגיע לה בגין דמי אחסנה ו/או תשלומים נלווים.

ה. הכנסות בשנת 2018 והכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים עם שוכרים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2019	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד 100%)					
					גנר
-	-	200	2,400	2,292	מרכיבים קבועים
-	-	160	1,900	1,936	מרכיבים משתנים (אומדן)
-	-	360	4,228	4,228	סה"כ גנר
					א.א. מחלב
-	-	1,320	3,070	2,955	מרכיבים קבועים
-	-	280	770	691	מרכיבים משתנים
-	-	1,600	3,840	3,646	סה"כ א.א. מחלב
					אחרים
-	-	3,600	5,030	4,777	מרכיבים קבועים
-	-	720	1,230	1,496	מרכיבים משתנים אומדן
-	-	4,320	6,260	6,273	סה"כ אחרים
-	-	6,280	14,400	14,147	סה"כ

7.2 מקרקעין החברה (המשך)

1. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

ביוזמת החברה תכנית להקמת שטח המיועד לאזור תעשיה, לפרטים ראה סעיפים 12.1.6 ו-12.1.7. בנוסף, החברה מקדמת תכנית להרחבת השימושים במסגרת התכנון התקף ללא צורך באישורים לשימוש חורג.

2. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד נכון ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)
שעבודים	קיימות משכנתאות על זכויות החכירה בחלקות לטובת בנק פועלים.	כ- 20,889

3. התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations)

FFO לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
(באלפי ש"ח)			
5,697	5,485	3,798	רווח לתקופה
			התאמות:
(1,824)	(1,313)	(92)	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
3,873	4,172	3,706	FFO נומינאלי (לפי הוראות רשות ניירות ערך)

7.2 מקרקעין החברה (המשך)

ט. פרמטרים אודות הערכת השווי (*)

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	2018	שנת 2017	שנת 2016
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	92,400	92,200	90,500
זהות מעריך השווי	משה פרידמן, עמר גולדשטיין	משה פרידמן, עמר גולדשטיין	משה פרידמן, עמר גולדשטיין
האם המערך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
מודל הערכת השווי	השוואה/היוון הכנסות	השוואה/היוון הכנסות	השוואה/היוון הכנסות
אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	מחיר מכירה למ"ר בר - השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	שווי מ"ר קרקע - 500	שווי מ"ר קרקע - 475
	טווח מחירים שווי מ"ר קרקע	2,000 - 3,008 ש"ח למ"ר קרקע	2,050 - 1,410 ש"ח למ"ר קרקע
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	8	14
	לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יציגו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	נכס 1: 5 מגרשי תעשיה באזה"ת עד הלום; נכס 2: מגרש תעשיה באזה"ת יבנה; נכס 3: מגרש תעשיה באזה"ת בנס ציונה נכס 4: מגרש תעשיה באזה"ת בראשון לציון	נכס 1: 2 מגרשים ביעוד תעשיה באזה"ת אשדוד; נכס 2: 4 מגרשי תעשיה באזה"ת עד הלום; נכס 3: מגרשי תעשיה באזה"ת יבנה; נכס 4: 2 מגרשי תעשיה באזה"ת בנס ציונה נכס 5: 2 מגרשי תעשיה באזה"ת בראשון לציון
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שיעור תשואה, נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI - נוכחי חלקי שווי שנקבע)	9.2%	9.11%
	פרמטרים מרכזיים אחרים	שווי למ"ר קרקע	שווי למ"ר קרקע
	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	30,269	30,243
	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	100%	100%
	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	100%	100%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת השווי (%)	100%	100%
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+	26.6	26.2
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+	26.6	26.2
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	26.6	26.2
	תזרימי מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	8,500	8,400
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)	7,880	7,645
	שיעור היוון לצורך הערכת השווי (%)	9%	8.5%
	פרמטרים מרכזיים אחרים	אומדן היטלי השבחה, שווי יתרת זכויות, שווי גרט ללא גילום יתרת זכויות	אומדן היטלי השבחה, שווי יתרת זכויות, שווי גרט ללא גילום יתרת זכויות
	שינוי בשווי באלפי ש"ח		
	עליה של 50 ש"ח	2,600	2,600
	עליה של 25 ש"ח	1,300	1,300
	ירידה של 50 ש"ח	(2,600)	(2,600)
	ירידה של 25 ש"ח	(1,300)	(1,300)
	ניתוחי רגישות לשווי:		
שיעור היוון	עליה של 0.50%	(1,600)	(1,700)
	עליה של 0.25%	(800)	(800)
	ירידה של 0.50%	1,700	1,700
	ירידה של 0.25%	800	900

(*) הערכת השווי של הנכס מצורפת לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2018.

8. פילוח הכנסות השירותים

להלן פירוט הכנסות החברה מכל קבוצת שירותים, אשר שיעורם הינו 10% או יותר מסך הכנסות החברה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		
הכנסות	מבנים שונים	בית קירור
9,919	4,228	
70%	30%	% מסך ההכנסות של החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017		
הכנסות	מבנים שונים	בית קירור
10,013	4,130	
71%	29%	% מסך ההכנסות של החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016		
הכנסות	מבנים שונים	בית קירור
8,954	4,078	
69%	31%	% מסך ההכנסות של החברה

9. לקוחות

- 9.1 ליום 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, לפמ"ה כ-15, 18 ו-19 לקוחות שוכרים, בהתאמה.
- 9.2 בהתייחס ללקוח העיקרי השוכר את בית הקירור, החברה חתמה בחודש מאי 2014, על הסכם הארכת תקופת השכירות בשנתיים נוספות, החל מיום 1 בפברואר 2015 ועד ליום 31 בינואר 2017 ובתאריך 13 בדצמבר 2016 נחתמה תוספת להסכם המאריכה את תקופת ההסכם בשלוש שנים נוספות עד ליום 31 בינואר 2020.
- 9.3 התקשרויות החברה עם לקוחותיה נעשית בהסכמים, לפיהם מושכרים מבנים (בהיקף שנקבע בהסכם), לתקופה קבועה מראש (הנעה בין שנה אחת לחמש שנים), ובמחיר למ"ר (במחירים שונים, בהתאם לסוג וטיב המבנה). כמו כן, נקבע כי הלקוח ישלם לחברה בגין הוצאות ארנונה, מים, חשמל ושירותים אחרים בהם תחויב החברה בגין פעילות הלקוח או הנכסים שהועמדו לו.
- ברוב ההסכמים לא מוקנית ללקוח אופציה להארכת תקופת ההתקשרות. על פי הסכמי ההתקשרות של החברה, תפעול המבנים המושכרים המועמדים ללקוחות הינו באחריותם הבלעדית. כן נקבעו בהסכמי ההתקשרות עם רוב הלקוחות הוראות בדבר קיום ביטוחים (לרבות לכיסוי נזקי רכוש, חבות מעבידים ותאונות) על חשבון הלקוחות.
- 9.4 להלן נתונים אודות הכנסות החברה מלקוחות אשר היו מעל 10% מההכנסות בשנת 2018 (באלפי ש"ח):

שם הלקוח	סה"כ הכנסות מהלקוח	% מסך הכנסות החברה
גניר (1992) בע"מ	4,228	כ-30%
א.א. מחלב בע"מ	3,646	כ-26%

גניר (1992) בע"מ (להלן- "גניר") הינו תאגיד, אשר למיטב ידיעת החברה עוסק בעיבוד של פרי הדר לתעשייה. החברה קשורה בהסכם עם גניר החל מחודש ינואר 2002. למועד הדוח, מעמידה החברה לגניר את בית הקירור שבאתר החברה בשטח כולל של כ-5,700 מ"ר ברוטו. תוקף ההסכם הינו עד לחודש ינואר 2020, כאשר כל צד רשאי, להביא להפסקה מוקדמת של ההסכם בהודעה מראש ובכתב של שישה חודשים.

א.א. מחלב בע"מ (להלן - "מחלב"). לחברה הסכם שכירות עם חברת א.א. מחלב בע"מ שנחתם בחודש יולי 2014 לכ- 5,000 מ"ר שטח מחסן. תוקף הסכם השכירות הינו למשך תקופה של 5 שנים עד לחודש דצמבר 2019. בתום שלוש שנים מתחילת ההסכם רשאית פמ"ה להביא להפסקה מוקדמת של ההסכם במידה ותהיה מניעה משפטית לביצועו וזאת לאחר הודעה מראש של שישה חודשים. הסכם שכירות שני שנחתם בחודש מרס 2018, לכ- 4,000 מ"ר נוספים של שטח אחסון, לתקופה של 3 שנים עד ליום 31 במרס 2021. החברה רשאית להביא להפסקה מוקדמת של ההסכם השני במידה ותהיה מניעה משפטית או שינוי ייעוד וזאת לאחר הודעה מראש של שישה חודשים.

9.5 לפרטים אודות התפלגות ההכנסות, לפי שיוכם לסוגי השירותים המועמדים על ידי החברה, ראה סעיף 8.

9.6 נכון ליום 31 בדצמבר 2018, מאוכלסים מחסנים ובית קירור בשטח כולל של 30,269 מ"ר ויתרת המבנים הכוללים שטחי משרדים, חדר אוכל ומבנים לא ראויים לאחסנה הינם בשטח כולל של 500 מ"ר. שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2018, הינו 100% מכלל המבנים הראויים לאחסנה.

10. שיווק והפצה

לאור אופי הפעילות של החברה והעובדה כי התקשרות עם לקוחותיה נעשית לפרקי זמן של מספר שנים, החברה נוקטת בפעולות שיווק והפצה של שירותיה רק ככל שמתפנים שטחי אחסון. ככל שיש בידי החברה מבנים להעמדה ללקוחות חדשים או נוספים, אלו מתפרסמים באמצעות מודעות בעיתונים ו/או מתווכים ומוצגים ללקוחות פוטנציאליים. מדיניות החברה הינה להתמקד בלקוחות קיימים, לנסות לשמר אותם לאורך זמן ולהרחיב את היקף המבנים המועמדים להם.

פעילות העמדת השטחים של החברה מתבצעת באמצעות מנכ"ל פמ"ה. להערכת החברה, אין לה תלות מהותית במנכ"ל פמ"ה לצורך שיווק שירותיה. לחברה אין הוצאות שיווק ומכירה, וההתקשרויות עם לקוחות נעשית במסגרת פעולות הניהול של החברה.

11. מתחרים ותחרות

לפרטים אודות הסביבה הכללית בה פועלת החברה וגורמים העשויים להשפיע על החברה, ראה סעיף 5. להלן פרטים נוספים אודות מתחרים ותחרות בתחום הפעילות של החברה:

11.1 בשל אופי תחום הפעילות של החברה, מקורה של התחרות לחברה ולפעילותה יכולה להיות בתאגידים המציעים מבנים לפעילות לוגיסטית באזור הגיאוגרפי של החברה. להערכת החברה, רק גורמים המציעים שירותים אלו באזור שבין אשדוד בדרום, ראשון לציון בצפון ורמלה במזרח, מהווים תחרות לעסקי החברה. לחברה אין יכולת להעריך את כמות הגורמים המציעים שירותים כאמור.

11.2 בנוסף, גורמים רבים, אשר יש ברשותם מבנים פנויים, מעמידים אותם לרשות אחרים לשימושים שונים (בין שמדובר בפרטים המעמידים שטחים קטנים, ובין שמדובר בחברות המעמידות מבנים גדולים יותר). המדובר בגורמים שהעמדת מבנים לפעילות אחרים אינה בגדר פעילותם היחידה, או אף העיקרית, והם מנצלים את המשאבים העומדים לרשותם לצורך זה. אין ביכולת החברה להעריך את היקפה של פעילות זו.

11.3 בתחום פעילותה של החברה, עיקר הגורמים העוסקים בהעמדת מבנים לצורך פעילותם הלוגיסטית של אחרים באזור הגיאוגרפי הרלבנטי לפעילות החברה, עושים זאת באזורים תעשייתיים, במסגרתם מועמדים אזורים מבונים ופעילות האחזקה ניתנת במרוכז על ידי נותן השירות.

לחברה ישנו יתרון באפשרות להעניק ללקוחותיה מרחב יחסי לפעילותם בשטחים המועמדים על ידה, וזאת בשל הימצאותה מחוץ למרכזי הערים.

11.4 יתרון נוסף של החברה הוא הימצאותה בקרבה לדרך ראשית המובילה לנמל אשדוד והקרבה למחלף חדש שהוקם, המונע את הצורך במעבר מסילת ברזל לצורך כניסה ויציאה מאתר החברה.

11.5 במסגרת הפרדה מפלסית שבוצעה על ידי רכבת ישראל נסלל כביש שירות לאתר החברה ליד מחלף בית גמליאל.

11.6 חלקה של החברה בהעמדת מבנים לפעילות לוגיסטית בישראל בכלל, ובאזור הגיאוגרפי בו היא פועלת בפרט, אינו ידוע לה, אך היא מעריכה כי אינו מהותי.

11.7 חסמי כניסה - להערכת החברה, אין חסמי כניסה מהותיים בפני כניסה לתחום הפעילות של החברה, למעט קיומו של שטח פיזי להעמדה לפעילות אחרים. כמו כן, לא נדרשת השקעה גדולה בבניית מבנה שימש את פעילותו הלוגיסטית של אחר (כדוגמת מחסן).

12. רכוש קבוע ומתקנים

החברה הינה החוכרת של מקרקעין, כמפורט להלן. מתוך כל שטחי החברה, כ- 200 מ"ר שטח מבונה משמש את החברה למשרדיה. כל נכסי המקרקעין של החברה משועבדים לטובת תאגיד בנקאי.

12.1 נכסי מקרקעין

12.1.1 שטח מפעל החברה

החברה חוכרת ממינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המנהל") באזור יבנה מקרקעין בשטח של כ- 95 דונם (להלן - "המקרקעין"), על פי מספר חוזי חכירה, עליהם מצויים משרדי החברה, וכן המבנים המשמשים אותה לשם העמדת השירותים ללקוחותיה. תוקף הסכמי החכירה הינו ל- 49 שנה. לגבי חלק מהמקרקעין קיימת לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה ל- 49 שנים נוספות. בחודש מאי 2010, חתמה פמ"ה על הסכם עם המינהל לחידוש חוזה החכירה של גו"ח 3508/139 בשטח של כ- 62 דונם, לתקופה של 49 שנים נוספות עד לחודש ספטמבר 2057. לפרטים נוספים אודות המצב המשפטי במקרקעין ראה סעיף 10.4 להערכת השווי המצורפת לדוח התקופתי.

12.1.2 בחודש אוגוסט 2014, אישרה הועדה המקומית את המשך השימוש החורג לאחסנה לתקופה נוספת עד לחודש אוגוסט 2017. ביום 24 בדצמבר 2017, התכנסה הועדה המקומית והחליטה לאשר לחברה, בכפוף למספר השלמות כאמור בהחלטה, את השימוש החורג לתקופה של 3 שנים, עד לחודש דצמבר 2020.

12.1.3 שטח פרדסים

החברה חוכרת כ- 27 דונמים שטח פרדסים אשר חוזה החכירה לגבי חלקם חודש לתקופה של 49 שנים נוספות עד ליום 31 באוגוסט 2056.

12.1.4 תכנית מפורטת למתחם פרדס

ביום 26 באוקטובר 2010, החליטה מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות" להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת תוכנית מפורטת מספר בר/331/1 (להלן - "התוכנית"), בכפוף לדרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה שהשימושים החדשים ללוגיסטיקה יהיו ללא חומרים מסוכנים וללא בית קירור ובכפוף למילוי דרישות הועדה.

מטרתה של התוכנית: (א) ליצור מסגרת תכנונית להקמת שטח המיועד בעיקרו ללוגיסטיקה ואחסנה בהיקף כולל של כ- 58,000 מ"ר (עיקרי שרות) בתחום המקרקעין הידועים כגושים 3508 חלקות 139 ו- 153 וכן גוש 3782 חלקה 25. (ב) שינוי קו הבנין הצפון מערבי בתא שטח מספר 1 (חלקה 25 גוש 3782) מ- 90 מ"ר מציר מסילת הרכבת ל- 50 מ"ר מציר המסילה. (ג) איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

ביום 6 ביוני 2012, ניתנה החלטת הועדה המחוזית לתכנון מחוז המרכז (להלן - "הועדה המחוזית") לסרב לבקשת החברה המאוחדת לתוכנית מס' בר/331/1 לשינוי ייעוד מקרקעי החברה המאוחדת מתעשייה חקלאית למתחם לוגיסטי "פרדס". ביום 12 ביולי 2012, הגישה המועצה האזורית גבעת ברנר באמצעות יו"ר המועצה, ערר למועצה הארצית לתכנון ולבניה על החלטת הועדה המחוזית. בערר הביעה המועצה תמיכתה באישור התוכנית וביקשה לבטל את החלטת הועדה המחוזית ולהורות על הפקדת התוכנית בועדה המחוזית.

ביום 30 בינואר 2013, ניתנה החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה הדוחה את העררים ומקבלת את עמדת הועדה המחוזית. החברה המאוחדת הגישה עתירה מינהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים מחוז מרכז כנגד ההחלטה.

בחודש מאי 2014, דחה בית המשפט את העתירה בעניין ההחלטה לסרב לבקשת החברה המאוחדת לתוכנית מס' בר/331/1 לשינוי ייעוד מקרקעי החברה המאוחדת מתעשייה חקלאית למתחם לוגיסטי "פרדס".

12.1.5 אם וככל שישונה ייעוד מקרקעי החברה, בכוונת פמ"ה להקים במקום (בכפוף לביקושים ולתנאים הכלכליים הרלוונטיים, ובכפוף למציאת מקורות מימון מתאימים) אתר לוגיסטי כאמור. מובהר כי אין כל ודאות כי פמ"ה אכן תקבל את מבוקשה וייעוד מקרקעי החברה ישתנה כמבוקש, ו/או כי בסופו של יום יוקם במקרקעין אתר לוגיסטי, כאמור.

12.1.6 יצוין כי מתחם החברה כלול (לפי מידע המצוי בידי החברה) בשטח אזור תעשייה משותף עתידי, על פי הסכם שנחתם בין המועצה האזורית ברנר לעיריית יבנה אולם אין לחברה מידע בשלב זה לגבי קידום התכנית האמורה או כל פרטים נוספים.

12.1.7 ביום 4 לפברואר 2016 נחתם הסכם בין עיריית יבנה למועצה האזורית ברנר במסגרתו הוחלט על קידום תכנון איזור תעשייה משותף שמתחם "פרדס" כלול בו.

כמו כן, במסגרת הסכם הגג שנחתם בין עיריית יבנה ורמ"י (רשות מקרקעי ישראל), ברבעון האחרון של שנת 2016 רמ"י התחייבה לקדם תכנון של אזור תעשייה משותף ליבנה ולמועצה אזורית ברנר הכולל את מתחם "פרדס".

ביום 23 בפברואר 2017, התקיימה ישיבה בנוכחות יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות, ראש המועצה האזורית ברנר, מהנדסת הועדה ויועמ"ש הועדה, סוכם כי בהתחשב באופק התכנוני כאמור לעיל ימליצו לאשר לחברה המאוחדת את הארכת ההיתר לשימוש חורג. לפרטים נוספים ראה סעיף 12.1.2.

12.1.8 שימוש חורג

בהמשך לאמור בדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, בדבר הארכת השימוש החורג לאחסנה לתקופה נוספת של שלוש שנים (עד לחודש דצמבר 2020) שילמה החברה בחודש מאי 2018, סך של כ- 2,150 אלפי ש"ח עבור היטל ההשבחה בגין השימוש החורג.

על החברה להמציא למהנדסת הועדה המקומית עד ליום 24 בדצמבר 2019 (תאריך מוארך) את כל האשורים הנדרשים.

13. הון אנושי

13.1 בחברה מונתה ועדת תגמול ונקבעה מדיניות תגמול ונבדקו תנאי תגמול נושאי המשרה, לרבות מנכ"ל החברה, מזכיר החברה ומבקר החברה, ראה להלן בפרק ד.

13.2 בחברה מועסקים, למועד הדוח שני עובדים. עובד אחד אחראי על התחזוקה השוטפת של אתר החברה והמבנים ועובדת נוספת מבצעת את הנהלת החשבונות של החברה ועוסקת בענייני אדמיניסטרציה שונים.

13.3 ניהול פעילות החברה מתבצע על ידי מר יהושע אזאצ'י, המשמש כמנכ"ל החברה ופמ"ה, על פי הסכם ניהול, כמפורט בסעיף 7א' בחלק ד' לדוח התקופתי.

13.4 מצבת העובדים של החברה לא השתנתה במהלך שנת 2018.

13.5 עובדי החברה מועסקים על פי חוזי העסקה אישיים או מכוח הסכמות בעל פה ונוהגים ונהלים שנתקבלו במהלך השנים. לחברה אין תלות בעובד מסוים לפעילותה.

14. התקשרויות עם קבלנים וספקי שירותים

במהלך העסקים הרגיל מתקשרת החברה עם קבלנים לביצוע עבודות אחזקה של מבנים וציוד. ההסכמים הנ"ל נעשים בדרך כלל על בסיס הזמנת עבודה תמורת מחיר קבוע מראש, כאשר התשלומים נעשים בהתאם לקצב התקדמות העבודות. לחברה אין מחויבות לקבלן או לספק שירותים כלשהו.

15. הון חוזר

15.1 גרעון בהון החוזר

ליום 31 בדצמבר 2018, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 21,477 ש"ח, זאת לעומת גרעון בהון החוזר בסך של כ- 24,712 ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2017. לפרטים נוספים, ראה סעיף 16.3.

ליום 31 בדצמבר 2018, הסתכם הון החברה בסך של 71,482 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכם ההון העצמי של החברה בסך 67,684 ש"ח.

15.2 מדיניות אשראי לקוחות וספקים

לאור היקפי פעילותה של החברה אין לחברה מדיניות אשראי ללקוחות (מעבר להסכמים עימם), קבלנים וספקי שירותים.

16. מימון ואשראי

להלן פירוט מקורות המימון העיקריים של החברה:

16.1 לחברה מקורות מימון לפעילותה השוטפת הנובעים מפעילותה העסקית.

16.2 היקפי האשראי המאושרים שנטלת החברה מתאגידים בנקאיים מותאמים מפעם לפעם על פי צרכיה המשתנים. לחברה ולפמ"ה מסגרת אשראי כללית של 50,000 ש"ח לשימושים שוטפים.

16.3 לפרטים בדבר הלוואות החברה מתאגיד בנקאי, ראה באור 9 לדוחות הכספיים.

16.4 נכסי המקרקעין של החברה משועבדים לטובת התאגיד הבנקאי (השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2018, הינו בסך של כ- 92,400 אלפי ש"ח).

16.5 ערבויות והלוואות שהעמיד בעל השליטה

לפרטים בדבר ערבויות שהעמיד בעל השליטה בגין הלוואות שקיבלה פמ"ה מתאגיד בנקאי והמרת הסכום המצטבר המגיע לבעל השליטה בגין העמדת הערבות להלוואה, ראה ביאור 13(4) לדוחות הכספיים.

17. מיסוי

לפרטים בדבר היבטי מיסוי, ראה באור 20 לדוחות הכספיים.

18. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

18.1 כללי

פמ"ה חייבת ברישיון עסק לשם פעילותה ומחזיקה ברישיון לניהול עסק מהמועצה האזורית ברנר. תוקפו של הרישיון לבית הקירור הינו עד ליום 31 בדצמבר 2021. הרישיון הוצא ביום 27 בינואר 2019.

לחברה רישיון אחסנה מספר 2502 ממשרד הבריאות בגין בית הקירור על פי תיק הגנה על בריאות הציבור (מזון) תשע"ו – 2015, שתוקפו עד ליום 31.12.2021.

18.2 איכות הסביבה

החברה פועלת לשיפור מתמיד במערכת הניהול הסביבתי, למניעת זיהום סביבתי ולעמידה בדרישות כל דין. הסיכונים הסביבתיים הכרוכים בפעילותה של החברה הינם החזקת בית הקירור. במערך בית הקירור כמות של 12 טון אמוניה נוזלית במערכת סגורה לתפעול בית הקירור. לצורך הפעלת בית הקירור פמ"ה מחזיקה בהיתר רעלים (להלן- "ההיתר" מספר 80010) שניתן על ידי המשרד להגנת הסביבה - ענף חומרים מסוכנים ביום 3 ביוני 2018 ותוקפו לשנה, עד ליום 3 ביולי 2019. החברה תפעל לחידוש ההיתר, שלושה חדשים לפני פקיעת ההיתר, כמפורט בנוסח ההיתר.

19. הסכמים מהותיים

לפרטים בדבר הסכמים מהותיים, ראה באור 13 לדוחות הכספיים.

20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

כאמור, החברה פועלת לשינוי ייעוד מקרקעי החברה באופן שיאפשרו הקמת מתחם לוגיסטי. פמ"ה ביקשה כי ייעוד המקרקעין ישונה מאזור המיועד למפעלי תעשייה (הקשורה בחקלאות) ואזור חקלאי בו אושר שימוש חורג, לאזור שייעוד: מתחם לוגיסטי, כמפורט בסעיף 12.1.7. מובהר כי אין כל ודאות כי בסופו של יום יוקם באתר אזור לוגיסטי כאמור.

היעדים האמורים לעיל הינם צופים פני עתיד, הם בבחינת חזון ויעד, המבוססים במידה מהותית על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות (ענפיות וכלליות) חברתיות ואחרות ועל השתלבותן אלה באלה. אין לחברה כל ודאות לגבי יכולתה לממש את החזון ולהשיג את היעדים שהחברה העמידה לעצמה, אשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתה.

21. גורמי סיכון של החברה

21.1 החברה עוסקת בהעמדת מבנים לפעילותם הלוגיסטית של אחרים בשוק הנדל"ן ולפיכך חשופה לסיכונים ענפיים וביניהם: ירידת ביקושים לשטחים, ירידת מחירי מבנים, ירידה בכושר התשלום של לקוחות, גידול בעלויות מימון, צמצום מקורות תזרימיים ועוד.

21.2 לקיומם של לקוחות שההכנסות מהם מהוות חלק מהותי מהכנסות החברה וסיכון האשראי הנובע מכך, ראה סעיפים 9.3 ו-9.5.

21.3 החברה חשופה לסיכונים לאשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר הנושאים ריבית משתנה.

21.4 נכסיה העיקריים של החברה הם מקרקעין, המשמשים להעמדת מבנים לצדדים שלישיים. זכויות החברה במקרקעין הינן לפי הסכמי חכירה. החברה חשופה לסיכון, כי הסכמי החכירה האמורים לא יוארכו עם הגעתם לתום תקופת החכירה, או אף יופסקו במהלכה.

21.5 בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון של החברה על פי טיבם ועל פי השפעתם, לדעת הנהלת החברה, על עסקי החברה:

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	גורם סיכון	
סיכונים מקרו				
		+	חשיפה לשינוי שיעורי ריבית	
סיכונים ענפיים				
	+		סיכונים שוק הנדל"ן	
סיכונים מיוחדים לחברה				
		+	מצבה הפיננסי של החברה	
	+		סיכון לקוחות עיקריים	
+			אי הארכת הסכמי החכירה למקרקעי החברה ואי הארכת שימוש חורג	

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון שלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון לתאריך הדוח, וכן כוללת הערכות או כוונות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

רויטל קליין
יו"ר הדירקטוריון

יהושע אזאצי
מנכ"ל החברה

תאריך: 24 במרס 2019

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני פרדס תעשיות בע"מ (להלן- "החברה") והחברה המאוחדת שלה פרדס מוצרי הדר בע"מ (להלן- "החברה המאוחדת ו/או פמ"ה"), (ביחד להלן- "הקבוצה"), לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (להלן- "תקופת הדוח" ו- "תאריך הדוח", בהתאמה) על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "תקני IFRS"). עיקרי המדיניות החשבונאית יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים.

1. תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

עיקר פעילותה העסקית של החברה מבוצעת באמצעות החברה המאוחדת. פעילות החברה המאוחדת הינה השכרת הנדל"ן המניב שברשותה ובכלל זה מבנים ובתי קירור לצורכי אחסון.

2. מצב עסקי התאגיד

2.1 ליום 31 בדצמבר 2018 ו- 2017, הסתכם הון החברה לסך של כ-71,482 ו-67,684 אלפי ש"ח, בהתאמה.

2.2 עיקר פעילותה העסקית של הקבוצה הינה השכרת הנדל"ן המניב שברשותה ובכלל זה מבנים ובתי קירור לצרכי אחסון.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, מאוכלסים מחסנים ובית קרור בשטח כולל של 30,269 מ"ר. שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2018, הינו 100% מכלל המבנים הראויים לאחסנה.

2.3 בחודש מאי 2017, הומרה עמלת הערבות לבעל שליטה להלוואה, לפרטים נוספים ראה ביאור 13(4) לדוחות הכספיים המאוחדים.

2.4 בחודש אוקטובר 2017, הודיעה רשות המיסים לחברה המאוחדת, על הוצאת שומה בצו לשנת המס 2012. בנוסף, בחודש דצמבר 2018, הוציאה רשות המסים לחברה המאוחדת שומה לפי מיטב השפיטה לשנת המס 2013. לפרטים נוספים ראה באור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים.

3. המצב הכספי

להלן מוצגים סעיפים מתוך הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 וההשוואה ביניהם.

הערה	גידול/(קיטון) אלפי ש"ח	31/12/2017 אלפי ש"ח	31/12/2018 אלפי ש"ח	
				נכסים שוטפים
	393	294	687	מזומנים ושווי מזומנים
	164	675	839	לקוחות
א	711	44	755	חייבים ויתרות חובה
	1,268	1,013	2,281	סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים לא שוטפים
ב	200	92,200	92,400	נדל"ן להשקעה
א	716	-	716	נכסים אחרים
	(47)	316	269	רכוש קבוע, נטו
	869	92,516	93,385	סה"כ נכסים לא שוטפים
	2,137	93,529	95,666	
				התחייבויות שוטפות
ג	(2,122)	23,011	20,889	אשראי מתאגידים בנקאים
	(259)	752	493	ספקים ונותני שירותים
	414	1,962	2,376	זכאים ויתרות זכות
	(1,967)	25,725	23,758	
				התחייבויות לא שוטפות
	(10)	120	110	התחייבויות דמי חכירה לזמן ארוך
ד	316	-	316	התחייבויות מסים נדחים
	306	120	426	
				הון עצמי
	-	16,325	16,325	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ב
	276	4,471	4,747	קרן הון בגין הלוואה מבעל שליטה
	-	118,812	118,812	קרנות הון
	3,522	(71,924)	(68,402)	יתרת הפסד
ה	3,798	67,684	71,482	סה"כ הון
	2,137	93,529	95,666	

- א. הגידול בחייבים ויתרות חובה ובנכסים אחרים נובע, בעיקר, מתשלום הוצאות נדחות בתקופת הדוח.
- ב. הגידול בנדל"ן להשקעה, נובע, מהתאמת שווי ההון בתקופת הדוח.
- ג. השינוי באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר נובע, בעיקר, מפירעון ונטילת הלוואות.
- ד. התחייבויות למסים נדחים, נטו בגין נדל"ן להשקעה.
- ה. הגידול בהון העצמי בתקופת הדוח, נובע מרווח לתקופה בסך של כ- 3,798 אלפי ש"ח

4. תוצאות הפעילות

4.1 דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	חציין 2/2018	חציין 1/2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,032	14,143	14,147	7,544	6,603	הכנסות
(6,581)	(6,210)	(6,965)	(3,514)	(3,451)	עלות ההכנסות
6,451	7,933	7,182	4,030	3,152	רווח גולמי
1,824	1,313	92	200	(108)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי
(1,866)	(1,845)	(1,663)	(779)	(884)	הוגן של נדל"ן להשקעה
6,409	7,401	5,611	3,451	2,160	הוצאות הנהלה וכלליות
(946)	(916)	(997)	(460)	(537)	רווח לפני מימון, נטו
234	(1,000)	(816)	(816)	-	הוצאות מימון, נטו
5,697	5,485	3,798	2,175	1,623	הכנסות (הוצאות) מיסים
					רווח כולל לתקופה

4.2 הכנסות לתקופה

סך הכנסות החברה מהשכרת שטחי אחסון ובית קירור הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 14,147 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 14,143 אלפי ש"ח וכ- 13,032 אלפי ש"ח, בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה. הגידול בהכנסות לעומת התקופה המקבילה נובע, בעיקר, מהגדלת שטח השטחים הראויים לאחסון ומשינוי בתעריפי השכירות לחלק מהשוכרים.

4.3 עלות ההכנסות

עלות ההכנסות בתקופת הדוח הסתכמה בכ- 6,965 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 6,210 אלפי ש"ח וכ- 6,581 אלפי ש"ח, בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה. השינוי בעלות ההכנסות לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר, מעליה בצריכה ובתעריפי החשמל, מהוצאות החזקה ומהפחתת הוצאות נדחות לשימוש חורג והיטל השבחה.

4.4 רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 7,182 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 7,933 אלפי ש"ח וכ- 6,451 אלפי ש"ח, בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה. שיעור הרווח הגולמי, הסתכם בתקופת הדוח בכ- 51% לעומת שיעור רווח גולמי של כ- 56% וכ- 50% בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה.

4.5 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 1,663 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 1,845 אלפי ש"ח וכ- 1,866 אלפי ש"ח, בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה.

4.6 הוצאות והכנסות מימון

הוצאות המימון לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 997 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון בסך של כ- 916 אלפי ש"ח וכ- 946 אלפי ש"ח, בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה.

4.7 רווח לתקופה

בתקופת הדוח הסתכם הרווח הכולל בסך של כ- 3,798 אלפי ש"ח, לעומת רווח כולל בסך של כ- 5,485 אלפי ש"ח וכ- 5,697 אלפי ש"ח, בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה. עיקר השינוי לעומת התקופה המקבילה, נובע בעיקר, מהשינוי בהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ומהכרה בהוצאות מיסים נדחים בתקופת הדוח.

5. נזילות

יתרת המזומנים ושווי המזומנים לתאריך הדוח מסתכמת לסך של כ- 687 אלפי ש"ח.

בתקופת הדוח הסתכמו תזרימי המזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 2,861 אלפי ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 4,743 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נובעים, בעיקר, מהשכרת הנדל"ן המניב של הקבוצה.

בתקופת הדוח הסתכמו תזרימי המזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה לסך של כ- 118 אלפי ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 460 אלפי ש"ח לתקופה המקבילה אשתקד. השינוי בתזרימי המזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה נובע מעלויות האחזקה ושיקום המבנים בתקופת הדוח.

בתקופת הדוח הסתכמו תזרימי המזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון לסך של כ- 2,350 אלפי ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 4,007 אלפי ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד, זאת בשל פירעון הלוואות לזמן ארוך וקבלת הלוואות במהלך תקופת הדוח.

6. מקורות המימון

הלוואות מתאגיד בנקאי

א. למידע בדבר הלוואות החברה מתאגיד בנקאי, ראה באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

7. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7.1 האחראי בחברה לניהול סיכוני שוק הינו מנכ"ל החברה, מר יהושע אזאצי. לפרטים אודותיו ראה תקנה 14 בחלק ד' לדוח התקופתי.

7.2 עיקר עיסוקה של הקבוצה בהעמדת שטחי אחסון וקירור לרשות אחרים. הלקוחות הינם בארץ. כמו כן, חשופה החברה לשינויים בשערי הריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים. לפרטים ראה באור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

7.3 החברה מודעת לסיכונים הנ"ל ולסיכונים הנובעים משינוי בשערי הריבית במשק. עם זאת הקבוצה משתדלת להקטין ולצמצם, עד כמה שניתן, באמצעים העומדים לרשותה את מידת הסיכונים בהתאם לנסיבות.

אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות הוא דיווח שוטף לדירקטוריון החברה מעת לעת בהתאם לנדרש.

8. מאזני הצמדה

למידע בדבר מאזני הצמדה של נכסים והתחייבויות ליום 31 בדצמבר 2018 ו- 2017, ראה באור 22, לדוחות הכספיים.

9. ניתוחי רגישות לסיכוני שוק

למידע בדבר ניתוחי רגישות לסיכוני שוק ליום 31 בדצמבר 2018 ו- 2017, ראה באור 22, לדוחות הכספיים.

10. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ואי אימוץ הוראה בדבר דירקטורים בלתי תלויים

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, יהיה לפחות דירקטור אחד וזאת בהתחשב בהיקף פעילותה המצומצם של החברה.

הדירקטורים בעלי המיומנות החשבונאית והפיננסית הינם מר רונן פרלמוטר (עד למועד סיום כהונתו), גב' הדסה רוזנברג ומר אליעזר ביהרי.

הדירקטוריון בישיבתו מיום 22 למרס 2009, החליט שלא לאמץ, בשלב זה, בתקנון החברה את ההנחיה לעניין "דירקטורים בלתי תלויים", הקבועה בסעיף 219(ה) לחוק החברות, לאור היקף הפעילות המצומצם של החברה, אשר מנייתה אינן נסחרות בבורסה לניירות ערך בת"א.

11. תרומות

לחברה אין מדיניות לחלוקת תרומות. בתקופת הדוח לא ניתנו תרומות.

12. הקשר בין תגמולים שניתנו לנושאי משרה בכירה לבין תרומות מקבל התגמולים לחברה

ביום 13 במרס 2013, מינה דירקטוריון החברה את ועדת התגמול של החברה, בהתאם להוראות סעיף 118א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ואשר הינה זהה בהרכבה לוועדת הביקורת של החברה. לפרטים אודות תגמול נושאי משרה בחברה, ראה תקנה 21 לפרק ד' של הדוח התקופתי.

לפרטים אודות מדיניות התגמול, ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 בדצמבר 2013 (מס' אסמכתא 105484-01-2013).

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 7 במרס 2018, בחן את גמול נושאי המשרה המפורט בתקנה 21 לפרק ד' של הדו"ח התקופתי ומצא כי הוא תואם את מדיניות התגמול, כאשר הבחינה נעשתה לגבי כל נושא משרה בנפרד.

13. גילוי בדבר המבקר הפנימי

- א. שם המבקר - רו"ח יורם תיבון ממשרד רואי החשבון תיבון ולדמן. תחילת כהונת המבקר הפנימי של החברה - חודש מרץ 2013. מינויו אושר בישיבת הדירקטוריון שנתקיימה ביום 15 במרס 2013.
- ב. כישורי המבקר - המבקר הינו רואה חשבון, שותף במשרד, תיבון ולדמן, רו"ח, רואה חשבון בעל למעלה מ-30 שנות ניסיון כרואה חשבון עצמאי.
- ג. המבקר הפנימי אינו עובד החברה אלא מעניק לה שירותי בקורת פנים כספק חיצוני. המבקר אינו בעל עניין בחברה ואינו ממלא תפקידים נוספים בחברה זולת תפקידו כמבקר פנימי. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.
- ד. תכנית הביקורת נקבעת בין היתר על פי השיקולים הבאים: אופי פעילות החברה, דגשי הנהלה, מוקדי סיכון וכד'. התכנית השנתית של עבודת הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהיקף הפעילות המצומצם של החברה. ועדת הביקורת הכינה רשימת נושאים אשר להערכתה דורשים ביקורת במשך מספר שנים ומאשרת מידי שנה את הנושאים שיבדקו על ידי המבקר הפנימי. תכנית הביקורת מתייחסת גם לחברת הבת פרדס מוצרי הדר בע"מ.
- ה. התקנים המקצועיים המקובלים לפיהם עורך המבקר הפנימי את ביקורת הפנים בחברה, מתבססים על חוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992 (להלן: "חוק הביקורת") ועל קובץ הנחיות מקצועיות של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.
- ו. הממונה הארגוני על מבקר הפנים הינו יו"ר דירקטוריון החברה.
- ז. היקף העסקה - המבקר מועסק בהיקף שעות מצומצם (כ-30 עד 40 שעות שנתיות), בהתאם להיקף תכנית העבודה.
- ח. המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עומד בדרישות סעיף 146 (ב) לחוק החברות וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1992.

- ט. בחודש פברואר 2019, הגיש המבקר דין וחשבון בכתב על ממצאיו בנוגע לביקורת שנערכה על ידי מבקר הפנים בשנת 2018 ליו"ר הדירקטוריון, ליו"ר ועדת הביקורת ולמנכ"ל החברה. ביום 10 במרס 2018, התקיים דיון בוועדת הביקורת בממצאי המבקר.
- י. להערכת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי של החברה הינם סבירים בהתחשב בגודל החברה, במבנה הארגוני שלה, במהות פעילויותיה העסקיות ובהיקפם, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית. למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1992, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.
- יא. בתמורה לעבודתו בתקופת הדוח, שילמה החברה למבקר הפנימי בשנת 2018 סך של כ- 9 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

14. גילוי בדבר שכר רואי חשבון מבקרים

השכר הכולל לו זכאים רואי החשבון המבקרים של החברה והחברה המאוחדת בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה:

שנת 2017		שנת 2018		שירותי ביקורת ומס לחברה
שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	
310	110	349	115	

אסיפת בעלי המניות של החברה הסמיכה את דירקטוריון החברה לקבוע את שכר טרחתו של רואה החשבון המבקר. דירקטוריון החברה, תוך התייעצות עם ועדת הביקורת של החברה, קובע את שכר טרחתו של רואה החשבון המבקר וסבירותו נבחנת מעת לעת, בהתאם להיקף העבודה הנדרש.

15. הליך אישור הדוחות הכספיים

בקרת העל בחברה בקשר עם הליך אישור הדוחות הכספיים מבוצעת ע"י מנכ"ל החברה האחראי גם על ענייני הכספים ודירקטוריון החברה.

טרם אישור הדוחות הכספיים מתקיים דיון בדירקטוריון החברה בו נוכחים המפורטים להלן:

- א. מר ישראל ברגיל - דירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
- ב. גב' הדסה רוזנברג - בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.
- ג. מר אליעזר ביהרי - דירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם ניסיונם והידע של הדירקטורים הנ"ל, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כמי שיש להם היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדו"ח התקופתי. לשנת 2017 ולשנת 2018 מסרו כל הדירקטורים הנ"ל מסרו הצהרה, כמשמעותה בתקנה 1 לתקנות אישור דוחות כספיים, עובר למינויים.

בנוסף לאמורים לעיל, משתתפים בדיון יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה האחראי גם על ענייני הכספים. בישיבת הדירקטוריון נוכח גם רואה חשבון המבקר. טיטוט הדוחות הכספיים נשלחת לעיון הדירקטורים לפני מועד הישיבה. בפורום זה מתנהל דיון בדוחות הכספיים לרבות הפניית שאלות לרואה החשבון המבקר ולהנהלת החברה וכן מוצגות הסוגיות המיוחדות לתקופת הדיווח, בחינת יישום עקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה, וכן היבטים שונים של בקרה וניהול סיכונים בחברה.

אישורם הסופי של הדוחות הכספיים נעשה בתום הדיון, בהצבעה של חברי הדירקטוריון ומתקבל על פי רוב פה אחד.

ישיבת הדירקטוריון שדנה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, התקיימה ביום 24 במרס 2019. לאחר הדיון כאמור, התקיימה הצבעה והדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, אושרו על ידי דירקטוריון החברה.

16. אומדנים חשבונאים קריטיים

ראו באור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים.

לדוחות הכספיים צורפה הערכת שווי מהותית מאוד של המקרקעין, בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי ראה גם סעיף 7.2 ח' בחלק א' לדוח התקופתי.

רויטל קליין
יו"ר הדירקטוריון

יהושע אזאצי
מנהל כללי

תאריך: 24 במרס 2019

פרק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

פרדס תעשיות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2018

פרדס תעשיות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2018

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
2	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים המאוחדים
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
5	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
6	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
7-29	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות

של

פרדס תעשיות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **פרדס תעשיות בע"מ** (להלן-"החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 ולבצעה 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 שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה וחברת הבת שלה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 24 במרס 2019

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 | 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ח. 45396 ירושלים, 9145101 טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500 טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402 טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-elat@deloitte.co.il	טריגר פורסייט מקבוצת Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101 טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	Deloitte Analytics הטיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368 טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407 טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@deloitte.co.il
--	---	---	--	--	---	---

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

פרדס תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
294	687		נכסים שוטפים
675	839	א5	מזומנים ושווי מזומנים
44	755	ב5	לקוחות
1,013	2,281		חייבים ויתרות חובה
			סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
92,200	92,400	7	נדל"ן להשקעה
316	269	8	רכוש קבוע, נטו
-	716		נכסים אחרים
92,516	93,385		סה"כ נכסים לא שוטפים
			סה"כ נכסים
93,529	95,666		
			התחייבויות שוטפות
23,011	20,889	9	אשראי מתאגידים בנקאים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
752	493	10	ספקים ונותני שירותים
1,962	2,376	11	זכאים ויתרות זכות
25,725	23,758		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
-	316	20	התחייבויות מסים נדחים
120	110		התחייבויות דמי חכירה לזמן ארוך
120	426		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
16,325	16,325	15	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
4,471	4,747	(4)13	קרן הון בגין הלוואה מבעל שליטה
118,812	118,812		קרנות הון
(71,924)	(68,402)		יתרת הפסד
67,684	71,482		סה"כ הון
93,529	95,666		סה"כ התחייבויות והון

24 במרס 2019			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	רויטל קליין	הדסה רוזנברג	יהושע אזאצי
	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית	מנהל כללי והאחראי על העניינים הכספיים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרדס תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2016	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
13,032	14,143	14,147	16	הכנסות
6,581	6,210	6,965	17	עלות ההכנסות
6,451	7,933	7,182		רווח גולמי
1,824	1,313	92		רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(1,866)	(1,845)	(1,663)	18	הוצאות הנהלה וכלליות
6,409	7,401	5,611		רווח לפני מימון, נטו
(946)	(916)	(997)	19	הוצאות מימון
(946)	(916)	(997)		הוצאות מימון, נטו
5,463	6,485	4,614		רווח לפני מיסים
234	(1,000)	(816)	20	הכנסות (הוצאות) מיסים
5,697	5,485	3,798		רווח לשנה
5,697	5,485	3,798		סה"כ רווח כולל לשנה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרדס תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

<u>סך הכל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>קרנות הון</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>קרן הון בגין</u> <u>הלוואה מבעל</u> <u>שליטה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
52,145	(82,992)	118,812	-	16,325	יתרה ליום 1 בינואר 2016
5,697	5,697	-	-	-	רווח כולל לשנה
57,842	(77,295)	118,812	-	16,325	יתרה ליום 1 בינואר 2017
4,357	-	-	4,357	-	הלוואה מבעל שליטה (*)
-	(114)	-	114	-	הוצאות ריבית בגין הלוואה מבעל שליטה (*)
5,485	5,485	-	-	-	רווח כולל לשנה
67,684	(71,924)	118,812	4,471	16,325	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
-	(276)	-	276	-	הוצאות ריבית בגין הלוואה מבעל שליטה (*)
3,798	3,798	-	-	-	רווח כולל לשנה
71,482	(68,402)	118,812	4,747	16,325	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

(*) ראה באור 13(4).

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרדס תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,697	5,485	3,798	תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
			רווח כולל לשנה
45	72	48	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים
-	-	316	פחת והפחתות
(1,824)	(1,313)	(92)	הוצאות מסים נדחים
946	916	997	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
			הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח או הפסד, נטו
152	(293)	(164)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
610	136	(711)	ירידה (עליה) בלקוחות
98	-	(716)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(139)	(715)	(259)	ירידה (עליה) בנכסים לא שוטפים אחרים
(60)	1,323	414	ירידה בספקים ונותני שירותים
(174)	126	(167)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
-	-	-	תקבולי ריבית
(998)	(868)	(770)	תשלומי ריבית
4,527	4,743	2,861	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת
(1,476)	(407)	(118)	תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
-	(53)	-	דמי חכירה, תשלומים למנהל ועלויות נוספות בגין נדל"ן להשקעה
(1,476)	(460)	(118)	רכישת רכוש קבוע
(1,476)	(460)	(118)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה
967	(507)	-	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
500	1,500	2,150	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
(4,500)	(5,000)	(4,500)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(3,033)	(4,007)	(2,350)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
18	276	393	מזומנים, נטו - פעילות מימון
-	18	294	עליה במזומנים ושווי מזומנים
18	294	687	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
120	-	-	נספח - פעילות שאינה במזומן
-	(4,471)	(276)	עלויות בגין נדל"ן להשקעה
			קרן הון וריבית בגין הלוואה מבעל שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרדס תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

תיאור כללי של החברה ופעילותה

- א. עיקר פעילותה העסקית של **פרדס תעשיות בע"מ** (להלן - "החברה"), אשר התאגדה בישראל, מבוצעת באמצעות פרדס מוצרי הדר בע"מ (להלן - "החברה המאוחדת"). פעילות החברה המאוחדת בתקופת הדוח התמקדה בהעמדת מבנים ובתי קירור לצורכי אחסון. משרדיה של החברה נמצאים באזור יבנה.
- ב. ליום 31 בדצמבר 2018, מסתכם ההון של החברה לסך של 71,482 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017, הסתכם ההון של החברה לסך של 67,684 אלפי ש"ח).

ג. מחיקת מניות החברה מן הרישום למסחר בבורסה לניירות ערך

בהתאם להחלטת דירקטוריון הבורסה לניירות ערך בתל אביב הושעה המסחר בניירות הערך של החברה החל מיום 22 באפריל 2001 בשל אי עמידת החברה בתנאי ההון העצמי המינימלי. בהתאם להחלטת דירקטוריון הבורסה לניירות ערך בתל אביב מיום 3 באפריל 2003 נמחקו מניות החברה מן הרישום למסחר בבורסה ביום 30 באפריל 2004 ולפיכך יום המסחר האחרון בהן חל ביום 28 באפריל 2004.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") פרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים, כמפורט בבאור 3.

- ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

ד. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט:

- הנכסים וההתחייבויות הבאים הנמדדים לפי שוויים ההוגן: נדל"ן להשקעה. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה באור 4.
- רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים מוצגים לפי הנמוך מבין עלות, בניכוי הפחתה שנצברה לבין סכום בר-השבה.

פרס תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות בישות.

ו. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח.

ז. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ח. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

ט. רכוש קבוע

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה במודל העלות. בהתאם למודל העלות, פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

<u>שיעורי פחת</u>	<u>אורך חיים שימושיים</u>	
15%	6 שנים	כלי רכב
10%	10 שנים	ריהוט וציוד משרדי

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקק לרווח והפסד.

פרדס תעשיות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בחכירה מימונית. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

יא. עלויות אשראי

עלויות האשראי של הקבוצה מוכרות ברווח או הפסד במועד התהוותן.

יב. מכשירים פיננסיים

מפורט בבאור 3א, בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 - מכשירים פיננסיים (להלן - "התקן"), בחרה החברה ליישם את הוראות התקן בדוחות כספיים אלה ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017, בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות אחרות, הכוללות הלוואות מתאגיד בנקאי, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחשוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

המדיניות החשבונאית שמושמת החל מיום 1 בינואר 2018, בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:
א. המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
ב. מאפייני תזרימי המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת.

כמו כן, במועד ההכרה לראשונה ישות יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

פרדס תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א. מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

ב. מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות וחייבים ויתרות חובה, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

א. פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או

ב. החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי הישות אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.

ג. החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

פרדס תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה נדרשת לעדכן את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים ייזקפו לרווח או הפסד.

בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

יג. הכרה בהכנסה

מפורט בבאור 3א, בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן - "התקן"), בחרה החברה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017, בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסות מדמי שכירות. ההכנסות מדמי שכירות נרשמות על פני תקופת השכירות.

פרדס תעשיות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר 2018, בגין הכרה בהכנסה כדלקמן:

1. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

2. הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. ההכנסות מוכרות בהתאם לתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים.

י.ד. חכירות

(1) כללי

הסדרי חכירה מסוגים כחכירה מימונית כאשר תנאי החוזה מעבירים את כל הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות לחוכר. יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות. בעניין זה ראה גם ביאור 3 תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו לעניין חכירות.

(2) חכירה על ידי הקבוצה

חכירה מימונית

בעסקאות חכירה מימונית בהן חוכרת הקבוצה נכסים מישות אחרת, מכירה הקבוצה במועד תחילת החכירה בנכס על פי הנמוך מבין שווי ההוגן לבין ערכם הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. בתקופות עוקבות, מוקצים תשלומים שוטפים בגין החכירה המימונית בין מרכיב המימון לרכיב ההתחייבות, באופן שיתקבל שיעור ריבית קבוע המחושב על יתרת ההתחייבות. החלק שהוקצה למרכיב המימון נזקף לרווח או הפסד.

חכירות קרקע (שאינן נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן) ממינהל מקרקעי ישראל, אשר דמי החכירה שולמו במלואם מראש מסווגות כחכירות מימוניות. תשלומי החכירה הנדחים ששולמו במועד תחילת החכירה מוצגים בדוח על המצב הכספי בסעיף "רכוש קבוע", ומופחתים על בסיס קו ישר על-פני יתרת תקופת החכירה. לעניין סיווג חכירות מימוניות כנכסי נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן ראה באור 2.

טו. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן יזקפו לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות IFRIC 21, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

פרדס תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מסים על הכנסה

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך ההפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה יעשה בדרך של מכירת הנכס.

יח. סיווג ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה בדוח על תזרימי המזומנים

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית אשר התקבלה בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון.

פרדס תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי

יישום לראשונה של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

בחודש יולי 2014, פרסם ה- IASB את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן - "התקן החדש") מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39. התקן החדש מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה.

ליישום התקן החדש אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

יישום לראשונה של IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות

בחודש מאי 2014, פרסם ה- IASB את IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן - "התקן החדש"), המחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו- SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן החדש מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן מיושם לראשונה החל מיום 1 בינואר 2018. החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות מסוימות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

ליישום התקן החדש אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

IFRS 16 - חכירות

התקן החדש מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חוכר, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החוכרים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, אך זאת בתנאי כי IFRS 15 (הכנסות מחוזים עם לקוחות) מיישם אף הוא. בשלב זה אין בכוונת החברה לאמץ את התקן באימוץ מוקדם.

פרס תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך)

הקבוצה מעריכה כי תבחר ליישם את התקן למפרע כאשר ההשפעה המצטברת של יישום לראשונה של התקן תוכר כתיקון יתרת העודפים לאותו מועד. נתוני ההשוואה המתייחסים לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, יוצגו בהתאם להוראות IAS 17 והפרשנויות הנלוות לו.

הקבוצה מעריכה כי תבחר ליישם את התקן תוך יישום ההקלות המתאפשרות בהוראות המעבר לתקן כדלקמן:

1. הקבוצה לא תבחן מחדש אם החוזה הינו חכירה או כולל חכירה למועד תחילת יישום התקן. לפיכך, הסכמים אשר מטופלים כיום כחוזי חכירה תפעולית יטופלו בהתאם לתקן החדש ואילו הסכמים שטופלו בעבר כחוזי קבלת שירות, ימשיכו להיות מטופלים כך ללא שינוי.
2. הקבוצה צופה כי תשתמש בשיעור היוון אחד לתיק חוזי חכירה בעלי מאפיינים דומים באופן סביר.
3. הקבוצה צופה כי תשתמש בהערכה האם חוזי החכירה הינם חוזה מכביד לפי IAS 37 למועד המעבר כחלופה לביצוע בדיקת ירידת ערך.
4. הקבוצה צופה כי לא תיישם את הוראות התקן לגבי חכירות שתקופת החכירה שלהן מסתיימת תוך 12 חודש ממועד היישום לראשונה.
5. הקבוצה צופה כי לא תכלול עלויות ישירות ראשוניות במדידת הנכס זכות שימוש במועד היישום לראשונה.
6. הקבוצה צופה כי תשתמש ב"ראיה לאחור" בקביעת תקופת החכירה אם החוזה כולל אופציות להארכה או לביטול חכירה.

להערכת הנהלת הקבוצה, ליישום לראשונה של התקן לא צפויה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

באור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, נדרשת הנהלת הקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

שווי ההון של נדל"ן להשקעה

כאמור בבאור 2, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההון, כאשר שינויים בשווי ההון נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההון של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת הקבוצה נוהגת לקבוע את השווי ההון לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההון.

בקביעת השווי ההון נלקחים בחשבון, בין היתר, וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת

פרדס תעשיות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (המשך)

האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת הקבוצה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכם לסך של כ-92,400 אלפי ש"ח (ליום 31 לדצמבר 2017: 92,200 אלפי ש"ח).

מסים על הכנסה

הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכים על יעצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו/יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים בקביעת השומה הסופית.

במידה וההבדל בין הערכות ההנהלה לבין התוצאה הסופית של שומות המס, בנוגע לעסקאות אשר אי וודאות שוררת לעניין תוצאות המס שלהן, הקבוצה תצטרך להגדיל את גובה ההתחייבות למסים שוטפים.

באור 5 - פרטים נוספים על הרכוש השוטף

א. לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
675	839

חובות פתוחים והמחאות לגביה

ב. חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
42	36
-	718
2	1
44	755

מוסדות
הוצאות נדחות שימוש חורג(*)
אחרים

(*) ראה באור 13(1)

ג. שעבודים - ראה באור 14.

פרדס תעשיות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות

פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה

שם החברה הבת	מקום תושבות ופעילות	שיעור ההחזקה	שיעור בזכויות ההצבעה
		%	%
פרדס מוצרי הדר בע"מ	ישראל	100%	100%
רימון מוצרים (1970) בע"מ (לא פעילה)	ישראל	100%	100%
חברה מרכזית לשיווק משקאות בע"מ (לא פעילה)	ישראל	100%	100%

ב. פרטים בדבר הלוואות שהועמדו לחברות בנות המוחזקות במישרין על ידי החברה

לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, סך שטרי ההון לחברת הבת פרדס מוצרי הדר בע"מ הינם בסך של כ-62,415 אלפי ש"ח. שטרי ההון אינם נושאים ריבית וללא מועד וכוונת פירעון בעתיד הנראה לעין.

באור 7 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2017	2018			
קרקע ומבנים להשכרה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	מבנים להשכרה אלפי ש"ח	קרקע (*) אלפי ש"ח	
				עלות
90,500	92,200	53,687	38,513	יתרה ליום 1 בינואר
387	108	108	-	שינויים במהלך השנה
1,313	92	92	-	עלויות בגין נדל"ן להשקעה, נטו
				התאמת שווי הוגן
92,200	92,400	53,887	38,513	יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) הקרקע הינה קרקע בחכירת מנהל (רובה בחכירה מהוונת).

ב. סכומים שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,032	14,143	14,147	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
6,581	6,210	6,965	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות שכירות

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה

הנדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן המסווג לרמה 3 במדרג רמות שווי הוגן, כלומר נתונים שאינם מצוטטים בשווקים פעילים ואף אינם ניתנים לצפיה עבור הנכס. לכן הנדל"ן להשקעה נקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מערכי שווי חיצוניים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות בינלאומיים. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על האמור לעיל, תוך שקלול הערכות המדידה הנ"ל של השווי ההוגן:

פרדס תעשיות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (המשך)

(1) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על מחירים עדכניים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, הכפוף לחכירה או לחוזים אחרים שונים, תוך התאמה המשקפת הבדלים אלו.

(2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים (ולאחר הפחתה לתשלומים צפויים עתידיים מהוונים בגין השימוש הנוכחי בנכס לעומת מצבו המשפטי), הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעור היוון של כ- 9%-10%, המשקף הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים וכן את הסיכון בגין מצבו המשפטי של הנכס.

ד. למידע בדבר שעבודים, ראה באור 14.

ה. למידע בדבר שוכרים מהותיים, ראה ביאורים 13 (3) ו-16.

באור 8 - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה

מכונות וציוד אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
388	84	20	492	עלות
-	-	-	-	ליום 1 בינואר 2018
388	84	20	492	גרועות
388	84	20	492	עלות ליום 31 בדצמבר 2018
281	42	14	337	פחת שנצבר
28	8	3	39	ליום 1 בינואר 2018
-	-	-	-	הוצאות פחת
-	-	-	-	גרועות
309	50	17	376	פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2018
79	34	3	116	עלות מופחתת:
-	-	-	153	ליום 31 בדצמבר 2018
79	34	3	269	קרקע בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל
107	42	6	155	ליום 31 בדצמבר 2017
-	-	-	161	קרקע בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל
107	42	6	316	

ב. למידע בדבר שעבודים, ראה באור 14.

פרדס תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית אפקטיבית
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	31.12.18
2017	2018	2017	2018	2017	2018	%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הלוואות מתאגיד בנקאי						
6,004	2,653	-	-	6,004	2,653	P+1.7%
17,007	18,236	-	-	17,007	18,236	3.5-3.35%
סה"כ התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת						
23,011	20,889	-	-	23,011	20,889	

א. בחודש דצמבר 2015, קיבלה החברה המאוחדת שתי הלוואות חדשות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך כולל של כ- 30 מיליון ש"ח לתקופות של שלוש שנים.

1. הלוואה אחת בסך של כ- 13,500 מיליון ש"ח, אינה צמודה ונושאת ריבית פריים בתוספת מרווח, לפירעון רבעוני של קרן וריבית, החל מחודש מרס 2016 ועד לחודש דצמבר 2018.

2. הלוואה שניה בסכום של כ- 16,500 אלפי ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית לפירעון רבעוני בשיעור של 3.35% לשנה כאשר קרן הלוואה תפרע בתום תקופת ההלוואה, בחודש דצמבר 2018.

ב. בחודש ספטמבר 2016, קיבלה החברה הלוואה בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח נושאת ריבית לפירעון רבעוני בשיעור של 3.45%, צמודה למדד המחירים לצרכן, קרן ההלוואה הייתה אמורה להיפרע בתום בחודש ספטמבר 2018 אך מועד זה נדחה עד לקבלת ההלוואה החדשה, ראה סעיף ה' להלן.

ג. בחודש מרס 2017, קיבלה החברה הלוואה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח נושאת ריבית לפירעון רבעוני בשיעור של 3.35%, כאשר קרן ההלוואה תפרע בתום תקופת ההלוואה בחודש דצמבר 2018.

ד. בחודש אפריל 2018, קיבלה החברה הלוואה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח נושאת ריבית לפירעון רבעוני בשיעור של 3.3%, כאשר קרן ההלוואה תפרע בחודש דצמבר 2018.

ה. תאריך פירעון קרן ההלוואות האחרון של כל ההלוואות הנ"ל, היה אמור לחול ביום 27 בדצמבר 2018. בשל ניהול משא ומתן והמתנה לאישור התאגיד הבנקאי בקשר עם קבלת הלוואה חדשה, נדחה בפועל מועד הפירעון של יתרת קרן ההלוואות הנ"ל במספר ימים.

ביום 9 בינואר 2019, התקבל אישורו הסופי של התאגיד הבנקאי והחברה קיבלה את ההלוואה החדשה בסך של כ- 20,850 אלפי ש"ח ובאותו המועד נפרעו, כאמור, גם ההלוואות הישנות הנ"ל.

ההלוואה החדשה הינה לתקופה של שלוש שנים (עם תאריך ערך מיום 27 בדצמבר 2018), צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 2%. חלק מקרן ההלוואה על סך כ-14,595 אלפי ש"ח הינו לפירעון רבעוני של קרן וריבית, החל מחודש מרס 2019 ועד לחודש דצמבר 2021, והחלק הנותר על סך כ-6,255 אלפי ש"ח מקרן ההלוואה לפירעון רבעוני רק של ריבית, כאשר הקרן תיפרע בתום תקופת ההלוואה.

פרדס תעשיות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
291	270
461	223
<u>752</u>	<u>493</u>

חובות פתוחים
המחאות לפירעון

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
72	159
404	276
1,486	1,941
<u>1,962</u>	<u>2,376</u>

עובדים ומוסדות בגין שכר
הכנסות מראש
זכאים אחרים

באור 12 - הטבות לעובדים

א. תוכנית בגין פיצויי פרישה ופיטורין

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה והחברה המאוחדת לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה (לרבות עובדים העוזבים את מקום העבודה תחת נסיבות ספציפיות אחרות). חישוב ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד, אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים וכן בהתחשב במספר שנות העבודה שלו.

ההתחייבויות לפיצויי פרישה מכוסות על ידי הפקדות שוטפות בקופות גמל מוכרות, ב"מבטחים" מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ ובחברות ביטוח. הכספים המופקדים בקופות פיצויים וחברות ביטוח שאינם בשליטה ובניהול חברות הקבוצה אינם כלולים במאזנים.

ב. ימי חופשה בתשלום

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה בשנה להם זכאי כל עובד נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.

פרדס תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - התקשרויות

(1) בחודש אוגוסט 2014, אישרה הועדה המקומית את המשך השימוש החורג לאחסנה לתקופה נוספת עד לחודש אוגוסט 2017.

בהמשך לאמור בבאור 13(2), בחודש דצמבר 2017, התכנסה הועדה המקומית והחליטה לאשר לחברה, בכפוף למספר השלמות כאמור בהחלטה, את השימוש החורג לתקופה של 3 שנים, עד לחודש דצמבר 2020.

בחודש מאי 2018, שילמה החברה סך של כ- 2,150 אלפי ש"ח, עבור היטל ההשבחה בגין השימוש החורג לתקופה של שלוש שנים החל מדצמבר 2017.

בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ליום 31 בדצמבר 2018, נכללה הוצאה בגין התשלום הנ"ל בסך של כ- 716 אלפי ש"ח. היתרה בסך של כ- 1,434 אלפי ש"ח, נכללת בסעיף החייבים ויתרות חובה בנכסים השוטפים ובנכסים לא שוטפים אחרים בסך של 718 ו-716 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(2) ביום 26 באוקטובר 2010, החליטה מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות" להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת תוכנית מפורטת מספר בר/331/1 (להלן - "התוכנית"), בכפוף לדרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה שהשימושים החדשים ללוגיסטיקה יהיו ללא חומרים מסוכנים וללא בית קירור ובכפוף למילוי דרישות הועדה.

מטרתה של התוכנית: (א) ליצור מסגרת תכנונית להקמת שטח המיועד בעיקרו ללוגיסטיקה ואחסנה בהיקף כולל של כ- 58,000 מ"ר (עיקרי שרות) בתחום המקרקעין הידועים כגושים 3508 חלקות 139 ו- 153 וכן גוש 3782 חלקה 25. (ב) שינוי קו הבנין הצפון מערבי בתא שטח מספר 1 (חלקה 25 גוש 3782) מ- 90 מ"ר מציר מסילת הרכבת ל- 50 מ"ר מציר המסילה. (ג) איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

ביום 6 ביוני 2012, ניתנה החלטת הועדה המחוזית לתכנון מחוז המרכז (להלן - "הועדה המחוזית") לסרב לבקשת החברה המאוחדת לתוכנית מס' בר/331/1 לשינוי ייעוד מקרקעי החברה המאוחדת מתעשייה חקלאית למתחם לוגיסטי "פרדס". ביום 12 ביולי 2012, הגישה המועצה האזורית גבעת ברנר באמצעות יו"ר המועצה, ערר למועצה הארצית לתכנון ולבניה על החלטת הועדה המחוזית. בערר הביעה המועצה תמיכתה באישור התוכנית וביקשה לבטל את החלטת הועדה המחוזית ולהורות על הפקדת התוכנית בועדה המחוזית.

ביום 30 בינואר 2013, ניתנה החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה הדוחה את העררים ומקבלת את עמדת הועדה המחוזית. החברה המאוחדת הגישה עתירה מינהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים מחוז מרכז כנגד ההחלטה.

בחודש מאי 2014, דחה בית המשפט את העתירה בעניין ההחלטה לסרב לבקשת החברה המאוחדת לתוכנית מס' בר/331/1 לשינוי ייעוד מקרקעי החברה המאוחדת מתעשייה חקלאית למתחם לוגיסטי "פרדס".

בחודש פברואר 2016, נחתם הסכם בין עיריית יבנה למועצה האזורית ברנר במסגרתו הוחלט על קידום תכנון איזור תעשייה משותף שמתחם "פרדס" כלול בו.

כמו כן, במסגרת הסכם הגג שנחתם בין עיריית יבנה ורמ"י (רשות מקרקעי ישראל), התחייבה רמ"י לקדם תכנון של איזור תעשייה משותף ליבנה ולמועצה אזורית ברנר הכולל את מתחם "פרדס".

בחודש פברואר 2017, התקיימה ישיבה בנוכחות יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות, ראש המועצה האזורית ברנר, מהנדסת הועדה ויועמ"ש הועדה, סוכם כי בהתחשב באופק התכנוני, כאמור לעיל, ימליצו לאשר לחברה המאוחדת את הארכת ההיתר לשימוש חורג. לפרטים נוספים, ראה באור 13(1).

פרדס תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - התקשרויות (המשך)

(3) התקשרויות הקבוצה עם לקוחות נעשית בהסכמים, לפיהם מושכרים מבנים (בהיקף שנקבע בהסכם), לתקופה קבועה מראש (הנעה במרבית המקרים בין שנה אחת לשלוש שנים), ובמחיר למ"ר (במחירים שונים, בהתאם לטיב וסוג המבנה). כמו כן, נקבע ברוב ההסכמים כי הלקוח ישלם לחברה בגין הוצאות ארנונה, מים, חשמל ושירותים אחרים בהם תחויב החברה בגין פעילות הלקוח או הנכסים שהועמדו לו. ברוב ההסכמים לא מוקנית ללקוח אופציה להארכת תקופת ההתקשרות. על פי הסכמי ההתקשרות של החברה, תפעול פעילותם במבנים המועמדים להם על ידי הקבוצה הינו באחריותם הבלעדית. כמו כן, נקבעו בהסכמי ההתקשרות עם רוב הלקוחות הוראות בדבר קיום ביטוחים (לרבות לכיסוי נזקי רכוש, חבות מעבידים ותאונות) על חשבון הלקוחות.

לתאריך הדוח על המצב הכספי לקבוצה 2 לקוחות עיקריים (ראה גם באור 16). תוקף הסכם השכירות עם השוכר העיקרי של בית הקירור, הינו עד ליום 31 בינואר 2020.

תוקף הסכמי השכירות עם הלקוח העיקרי הנוסף הינם עד לחודש דצמבר 2019 וחודש מרס 2021. בתום תקופה של 3 שנים מיום חתימתו, החברה רשאית להביא להפסקה מוקדמת של ההסכם במידה ותהיה מניעה משפטית לביצועו וזאת בהודעה מראש ובכתב של שישה חודשים.

ליום 31 בדצמבר 2018, מאוכלסים מחסנים ובית קירור בשטח כולל של 30,269 מ"ר. שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2018, הינו 100% מכלל המבנים הראויים לאחסנה.

(4) בהמשך לאמור בבאור 9, ביום 4 במאי 2017, הסתיימה תקופת האישור לתשלום ריבית בגין עמלת הערבות שהעניק בעל השליטה לחברה המאוחדת. עד ליום זה עמד הסכום המצטבר המגיע לבעל השליטה בגין העמדת הערבות על סך של כ- 4,301 אלפי ש"ח, וסכום זה טרם שולם לבעל השליטה.

לאור מצבה הכספי של החברה המאוחדת, הציע בעל השליטה כי חלף תשלום החוב בגין העמדת הערבות, כאמור, תועמד לחברה הלואה מצדו החל ממועד סיום הערבות, לתקופה בלתי קצובה וזאת ביחס לסך החוב בגין העמדת הערבות, כאמור.

ההלואה תועמד לחברה בתנאים הבאים:

1. ליתרת הלואה שהצטברה עד המועד האמור תצורף ריבית שנתית בגובה הריבית הממוצעת שהחברה מחויבת לשלם לתאגיד בנקאי בגין יתרת ההלוואות שהועמדו לחברה ותועמדה לה בעתיד על ידי הבנק, בתוספת מרווח של 1.5% לשנה.
2. יתרת החוב האמורה לבעל העניין לא תיפרע לפני סילוק כל יתרת ההלוואות לבנקים ובכל מקרה רק בהתאם למצבה התזרימי של החברה ובאישור הדירקטוריון.
3. ההלוואה הינה ללא כל בטחונות שהם.
4. למרות האמור לעיל, החברה תהא רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם לפני תום תקופת ההלוואה, ללא עמלת פירעון מוקדם כלשהי.
5. לאחר שיינתן אישור האסיפה הכללית לאמור לעיל, ייחתם הסכם הלואה בין החברה לבין בעל השליטה ו/או חברה בבעלותו.

ביום 25 ביולי 2017, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הסכם ההלוואה הנ"ל. בשל האמור בסעיף 2 לעיל, בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2017 ובמועדים שלאחר מכן, הוצגה ההלוואה מבעל השליטה כקרן הון בגין הלואה מבעל שליטה. הוצאות הריבית התקופתיות בגין ההלוואה מוכרות כקרן הון בגין הלואה מבעל שליטה אל מול יתרת ההפסד.

בתקופת הדוח, הוכרו הוצאות ריבית בסך של כ- 276 אלפי ש"ח, כקרן הון בגין הלואה מבעל שליטה אל מול יתרת ההפסד.

פרדס תעשיות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - שעבודים וערבויות

ערבויות

החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת בסכום לחובות חברה מאוחדת לתאגיד בנקאי.

שעבודים

הנכס המשועבד	ערך פנקסי של הנכס המשועבד אלפי ש"ח	סוג השעבוד	סכום השעבוד אלפי ש"ח
1 הון מניות החברה וקרנות הון	139,884	קבוע	139,884
2 נדל"ן להשקעה	92,400	קבוע	92,400
3 רכוש קבוע, נטו	269	קבוע	269
4 מזומנים ופיקדונות	687	צף	687
5 לקוחות וחייבים	1,594	צף	1,594
6 נכסים לא שוטפים אחרים	716	צף	716

ליום 31 בדצמבר

2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
23,011	20,889

יתרת ההתחייבויות לתאגיד בנקאי המובטחות בשעבודים על הנכסים:

באור 15 - הון מניות

הרכב

לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2018	ר ש ו ם	מונפק ונפרע
ש " ח	ש " ח	ש " ח
40,000,000	1,632,534	

פרטים על הון המניות מניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת

(*) למידע בדבר שעבודים, ראה באור 14.

באור 16 - הכנסות

למועד הדוח לחברה המאוחדת כ- 15 שוכרים מתוכם הכנסות משני לקוחות עיקריים המהווים בשנת 2018 כ- 30%, כ- 26% מסך ההכנסות. בשנת 2017, לחברה המאוחדת כ- 18 שוכרים מתוכם הכנסות משלושה לקוחות עיקריים שהיו כ- 29%, כ- 14%, וכ- 12% ובשנת 2016, לחברה המאוחדת כ- 19 שוכרים מתוכם הכנסות מארבעה לקוחות עיקריים שהיו כ- 31%, כ- 14%, כ- 12% וכ- 11%, מסך ההכנסות. לפרטים נוספים, ראה באור 13(3).

פרדס תעשיות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - עלות ההכנסות

ההרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27	27	27
1,805	1,799	2,061
1,920	2,139	2,205
2,829	2,245	2,672
<u>6,581</u>	<u>6,210</u>	<u>6,965</u>

פחת והפחתות
 חשמל ומים
 מסים עירוניים
 אחזקה ואחרות

באור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
687	705	712
487	659	752
427	154	-
265	327	199
<u>1,866</u>	<u>1,845</u>	<u>1,663</u>

שכר עבודה ונלוות
 שירותים מקצועיים
 עמלת ערבות וריבית לבעל שליטה (*)
 אחרות

(*) ראה באור 13(4).

באור 19 - הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
946	916	997
<u>946</u>	<u>916</u>	<u>997</u>

הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות בנקאיות

פרס תעשיות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 20 - מסים על הכנסה

א. ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נחקק שינוי המס כדלקמן:

שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

ב. התאמת הוצאות (הכנסות) מיסים לרווח (הפסד)

לא ניתן באור התאמת הוצאות (הכנסות) מיסים לרווח (הפסד) מאחר ואין בו תוספת מידע משמעותית ביחס למידע הכלול בדוחות הכספיים.

ג. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד

הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
234	(1,000)	(500)	הכנסות (הוצאות) מסים שוטפים
-	-	(316)	הוצאות מסים נדחים
<u>234</u>	<u>(1,000)</u>	<u>(816)</u>	

ד. הפסד לצורכי מס

לחברה יתרת הפסד עסקי מועבר לצורכי מס בסך של כ- 6 מיליון ש"ח. לחברה המאוחדת יתרת הפסד עסקי מועבר לצורכי מס בסך של כ- 78 מיליון ש"ח.

ד. לא הוכרו נכסי מסים נדחים בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח הנובעים מהפסדים צבורים לצרכי מס של החברה.

בתקופת הדוח הוכרו התחייבויות למסים נדחים, נטו בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח, בגין נדל"ן להשקעה (נכסי מסים נדחים בסך של כ- 18 מיליון ש"ח בגין הפסדים צבורים לצרכי מס, והתחייבויות מסים נדחים בסך של כ- 18.3 מיליון ש"ח נדל"ן להשקעה).

ו. שומות מס

1. לחברה ולחברה מאוחדת שומות מס סופיות והנחשבות כסופיות עד וכולל שנות המס 2016 ו- 2011, בהתאמה.

2. בחודש דצמבר 2016, הוציאה רשות המיסים לחברה המאוחדת שומה לפי מיטב השפיטה לשנת המס 2012. בחודש ינואר 2017, הגישה החברה המאוחדת השגה על השומה ובעקבות זאת נתקיימו דיונים בין הצדדים. ההשגה נדחתה ובחודש אוקטובר 2017, הודיעה רשות המיסים לחברה המאוחדת על הוצאת שומה בצו לשנת המס 2012, על פי סעיף 152 לפקודה, לתשלום מס של כ- 3.4 מיליון ש"ח. החברה המאוחדת הגישה ערעור לבית המשפט ולמועד אישור הדוחות הכספיים עדיין מתנהל הערעור כאמור.

כמו כן, בחודש דצמבר 2018, הוציאה רשות המיסים לחברה המאוחדת שומה לפי מיטב השפיטה לשנת המס 2013, במסגרתה חויבה החברה בתשלום מס בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2019, הגישה החברה המאוחדת השגה על השומה ולמועד אישור הדוחות הכספיים טרם נתקיימו דיונים בין הצדדים.

למועד הדוח, גובה המס החייב בתשלום נותר במחלוקת ובהתאם להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית, כללה החברה המאוחדת הפרשה נאותה בדוחותיה הכספיים.

פרדס תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הטבות שניתנו לבעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
330	340	343
1	1	1
93	102	108
4	4	4

דמי ניהול למנכ"ל החברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

ב. לעניין עמלת ערבות לבעל שליטה, ראה באור 9(ד) ו-13(4).

באור 22 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי ישויות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי. בשנת 2018 לא חלו שינויים במדיניות ניהול ההון של הקבוצה ביחס לשנת 2017.
מבנה ההון של החברה מורכב מחוב, הכולל את ההלוואות המתוארות בבאור 9, מזומנים ושווי מזומנים וההון העצמי הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים כמתואר בדוח על השינויים בהון.

יחס מינוף

הנהלת הקבוצה סוקרת את מבנה ההון על בסיס קבוע. כחלק מסקירה זו, ההנהלה בוחנת את עלות ההון ואת הסיכונים הנלווים לכל סוג של הון.
יחס המינוף לתום השנה:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
23,011	20,889
294	687
22,717	20,202
67,684	71,482
0.33	0.28

חוב (ראה באור 9)
בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים
חוב נטו
הון
יחס המינוף

פרדס תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס להתחייבויות פיננסיות אחרות, מובאים בבאור 2'ב.

ג. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים

מנכ"ל החברה מפקח ומנהל את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילות הקבוצה באמצעות ניתוח מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים סיכונים שוק (סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, סיכון מחיר וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

ד. סיכון שוק

פעילות הקבוצה חושפת אותה בעיקר לסיכונים פיננסיים של שינויים בשיעורי ריבית. במהלך תקופת הדיווח, לא חל שינוי בחשיפה לסיכונים שוק או בדרך בה הקבוצה מנהלת את או מודדת את הסיכון.

סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שהחברה המאוחדת לווה בשיעורי ריביות משתנות. חשיפות הקבוצה לשיעורי ריבית על נכסים והתחייבויות פיננסיים מתוארת בחלק לגבי ניהול סיכון נזילות המובא בהמשך באור זה. לא היו שינויים כלשהם בחשיפה לסיכון ריבית במהלך התקופה.

ניתוח רגישות שיעורי הריבית

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתאריך הדוח. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתאריך הדוח עמד לאורך כל שנת הדיווח.

בהנחה ששיעורי הריבית היו גדלים/קטנים ב-0.5% ו-1% אבסולוטית ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, ההשפעה על ההון העצמי ועל הרווח לאחר מס לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 היה גידול/קיטון של כ-13 אלפי ש"ח של כ-26 אלפי ש"ח, בהתאמה (בשנת 2017, היה גידול/קיטון של כ-41 אלפי ש"ח ושל כ-82 אלפי ש"ח, בהתאמה). שינוי זה נובע בעיקרו מחשיפת הקבוצה לשיעורי ריבית ביחס להלוואותיה בריבית משתנה.

ה. ניתוח בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

להלן מאזני הצמדה של נכסים והתחייבויות ליום 31 בדצמבר 2018

סך הכל אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	לא צמוד		צמוד למדד אלפי ש"ח
		ללא ריבית אלפי ש"ח	נושא ריבית אלפי ש"ח	
687	-	-	687	-
839	-	839	-	-
755	-	755	-	-
269	269	-	-	-
92,400	92,400	-	-	-
716	-	716	-	-
95,666	92,669	2,310	687	-
20,889	-	-	2,653	18,236
493	-	493	-	-
2,376	2,122	254	-	-
316	316	-	-	-
110	-	-	-	110
24,184	2,438	747	2,653	18,346
71,482	90,231	1,563	(1,966)	(18,346)

נכסים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה
נכסים אחרים

התחייבויות

אשראי מתאגיד בנקאי
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות מסים נדחים
דמי חכירה

נכסים בניכוי התחייבויות

פרדס תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן מאזני הצמדה של נכסים והתחייבויות ליום 31 בדצמבר 2017

סך הכל אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	לא צמוד		צמוד למדד	
		ללא ריבית אלפי ש"ח	נושא ריבית אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
294	-	-	294	-	נכסים
675	-	675	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
44	-	44	-	-	לקוחות
316	316	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
92,200	92,200	-	-	-	רכוש קבוע
93,529	92,516	719	294	-	נדל"ן להשקעה
501	-	-	-	501	התחייבויות
752	-	752	-	-	אשראי ומתאגיד בנקאי
1,962	1,828	134	-	-	ספקים ונותני שירותים
120	-	-	-	120	זכאים ויתרות זכות
22,510	-	-	6,004	16,506	דמי חכירה
					הלוואות מתאגיד בנקאי
25,845	1,828	886	6,004	17,127	
67,684	90,688	(167)	(5,710)	(17,127)	נכסים בניכוי התחייבויות

ו. ניהול סיכון אשראי

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. הקבוצה נוקטת במדיניות של ביצוע עסקאות עם צדדים בעלי דירוג אשראי והשגת בטוחות מספקות כאמצעים להקטנת הסיכון להפסדים פיננסיים כתוצאה מכשלים. הקבוצה עושה שימוש במידע פיננסי ציבורי זמין ובניסיונה המסחרי על מנת לדרג את לקוחותיה העיקריים. חשיפת הקבוצה ודירוגי האשראי של הצדדים שכנגד נבחנים על בסיס מתמשך.

הקבוצה בוחנת באופן שוטף את הערכת האשראי המתמשכת לגבי המצב הפיננסי של חשבונות חייבים, וכוללת בדוחות הכספיים הפרשות נאותות בגין חובות מסופקים, ככל שצריך.

ז. ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי אמצעים בנקאיים, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים. ראה לעניין זה גם באור 1ב.

פרדס תעשיות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. טבלאות סיכון ריבית ונזילות

התחייבויות פיננסיות

הטבלה הבאה מפרטת את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות. הטבלה נערכה בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ליום 31 בדצמבר 2018

סה"כ אלפי ש"ח	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה שניה אלפי ש"ח	שנה ראשונה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	
				%	
2,653	-	-	2,653	P+1.7	הלואה לא צמודה, בריבית משתנה
18,236	-	-	18,236	3.35-3.5	הלואה צמודה למדד, בריבית קבועה
<u>20,889</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,889</u>		

ליום 31 בדצמבר 2017

סה"כ אלפי ש"ח	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה שניה אלפי ש"ח	שנה ראשונה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	
				%	
6,143	-	-	6,143	P+1.7	הלואה לא צמודה, בריבית משתנה
17,577	-	-	17,577	3.35-3.5	הלואה צמודה למדד, בריבית קבועה
<u>23,720</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,720</u>		

ט. שווי הוגן

מכשירים פיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן

הקבוצה סבורה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווי ההוגן.

פרדס תעשיות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2018

**ערוכים בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970**

פרדס תעשיות בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2018

(בלתי מבוקר)

עמוד

תוכן העניינים

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
5	נתונים על תזרימי המזומנים
6-7	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

לכבוד
בעלי המניות של פרדס תעשיות בע"מ
רחובות

א.ג.ג.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

ביקרו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של פרדס תעשיות בע"מ ("להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

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 שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 24 במרס 2019

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ח. 45396 ירושלים, 9145101	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	טריגר פורסייט מקבוצת Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ailat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

פרדס תעשיות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1	1
1	1
71,864	75,770
71,864	75,770
71,865	75,771
4,181	4,289
4,181	4,289
16,325	16,325
4,471	4,747
118,812	118,812
(71,924)	(68,402)
67,684	71,482
71,865	75,771

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות לא שוטפות

חברות מוחזקות

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון עצמי

הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
קרן הון בגין הלוואה מבעל שליטה
קרנות הון
יתרת הפסד

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

24 במרס 2019

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

רויטל קליין
יו"ר הדירקטוריון

הדסה רוזנברג
דירקטורית

יהושע אזאצי
מנהל כללי והאחראי על
העניינים הכספיים

פרדס תעשיות בע"מ

נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	הפסד מפעולות רגילות
-	-	-	הכנסות מימון
(211)	(214)	(109)	הוצאות מימון
(211)	(214)	(109)	הוצאות מימון, נטו
5,908	5,699	3,907	חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת, נטו ממס
5,697	5,485	3,798	רווח לשנה
5,697	5,485	3,798	סה"כ רווח כולל לשנה

פרדס תעשיות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,697	5,485	3,798
(5,908)	(5,699)	(3,907)
211	214	109
-	1	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	1	-
-	-	-
-	-	-
-	1	-
-	-	1
-	1	1
-	(4,471)	(276)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח לתקופה

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עליה ביתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות

תקבולי ריבית

תשלומי ריבית

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח - פעילות שאינה במזומן

קרן הון וריבית בגין הלואה מבעל שליטה

פרדס תעשיות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי

(1) כללי

המידע הכספי הנפרד של פרדס תעשיות בע"מ (להלן - "החברה") ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

(2) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

- א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
- ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברה המוחזקת.
- ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברה מוחזקת.
- ד. חלק החברה בתוצאות חברה מוחזקת מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברה מוחזקת, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
- ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברה מוחזקת.
- ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברה מוחזקת מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- ז. יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברה מוחזקת אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת והשקעה בחברה מוחזקת כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

פרדס תעשיות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ב. מסים על ההכנסה

(1) סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>7,373</u>	<u>5,960</u>

הפסדים עסקיים לצרכי מס

מועדי פקיעה

בהתאם לחוקי המס הקיימים בישראל לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס.

(2) הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>71,86</u>	<u>75,770</u>

השקעות בחברות מוחזקות

החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברה מוחזקת מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעה ולפתחה, וכן קיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

ג. יתרות עם חברה מוחזקת

יתרות החו"ז (למעט שטר ההון) עם חברה מוחזקת נושאת ריבית בהתאם לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר נרשמו הוצאות מימון לשנים 2017, 2018, ו- 2016 בסך של כ- 109 אלפי ש"ח, 214 אלפי ש"ח ו- 211 אלפי ש"ח, בהתאמה.

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרדס תעשיות בע"מ	שם החברה:
520033747	מס' חברה ברשם החברות:
כביש רחובות - יבנה באתר מפעל פרדס מוצרי הדר בע"מ, ת.ד. 82 רחובות 76100	מען רשום:
advkempinski@gmail.com	כתובת דואר אלקטרוני:
08-9319021 (טלפון של מזכיר החברה - 03-6135037)	טלפון:
08-9319040 (פקס של מזכיר החברה - 03-7519839)	פקסימיליה:
31 בדצמבר 2018.	תאריך הדוח על המצב הכספי:
24 במרס 2019.	תאריך הדו"ח:
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.	תקופת הדו"ח:

1. **תמצית דו"חות רווח והפסד רבעוניים (תקנה 10 א)**

שנת 2017	שנת 2018	חציון 2/18	חציון 1/18	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,143	14,147	7,544	6,603	הכנסות
(6,210)	(6,965)	(3,514)	(3,451)	עלות ההכנסות
7,933	7,182	4,030	3,152	רווח גולמי
1,313	92	200	(108)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
(1,845)	(1,663)	(779)	(884)	להשקעה
7,401	5,611	3,451	2,160	הוצאות הנהלה וכלליות
				רווח לפני מימון, נטו
(916)	(997)	(460)	(537)	הוצאות מימון, נטו
(1,000)	(816)	(816)	-	הוצאות מיסים
5,485	3,798	2,175	1,623	רווח כולל לתקופה

2. **שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)**
לא רלוונטי.

3. **רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות ושינויים בהן (תקנות 11 ו-12)**

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות	סה"כ ע.ג.	עלות מתואמת של המניות	שווי מאזני מדווח
				באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
פרדס מוצרי הדר בע"מ	רגילה	449,003	1 ש"ח	450	-
פרדס מוצרי הדר בע"מ	יסוד	1,000	1 ש"ח	-	-

מניות פרדס מוצרי הדר בע"מ (להלן- "פמ"ה") המוחזקות בידי החברה מקנות לה את מלוא שיעור ההחזקה בהון, בזכויות ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים בחברה הבת פמ"ה. פמ"ה מחזיקה במניות חברת רימון מוצרים (1970) בע"מ ובמניות חברה מרכזית לשיווק משקאות בע"מ, חברות פרטיות בלתי פעילות.

להלן פירוט ההלוואות ושטרי ההון שנתנה החברה לפמ"ה ליום 31 בדצמבר 2018
שטרי הון לא צמודים (ללא מועד וכוונת פירעון), בסך של כ-62,415 אלפי ש"ח.

4. **הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (תקנה 13)**

- א. בתוצאות הפעילות של פמ"ה בשנת 2018, נרשם רווח שנתי של כ-3,907 אלפי ש"ח. לא שולם כל מס בשנה זו לאור קיזוז רווחים מול הפסדים שנים קודמות.
- ב. בשנת 2018, לא היו לחברה הכנסות מימון בגין הלוואות לפמ"ה בשל המרת ההלוואות החל מיום 1 בינואר 2006 לשטר הון לא צמוד ולא נושא ריבית, ללא מועד וכוונת פירעון. בשנת הדוח היו לחברה הוצאות מימון בגין יתרת החו"ז השוטף עם חברת הבת פמ"ה בסך של כ-109 אלפי ש"ח.

5. **רשימת הלוואות (תקנה 14)**

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

6. **מסחר בבורסה (תקנה 20)**

בהתאם להחלטת דירקטוריון הבורסה, נמחקו ביום 30 באפריל 2004, מניות החברה מן המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, וזאת לאחר שהחל מיום 22 באפריל 2001 הושעה המסחר בניירות הערך של החברה בשל אי עמידה בכללי השימור. אי העמידה בכללי השימור נבעה מאי עמידת החברה בתנאי ההון העצמי המינימלי.

7. תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2018 (תקנה 21)

למועד הדוח מכהנים בחברה שלושה נושאי משרה בכירה בלבד (בנוסף לדירקטורים). להלן פירוט התגמולים בשנת 2018, לכל אחד מנושאי המשרה הבכירה בחברה, וכן לבעלי העניין בחברה כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2018 (באלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים														
תגמולים עבור שירותים ⁽¹⁾														
תגמולים אחרים														
שם	תפקיד	היקף משרה	בהון התאגיד	שיעור החזקה	שכר	מיוחד	מענק/תשלום	משפטים חריגים	שכר טרחה	מניות	תשלום מבוסס	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה
אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2018										
יהושע אזאצי ⁽²⁾	מנכ"ל	חלקית	-	-	-	40	-	-	-	-	-	-	-	343
מיכאל קמפינסקי ⁽³⁾	מזכיר חברה	חלקית	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109
יורם תיבון ⁽⁴⁾	מבקר פנימי	חלקית	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
דירקטורים ⁽⁵⁾	-	חלקית	5% ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107

(1) סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה.

(2) המנכ"ל אינו עובד החברה, אלא מעניק לה שירותי ניהול. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות עם מר אזאצי, ראו סעיף 7א.

(3) מזכיר החברה אינו עובד החברה, אלא מעניק לה שירותים. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות עם מר קמפינסקי ראו סעיף 7ב.

(4) המבקר הפנימי אינו עובד החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים. לפרטים נוספים אודות המבקר הפנימי של החברה ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון לשנת 2018, המצ"ב לדוח התקופתי.

(5) לפרטים אודות גמול הדירקטורים ראו סעיף 7ג.

(6) גב' רויטל קליין, יו"ר הדירקטוריון, מחזיקה ב- 5% מהונה המונפק של החברה.

7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2017 (תקנה 21) (המשך)

א. הסכם מתן השירותים על ידי מנכ"ל החברה

ביום 21 באוגוסט 2001, התקשרו החברה ופמ"ה עם מר יהושע אזאצי, בהסכם למתן שירותי ניהול (להלן: "ההסכם"). על פי ההסכם יינתנו על ידי מר יהושע אזאצי עצמו שירותי ניהול, באופן שמר אזאצי ישמש כמנכ"ל פרדס ופמ"ה. מר אזאצי משמש כקבלן עצמאי ואין בינו ובין החברה יחסי עובד-מעביד. בתמורה להענקת שירותי המנכ"ל של מר אזאצי, שילמה פמ"ה למר אזאצי סך כולל בש"ח השווה ל- 3,000 דולר ארה"ב לחודש ובתוספת מע"מ. מר אזאצי אינו זכאי לכל תשלום או הטבה נוספים, למעט קו טלפון סלולארי שהועמד לו ע"י החברה. תקופת הסכם שירותי הניהול הסתיימה ביום 30 בספטמבר 2002, אולם הצדדים המשיכו להתנהג על פיו.

לאורך השנים אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצות ועדת התגמול ובהתאמה למדיניות התגמול, את עדכון התגמול למנכ"ל ותשלום מעת לעת של מענק מיוחד, כאשר עדכון התגמול האחרון נערך ביום 25 למרס 2014, לסך של 25 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ, בתוקף מיום 1 במרס 2014.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 24 במרס 2019, לאחר אישור ועדת התגמול, אישר תשלום מענק מיוחד בסך של 40 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ, בגין שנת 2018 למנכ"ל החברה, וזאת בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

ב. הסכם מתן השירותים על ידי מזכיר החברה

על פי הסכם מיום 23 ביוני 1996, כפי שתוקן ביום 6 בדצמבר 2000, ועודכן מעת לעת, מקבל מזכיר החברה עבור שירותיו סכום חודשי קבוע צמוד למדד המחירים לצרכן. הסכום משולם כנגד חשבונית מס. מזכיר החברה אינו זכאי לכל הטבה אחרת בגין ביצוע תפקידו, או בעת פרישה.

התגמול של מזכיר החברה עומד על סך של 9,000 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש על פי אישור דירקטוריון החברה מיום 23 דצמבר 2013 לפי המלצת ועדת התגמול מיום 19 בנובמבר 2013, ועל פי מדיניות התגמול של החברה.

ג. תגמול לדירקטורים

תגמול הדירקטורים, הן לדירקטורים החיצוניים והן לדירקטורים המכהנים בחברה שאינם דירקטורים חיצוניים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000. לכל הסכומים המשולמים כנגד חשבונית מס כדין, מצורף מס ערך מוסף כשיעורו על פי דין.

8. שמו של בעל השליטה בתאגיד (תקנה 21א)

מר שלמה איזנברג, באמצעות חברות פרטיות בשליטתו ובשליטת בני משפחתו, הינו בעל השליטה בחברה.

9. עסקאות עם בעל שליטה (תקנה 22)

לפרטים אודות ערבות שהעמיד בעבר בעל השליטה בחברה כבטחון להלוואות שקיבלה פמ"ה מתאגיד בנקאי, העמלה ששולמה לו החברה בגין ערבות זו - וההתחייבות הכספית כלפי בעל השליטה בנושא זה. ראה באור 4(13) לדו"חות הכספים לפרטים אודות ביטוח נושאי המשרה בחברה, כולל בעל שליטה/קרובו, ראה סעיף 19.

10. החזקות בעלי עניין (תקנה 24)

להלן רשימת בעלי העניין של החברה המחזיקים במניותיה, למיטב ידיעת החברה, בסמוך לתאריך הדו"ח:

שם בעל העניין	מספר ת.ז. או מס' החברה	שם הנייר	מספר הנייר	מספר מניות רגילות ע"נ 1	שיעור אחזקה בהון, בזכויות הצבעה ובסמכות
שלמה איזנברג	06-5532236-6	מניות רגילות	0586016	1,078,717	66.08%
רויטל קליין ⁽¹⁾	33994740	מניות רגילות	0586016	81,558	5%
ההחזקות הנן באופן ישיר ו/או באמצעות חברה לרישומים של בנק המזרחי המאוחד בע"מ ו/או בנאמנות.					
(1) בתו של מר שלמה איזנברג.					
(2) חברת ורד השפלה השקעות ונכסים בע"מ הפסיקה להיות בעלת עניין בחברה ביום 7 במאי 2018, עקב מכירת מניותיה מחוץ לבורסה לבעל השליטה.					

11. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המורים לתאריך הדו"ח (תקנה 24א)
לפרטים בדבר הון המניות של החברה, ראה באור 15 לדוחות הכספיים.

12. מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב)
נכון למועד הדו"ח, בעלי המניות הרשומים של התאגיד הינם כדלקמן:

מספר	שם בעל המניות הרשום	סוג מספר זיהוי	מספר זיהוי	כתובת	סוג המניות	כמות המניות	מחזיק כנאמן
1	יעקב גאון	ת.ז.	002844009	שד' בן צבי 32, רמת גן	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	1,250	לא
2	שרה מ. ארנון	מספר דרכון	006429009	ארה"ב - whitewood rd. white plains N.Y. USA	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	79	לא
3	יורשי המנוח לוינסון דב ז"ל	ת.ז.	002115830	רח' חנקין 15, רחובות	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	1	לא
4	יורשי המנוח בן עזר אהרן ז"ל	ת.ז.	002173557	רח' מרטין בובר 6, פתח תקווה	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	1	לא
5	יורשי המנוח אריה מילר ז"ל	ת.ז.	002874436	רח' שמעוני 6, רחובות	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	1	לא
6	מקוב גדעון	ת.ז.	005085287	רח' אלון 21, כרמי יוסף	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	2	לא
7	בנימי עליזה	ת.ז.	006121321	רח' רמב"ן 10, חיפה	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	1	לא
8	בר לב יהודה, רו"ח	ת.ז.	062173554	רח' טולקובסקי 3א, ת"א או דרך מנחם בגין 23, ת"א	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	1	לא
9	דרור יחזקאל	ת.ז.	073643413	רח' קפלן 13, ת"א	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	2000	לא
10	יורשי המנוח הרצפלד שמואל ז"ל	ת.ז.	007599995	רח' מנדלי מוכר ספרים 4, ת"א	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	24	לא
11	יין תעשיות בע"מ	מספר ברשם החברות	510007016	רח' קפלן 2, ת"א	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	68,000	לא
12	חברה לרישומים של בנק מזרחי טפחות בע"מ	מספר ברשם החברות	510422249	רח' אלנבי 113, ת"א	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	1,391,710	כן
13	ישראל בן יעקב, רו"ח	ת.ז.	004535092	רח' המרד 29, תל אביב	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	1	כן
14	פרדס אגודה קואופרטיבית של פרדסנים בע"מ (בפירוק)	מספר ברשם האגודות השיתופיות	570000182	רח' קפלן 10, תל אביב	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	55	לא
15	תנובה מרכז שיתופי לשווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ	מספר ברשם האגודות השיתופיות	570000745	מתחם גלילות רמת השרון 47100	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	6,804	לא
16	שלמה איזנברג	ת.ז.	0655322361	בני ברק	רגילות 1 ש"ח ע.ב.	169,282	לא

13. הדירקטורים של התאגיד (תקנה 26)

א.

- (1) רויטל קליין מספר ת.ז. 33994740
- (2) גילה - 42.
- (3) יו"ר דירקטוריון החברה.
- (4) בת משפחה של בעל עניין בתאגיד שכן הינה בתו של מר שלמה איזנברג, בעל השליטה.
- (5) השכלתה - בוגרת כלכלה, חשבונאות ומחשבים, אוניברסיטת בר אילן ובעלת תואר שני במנהל עסקים (מכון לב).
- עיסוקה בחמש השנים האחרונות - מנהלת פרויקטים במלם מערכות בע"מ (חברה בשליטת בעל השליטה).
- פירוט החברות בהן מכהנת כדירקטורים: דירקטורית בחברות משפחתיות.
- (6) החלה כהונתה בשנת 2008.
- (7) כתובתה - רחוב צבי גרף 1א, פתח תקווה.
- (8) נתינות - ישראלית.
- (9) חברות בועדות הדירקטוריון - לא.
- (10) בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית - לא.

ב.

- (1) רונן פרלמוטר מספר ת.ז. 032239865
- (2) גילו - 43.
- (3) חבר דירקטוריון החברה - דח"צ.
- (4) אינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה.
- (5) השכלתו: בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן, ובעל תואר שני במינהל עסקים מאוניברסיטת הרייטס וואט באדינבורו. רואה חשבון מאז שנת 2002.
- (6) התעסקותו בחמש השנים האחרונות - משנת 2009 מנהל הכספים (CFO) של חברת EPS (ישראל) 1992 טק בע"מ. בעל משרד רואה חשבון עצמאי.
- (7) החל כהונתו בחודש דצמבר 2009. מונה לתקופת כהונה נוספת החל ממועד סיום כהונתו באסיפה כללית שהתקיימה ביום 27 בדצמבר 2012. מונה לתקופת כהונה שלישית החל ממועד סיום כהונתו באסיפה כללית שהתקיימה ביום 3 בינואר 2016.
- (8) כתובתו - רחוב הרב נריה 5 פתח-תקוה.
- (9) נתינות - ישראלית.
- (10) חברות בועדות הדירקטוריון - כן, ועדת ביקורת. (בעבר - חבר בועדה לבחינת הדוחות הכספיים).
- (11) בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית - כן.

ג.

- (1) הדסה רוזנברג, מספר ת.ז. 055723735
- (2) גילה - 59.
- (3) חברת דירקטוריון החברה.
- (4) אינה בת משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה.
- (5) השכלתה: אקדמית - רואת חשבון
- (6) התעסקותה בחמש השנים האחרונות - סמנכ"ל כספים דירקטורית ובעלת מניות בקרן הגשמה בע"מ, חשבת בקבוצת ב' קמעונאית בע"מ, דירקטורית (דח"צ) במיתב, תאגיד מים אזורי פתח תקוה ודירקטורית (דח"צ) במי שמש בע"מ - תאגיד המים של בית שמש. שותפה במשרד א. פלד ושות', רו"ח. יו"ר דירקטוריון ארזים השקעות בע"מ (חברה ציבורית).
- (7) החלה כהונתה בחודש דצמבר 2012.
- (8) כתובתה - רחוב מנדלסון 9, פתח תקוה.
- (9) נתינות - ישראלית.
- (10) חברות בועדות הדירקטוריון - כן, ועדת ביקורת והועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
- (11) בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית - כן.

ד.

- (1) אליעזר (אלי) ביהרי, מספר ת.ז. 069002004
- (2) גיל - 71.
- (3) חבר דירקטוריון החברה - דח"צ.
- (4) אינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה.
- (5) השכלתו: בוגר כלכלה וסטטיסטיקה, האוניברסיטה העברית, מוסמך כלכלה, האוניברסיטה העברית, ירושלים.
- (6) דירקטור במגדל ניהול קרנות בע"מ - כיום. בעבר - דירקטור במגדל אל כי בע"מ עד שנת 2015. משנה למנכ"ל מגדל שוקי הון (1965) בע"מ עד לשנת 2015. דירקטור ובעלים - א.ב. (נרקיס) יעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ החל מפברואר 2010 ועד היום. דח"צ בחברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בירושלים.
- (7) החל כהונתו בשנת 2016.
- (8) כתובתו - רחוב ציפמן 97, רעננה.
- (9) נתינות - ישראלית.
- (10) חברות בועדות הדירקטוריון - כן, בועדת הביקורת (בעבר חבר הועדה לבחינת דו"חות כספיים).
- (11) בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית - כן.

ה. (1) **ישראל בר-גיל מספר ת.ז. 003478468**

- (2) גילו - 85.
(3) חבר דירקטוריון החברה - דח"צ.
(4) אינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין.
(5) השכלתו - לימודי כלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים.
(6) עיסוקו בחמש השנים האחרונות - מנכ"ל ביוב וטיהור ירושלים בע"מ (מבט"י), דירקטור וחבר ועדת השקעות ב"ואן ליר", חממה טכנולוגית, ירושלים, דירקטור בחברות שונות לרבות מרדכי אביב תעשיות בניה בע"מ, החברה המרכזית לשירותי בורסה (מגדל שוק הון), פרדס תעשיות בע"מ ועוד.
(7) החל כהונתו בשנת 2018
(8) כתובתו - רחוב הגדוד העברי 22, ירושלים.
(9) נתינות - ישראלית.
(10) חברות בועדות הדירקטוריון - כן. ועדת ביקורת והועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
(11) בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית - כן.

14. **נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26 א')**

יהושע אזאצי' - מספר ת.ז. 071872774, מנכ"ל החברה החל משנת 2000. גיל 82. מענו: אהרונ' 15' רחובות. השכלה: בוגר בהנדסה כימית בטכניון; עיסוק בחמש השנים האחרונות: מנכ"ל, אינו בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה.

רו"ח יורם תיבון - מספר ת.ז. 001334531, מבקר החברה החל מיום 15 במרס 2011. גיל 77; מענו: ביאליק 155, רמת גן (בית הקרן). השכלה: אוניברסיטאית; עיסוק בחמש השנים האחרונות: שותף במשרד רו"ח תיבון ולדמן; אינו בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה.

עו"ד מיכאל קמפינסקי - מספר ת.ז. 051666261. מזכיר החברה החל משנת 1999; גיל 67. מענו: שרת 54, תל - אביב. השכלה: משפטים באוניברסיטת תל אביב; עיסוקו בחמש השנים האחרונות: בעל משרד עו"ד בתחום יחסי עבודה; אינו בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה.

15. **מספר מורשי החתימה העצמאיים (תקנה 26ב)**

למנכ"ל החברה זכות חתימה בצרף חותמת החברה בגבולות החלטות הדירקטוריון.

16. **רואה החשבון של החברה (תקנה 27)**

בריטמן אלמגור זהר ושות', מרכז עזריאלי, המגדל העגול, תל - אביב.

17. **שינוי בתזכיר או בתקנות (תקנה 28)**

אין.

18. **המלצות והחלטות המנהלים (תקנה 29)**

אין.

19. **החלטות החברה (תקנה 29 א')**

- א. אין בחברה פטור/שיפוי לנושאי המשרה.
ב. לפרטים אודות התקשרויות החברה בנושא ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות ביחס לבעל שליטה/קרובו, ראה דוח מיידי של החברה מיום 3 בינואר 2016 (מס' אסמכתא- 001474-01-2016) המובא בדרך של הפניה. באסיפה כללית של בעלי המניות בחברה מיום 24.10.2018 אושר ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לשנה נוספת.
ג. על פי ההקלות שיזמה רשות ני"ע לחברה העונה להגדרת "תאגיד קטן" וההקלה שניתנה בתקנה 3ב' לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדו"חות הכספיים) התש"מ - 2010 בחודש מאי 2016, רשאית חברה שלא למנות ועדה לבחינת הדו"חות הכספיים, כך שדוחותיה הכספיים יובאו לדיון ולאישור הדירקטוריון בלבד עומדת החברה - בתנאי ההקלה ולפיכך החליט הדירקטוריון לוותר על פעילות הועדה לבחינת הדו"חות כספיים החל מדו"חות הרבעון השלישי של שנת 2016, הואיל והחברה עומדת בתנאים הנדרשים וניתן לוותר על פעילות הועדה לבחינת הדו"חות הכספיים.

רויטל קליין
יו"ר הדירקטוריון

יהושע אזאצי'
מנכ"ל החברה

תאריך: 24 במרס 2019

פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

פרק ה - שאלון ממשל תאגידי

(הנחיה לפי סעיף 36א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**החוק**"))

במסגרת שאלון זה תשומת לב כי -

(1) השאלון ערוך במתכונת שבה תשובה "נכון" לגבי כל אחת מן השאלות מהווה אינדיקציה חיובית לקיומו של ממשל תאגידי תקין, ולהיפך. תשובה "נכון" תסומן במשבצת הרלוונטית באמצעות $\sqrt{\quad}$ ותשובה "לא נכון" תסומן באמצעות -X; למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לתאגיד, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף (ולפי העניין), יש לעיין בדיווחים השוטפים של התאגיד.

(2) "שנת הדיווח" משמעה מיום 1.1.xx ועד ליום 31.12.xx. שקדמו למועד פרוסום הדוח התקופתי; על אף האמור, "שנת הדיווח" לגבי תאגיד הבוחר ליישם את השאלון ביישום מוקדם תהיה (לכל הפחות) מיום 1.10.11 ועד ליום 30.9.12 (לגבי יישום מוקדם בדוח רבעוני ליום 30.9.12). לגבי תאגיד שבוחר ליישם את השאלון במסגרת דוח מיידי (ע"ג טופס ת-121), "שנת הדיווח" תהיה שנה אחת מלאה לפחות, שתסתיים סמוך למועד פרוסום השאלון;

(3) לצד כל שאלה מצוינת המסגרת הנורמטיבית. במקרה שהשאלה מתייחסת להוראת חובה מצוין הדבר במפורש;

(4) במקרה שתאגיד מבקש להוסיף מידע העשוי להיות חשוב למשקיע סביר בקשר עם תשובותיו בשאלון, יוכל לעשות כן במסגרת הערות סיום לשאלון, תוך הפניה מן השאלה הרלוונטית.

1.	עצמאות הדירקטוריון		
2.			
1.	בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.	נכון	לא נכון
1.	בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 3363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': רונן פרלמוטר דירקטור ב': אליעזר (אלי) ביהרי (עד 23.12.18) וישראל ברגיל (מיום 24.10.18). מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.	✓	מסגרת נורמטיבית הוראת חובה סעיף 239 לחוק החברות

2.	א.	מספר הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2_____.		_____	חוק החברות - סעיף 1 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות), ותקנה 10(ב)(9א) ו-48(ג)(9א) לתקנות הדוחות
	ב.	נכון למועד פרסום שאלון זה- - בתאגיד שיש בו בעל שליטה או מי שמחזיק בדבוקת שליטה (בסעיף זה - בעל שליטה) - שליש מבין חברי הדירקטוריון, לפחות, בלתי תלויים. - בתאגיד שאין בו בעל שליטה - רוב חברי הדירקטוריון בלתי תלויים.		✓	
	ג.	התאגיד קבע בתקנון כי יכהן בו שיעור¹ /מספר מינימאלי של דירקטורים בלתי תלויים. אם תשובתכם הינה "נכון" יצוין- שיעור/מספר הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון: _____. התאגיד עמד בפועל בהוראת התקנון בשנת הדיווח (לענין כהונת דירקטורים בלתי תלויים): ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).		✓	
3.		בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי). אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין הגורם שערך את הבדיקה האמורה: מזכיר החברה.		✓	סעיפים 240(ב), 241, 245א. ו- 246 לחוק החברות
4.		כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים² למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין מספר הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.		✓	חוק החברות - סעיף 3 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)

¹ בשאלון זה "שיעור" - מספר מסוים מתוך כל הדירקטורים. כך, לדוגמה, בתאגיד בו נקבע שיעור של שליש דירקטורים בלתי תלויים יצוין 1/3.

² עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק, לא ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

5.	טרם התחלת כל ישיבת דירקטוריון ביקש התאגיד מכל הדירקטורים המשתתפים בדיון ו/או בהצבעה כאמור, גילוי לגבי קיומו של עניין אישי ו/או ניגוד עניינים שלהם בנושא שעל סדר יומה של הישיבה, לפי העניין. ³ בנוסף, יצוין האם דירקטורים שהודיעו על קיומו של עניין אישי ו/או ניגוד עניינים, השתתפו בדיון ו/או בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה שלרוב הדירקטוריון היה עניין אישי כאמור בסעיף 278(ב) לחוק החברות): ☐ כן. שיעור הדירקטורים כאמור שהשתתפו בדיון ו/או בהצבעה: ____. (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדיונים/הצבעות שהיו בשנת הדיווח). ☐ לא.	✓	סעיפים 255, 269 ו- 278 לחוק החברות
6.	בשנת הדיווח, לא סירב הדירקטוריון להעמיד שירותי ייעוץ מקצועי על חשבון התאגיד, בהתאם לבקשת דירקטור לפי סעיף 266(א) לחוק החברות, ככל שנתבקש לכך. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטוריון סירב כאמור) – יפורטו נימוקי הדירקטור לבקשה ונימוקי הדירקטוריון לאי-היענות לבקשה, או לחלופין תינתן הפנייה לדיווח המייד בן ניתן גילוי לאמור: ____. ☐ לא רלוונטי (הדירקטוריון לא נתבקש כאמור).	✓	סעיף 266(א) לחוק החברות
7.	בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות האדם הנוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: ____. תפקיד: ____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): ____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) שיעור נוכחותו בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח: ____. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	סעיף 106 לחוק החברות

³ בשנת היישום לראשונה, תאגיד רשאי שלא לענות על שאלה זו.

4.	3. כשירות וכישורי הדירקטורים			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
סעיפים 85 ו-222 לחוק החברות, סעיף 46ב. לחוק ניירות ערך		✓	8. בתקנון התאגיד <u>לא</u> קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	
			א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.	
			ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	
			ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	
			ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.	
הוראת חובה סעיפים 224א ו-224ב. לחוק החברות		✓	9. כל הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח הצהירו עובר למועד זימון האסיפה הכללית שעל סדר יומה היה מינום, כי יש להם הכישורים הדרושים (תוך פירוטם) והיכולת להקדיש את הזמן הראוי לשם ביצוע תפקידם וכי לא מתקיימות לגביהם ההגבלות האמורות בסעיפים 226 ו-227 לחוק החברות, ולעניין דירקטור בלתי תלוי מתקיים בהם גם האמור בפסקאות (1) ו-(2) להגדרה "דירקטור בלתי תלוי" שבסעיף 1 לחוק החברות. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצינו שמות הדירקטורים <u>שלא</u> התקיים האמור לגביהם: _____.	
חוק החברות - סעיף 4 (א) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)	✓		10. לתאגיד יש תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)	
חוק החברות - סעיף 4 (ב) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	11. יו"ר הדירקטוריון (או אדם אחר שמינה הדירקטוריון) אחראי על הטמעת הוראות הממשל התאגידי החלות על התאגיד, ופעל לעדכון הדירקטורים בנושאים הקשורים בממשל תאגידי במהלך שנת הדיווח. אם הדירקטוריון מינה אדם אחר לתפקיד האחראי (חלף יו"ר הדירקטוריון), נא ציינו את שמו ותפקידו: _____.	

12.		א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1____. בפועל לחברה שלושה (3) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.	✓		הוראת חובה סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
		ב. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד, בנוסף לדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית ופיננסית, דירקטורים נוספים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית במספר שאותו קבע הדירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים נוספים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים כאמור: 3____.	✓		הוראת חובה סעיף 219(ד) לחוק החברות
		ג. מספר הדירקטורים שיהיו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית: 3____. בעלי כשירות מקצועית: 3____. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שיהיו בשנת הדיווח.	_____	_____	סעיפים 92(א)(12), 219(ד), 240(א) לחוק החברות, תקנה 10(ב)(9)(א) ו-48(ג)(9) לתקנות הדוחות
13.		א. במועד מינוי דירקטור חיצוני בשנת הדיווח, קוימה הוראת סעיף 239(ד) לחוק החברות לענין גיוון הרכב הדירקטוריון משני המינים. ☐לא רלוונטי			הוראת חובה סעיף 239(ד) לחוק החברות
		ב. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: 3____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 3____.	✓		חוק החברות - סעיף 2 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)
		ג. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 2____, נשים: 2____.	_____	_____	

5. ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)						
6.						
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון				
סעיפים 97, 98 ו-224א. לחוק החברות	_____	✓	14. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון (שנת 2018) : 1. רבעון שני: 1. רבעון שלישי: 1. רבעון רביעי: 1.			
	_____	_____	ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).			
			שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שם הדירקטור
			_____	0% 100%	100% 100%	רויטל קליין הדסה רוזנברג
			_____	100%	100%	רון פרלמוטר
			(עוד לסיום כהונתו) (מיום מינוי)	50%	25%	ישראל בר גיל
			_____	100%	100%	אליעזר ביהרי
חוק החברות - סעיף 5 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	15. בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.			
הוראת חובה סעיף 60 לחוק החברות		✓	16. בשנת הדיווח כונסה אסיפה שנתית (ולא יאוחז מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה).			

7. הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				8.
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
הוראת חובה סעיף 94(א) לחוק החברות		✓	17. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.	
הוראת חובה סעיף 119 לחוק החברות		✓	18. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.	
הוראת חובה סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות		_____	19. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. אם תשובתכם הינה "נכון" - נא הפנו לדיווח המייד אודות האסיפה הכללית אשר אישרה את כפל הכהונה ו/או הפעלת הסמכויות כאמור: _____. ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	
סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות		✓	20. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) -	
	_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.	
	_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)	
סעיף 106 לחוק החברות	בתו של בעלת השליטה הינה יו"ר הדירקטוריון		21. בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	

9. ועדת הביקורת				10.
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		

22.		כל הדירקטורים החיצוניים היו חברים בוועדת הביקורת במהלך שנת הדיווח.	✓	הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות
23.		יו"ר ועדת הביקורת הוא דירקטור חיצוני.	✓	הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות
24.		בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	—	הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות
	א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	✓	
	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	לא רלוונטי	
	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	לא רלוונטי	
	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	לא רלוונטי	
25.		מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	✓	הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות
26.		מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	✓	הוראת חובה סעיף 116א. לחוק החברות
27.		ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר, לפי העניין, ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	✓	הוראת חובה סעיף 117(1) לחוק החברות, חוק החברות - סעיף 6 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)
28.		בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	✓	הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות
29.		בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	לא רלוונטי	הוראת חובה סעיף 117(6) לחוק החברות

11. תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			12.			
הועדה סיימה את פעילותה על פי דין.						
30.		א.	המלצותיה של הועדה בנוגע לדוחות הכספיים שהוגשו בשנת הדיווח הובאו בפני הדירקטוריון זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון, ודיווחה לו על כל ליקוי או בעיה שהתגלו במהלך הבחינה.	נכון	לא נכון	מסגרת נורמטיבית
		ב.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות לקראת ישיבת הדירקטוריון בה יאושרו הדוחות התקופתיים או הרבעוניים: 2.			הוראת חובה תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים, והנחיית גילוי בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.
		ג.	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד אישור הדוחות הכספיים:			
31.		רואה החשבון המבקר של התאגיד הוזמן לכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, והמבקר הפנימי קיבל הודעות על קיום הישיבות כאמור, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.				הוראת חובה סעיף 168 לחוק החברות, תקנה 2(2) לתקנות אישור הדוחות הכספיים.

הוראת חובה תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים.			בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח, כל התנאים המפורטים להלן : לא רלוונטי	32.
			א. מספר חברה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	
			ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	
			ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	
			ד. כל חברה דירקטורים ורוב חברה דירקטורים בלתי תלויים.	
			ה. לכל חברה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	
			ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	
			ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חברה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	
			אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יפורט אילו מהתנאים כאמור לא התקיים: _____	

13. רואה חשבון מבקר			14.
			מסגרת נורמטיבית
	נכון	לא נכון	
33.	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת בשנת הדיווח ושכר טרחתו ביחס להיקף שעות הביקורת בשנת הדיווח, הינם נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת ראויה.	✓	סעיף 117(5) לחוק החברות
34.	טרם מינויו של רואה החשבון המבקר, העבירה ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) את המלצותיה לאורגן הרלוונטי בתאגיד, בקשר עם היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר. ☒ לא רלוונטי (בשנת הדיווח לא מונה רואה חשבון מבקר). אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם האורגן הרלוונטי בתאגיד פעל על פי המלצות ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים): ☐ כן ☐ לא (במקרה שהתשובה היא "לא", נא פרטו בהערות סיום לשאלון זה כיצד האורגן הרלוונטי (תוך ציון זהותו) הניח דעתו בקשר עם היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר). (יש לסמן x במשבצת המתאימה).		סעיף 117(5) לחוק החברות
35.	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) בחנה בשנת הדיווח כי לא היתה מגבלה על עבודת רואה החשבון המבקר.	✓	חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כדין")
36.	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) דנה בשנת הדיווח עם רואה החשבון המבקר בממצאי הביקורת והשלכותיהם.	✓	תקנה 2 לתקנות אישור הדוחות הכספיים, חוק החברות - סעיף 6 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)
37.	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה, טרם מינויו של רואה החשבון המבקר, בדבר התאמת כשירותו לביצוע ביקורת בתאגיד וזאת לאור אופי פעילות התאגיד ומורכבותו. ☒ לא רלוונטי (בשנת הדיווח לא מונה רואה חשבון מבקר).		חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כדין")
38.	נא פרטו את מספר השנים בהם מכהן השותף המטפל במשרד רואה החשבון המבקר בתפקידו (כרואה חשבון מבקר בתאגיד): 3.	_____	חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כדין")
39.	רואה החשבון המבקר השתתף בשנת הדיווח בכל ישיבות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים אליהן הוזמן.	✓	סעיף 168 (ב) לחוק החברות, תקנה 2 לתקנות אישור הדוחות הכספיים

16.	15. עסקאות עם בעלי עניין		
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיפים 117, 253, 255, 270-278 לחוק החברות	✓		40. התאגיד אימץ נוהל, שאושר בידי ועדת ביקורת, שעניינו עסקאות בעלי עניין על מנת להבטיח כי עסקאות כאמור יאושרו כדין.
סעיף 270(4) לחוק החברות		✓	41. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יציין – - מספר המועסקים על-ידי התאגיד מקרב בעל השליטה בו ו/או קרובו (לרבות חברות שבשליטתם): ____. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדיון: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). ____.
סעיף 254 לחוק החברות, סעיף 36 לחוק ניירות ערך (פרט חשוב למשקיע הסביר)	✓ ישרס בע"מ משכירה שטחים בהיקף ארצי. קיימת הפרדה מלאה בין הפעילויות של קבוצת ישרס לפעילויות החברה, למעט בנושא פוליסות ביטוח, באשר החברה נמנית על שאר חברות הקבוצה המתקשרות יחדיו עם מבטחים להוזלת עלויות כפי שהדבר אושר בעבר כנדרש על פי דין. אין צורך בהסדרים אחרים לתיחום פעילויות, באשר אין נקודות השקה בפעילויות של שתי החברות.		42. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יציין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☐ כן ☒ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

יו"ר ועדת הביקורת: ישראל ברגיל

יו"ר הדירקטוריון: רויטל קליין

תאריך החתימה: 24 במרס 2019

פרק ו'

הצהרות מנהלים

הצהרת המנהל הכללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

אני, יהושע אזאצ'י, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של **פרדס תעשיות בע"מ** (להלן- "התאגיד") לשנת 2018 (להלן- "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.

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

יהושע אזאצ'י
מנהל כללי

תאריך: 24 במרס 2019

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)

אני, יהושע אזאצ'י, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של **פרדס תעשיות בע"מ** (להלן- "התאגיד"), לשנת 2018 (להלן- "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי, הגילוי ובבקרה עליהם.

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

יהושע אזאצ'י
האחראי על העניינים הכספיים

תאריך: 24 במרס 2019