

פארק ארייל שרון בערבען מוגבל (חל"צ)

דוחות כספיים - 2016

<u>הדף</u>	<u>התוכן</u>
2	דו"ח רואי החשבון המבקרים
3-5	הצהרות מנהליים
6	מאזנים
7	דוחות על הפעולות
8	דוחות על השינויים בנכסיים נטו
9	דוחות על תזרימי המזומנים
10-29	באורים לדוחות הכספיים



Ezra Abdat	C.P.A. (Isr.)	ווערא עבדט
Nadav Hacohen	C.P.A. (Isr.)	נדב הכהן
Shaul Netzer-El	C.P.A. (Isr.)	שאול נצר אל
Itzhak Gross	C.P.A. (Isr.)	יצחק גROSS
Edmond Raviv	C.P.A. (Isr.)	אדמונד רביב
Pinchas Gelbart	C.P.A. (Isr.)	פנחס גלברט

דוח רואי החשבון המבקרים

של

פארק אריאל שרון בערבות מוגבל (חל"צ)

ביקרנו את המזומנים המצורפים של פארק אריאל שרון בערבות מוגבל (חל"צ) (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת הדוחות המשולבים על הפעולות והישנויות בנכסים נטו והודוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתiyaו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לוחות דעה על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביקורתنا.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פועלתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מתנו לתכנן את הביקורת וביצעה במטרה להשיג במידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבבדיקות הכספיים. ביקורת כוללת גם בדינה של כליל החשבונות שיושמו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הוועד הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת טוונת ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לדוחות דעתנו.

לדענו, בהתאם על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקיפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת תוכאות פעילותה, השינויים בנכסים נטו וتوزימי המזומנים שלא כל אחת מהשנים שהסתiyaו באותם תאריכים בהתאם לכליל החשבונות מקובלים בישראל (Israeli GAAP). כמו כן, לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם להוראות סעיף 33/ לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975 ולהוראי רשות החברות הממשלתיות.

ambil לסייע את דוחות דעתנו החל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בפרק 13 ט' באשר לסבירונים הסבירניים.

רוז'נסקי, הליפי, מאירי ושות'
רואי חשבון

30 במרץ 2017

**תוספת
(תקנה 2)**
הדווח הנוסף

**הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דווח נוסף בדבר הפעולות שננקטו
והמציגים שניתנו להבטחת נזונות הדוחות הכספיים ודווח הדירקטוריון) תשס"ג-2005**

אני, עופר לינצ'בסקי, מצהיר כי:

1. בבחנתי את הדוחות הכספיים ודווח הדירקטוריון של פרארק אורייל שרון בע"מ (חל"צ) (להלן: "החברה") לשנת 2016 (שניהם ייחד תללן: "הדווחות").
בהתאם לידעתי ולאחר שבחןתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מציג לא נכון של עבודה מהותית ולא חסר בהם מציג של עבודה מהותית הנחוץ כדי שהמציגים ש�示ו, לאור הנסיבות שבនן ניתנו אותם מציגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה הדוחות.
2. בהתאם לידעתי ולאחר שבחןתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידיע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות מהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בנכסיינו נטו - תוך עצמי ותזרימי חמוץ מונחים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
3. אני, לצד אחרים בחברה המזהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקרות ונHALMS לצורכי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונHALMS כאלה, או גרמו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונHALMS כאלה, המיעדים להבטיח שמידע מהותי המתיחס לחברה, מוצה לידעתו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופה החכנה של הדוחות.
4. אני ואחרים בחברה המזהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה התשבען המבקר של החברה ולדיבקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר -
א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות מהותיות בקביעתה או בהפעלה של בקרה פניםית על דיווח כספי הульמים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד ממשותי בקרה הפנים על דיווח כספי של החברה.
5. אין באמור לעיל כדי לגרוע מ المسؤول או מ المسؤول כל אדם אחר, על פי כל דין.

~~עופר לינצ'בסקי
יו"ר הדירקטוריון~~

30 במרץ 2017

**תוספת
(תקנה 2)
הדווח הנוסף**

**הצהרת מנהליים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דו"ח נוסף בדבר הפעולות שננקטו
והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודו"ח הדירקטוריון) תש"ו-2005**

אני, שרון רוז, מצהירה כי:

1. בבחנתי את הדוחות הכספיים ודו"ח הדירקטוריון של פרט ארי אל שרון בע"מ (להלן: "החברה") לשנת 2016 (שניהם יתוו להלן: "הדווחות").
2. בהתאם לידע עלי ולהכרה שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מג' לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מג' של עובדה מהותית הנוחץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנسبות שבין ניתנו אוטם מצegers, לא יהיה מטעים בחותמת לתקופת המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידע עלי ולהכרה שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בנכסיים נטו - הון עצמי ותורימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראית לקביעות ולהתקיימות בחברה של בקרות ונחיים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונחיים כאלה, או גרמו לקביעות תחת פיקוחנו של בקרות ונחיים כאלה, המיעדים להבטיח שמידע מהותי המתyiיחס לחברה, מובא לידי עתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופה ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרווח החשבון המבker של החברה ולדיקטוריו שלח, בהתבסס על הערכתו העדכנית ביותר -
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלה של בקרה פנימית על דיווח כספי הульמים, באופן סביר, להשפיע לרעת על יכולת החברה לרשום, לעבוד, לסתם ולדעת מידע כספי.
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהליים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבדיקה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מ المسؤول או מ אחריו כל אדם אחר, על פי כל דין.

שרון רוז
מנהל כללי (בפועל)

30 במרס 2017

**תוספת
(תקנה 2)
דווח הנוסף**

**הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דו"ח נוסף בדבר הפעולות שננקטו
והמצגים שניתנו להבטחת נזונות הדוחות הכספיים ודו"ח הדירקטוריון) תשס"ו-2005**

אני, משה (קושה) פקמן, מצהיר כי:

1. בבחני את הדוחות הכספיים ודו"ח הדירקטוריון של פרקל אריאל שרון בע"מ (חל"צ) (להלן: "החברה") לשנת 2016 (שניהם ייחדלהלן: "הדוחות").
2. בהתאם לידעתי ולאחר שבחן את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מגן לנוכח של עובדה מהותית ולא חסר בהם מגן של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנسبות שבין ניתנו אותן מנגים, לא יהיו מטעים בתיקוחם לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידעתי לאחר שבחן את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות מהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בנכסיים נטו - הון עצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המזהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימות בחברה של בקרות ונHALים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונHALים כאלה, או גרמו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונHALים כאלה, המיעדים להבטחת מידע מהותי המתיחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במוחלט תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המזהירים הצהרה כזו, גילינו לרווחה החשבון המבקר של החברה ולديرקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות מהותיות בקביעתה או בהפעלה של בקרה פנימית על דיווח כספי העולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לטכם ולדווח מידע כספי.
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקידמשמעות בבדיקה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

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

משה (קושה) פקמן
ד"ר

30 במרס 2017

ארק ארייל שירותו מוגבל (חל"צ)

**מאניגים
(בלפי ש"י)**

EARL BYZMENI	* 31 בדצמבר		EARL BYZMENI	
	2015	2016	2015	2016
EARL BYZMENI				
התחזיות שיטופית				
17,891	12,598	10,745	13,813	8
30,489	-----	10,745	-----	-----
התחזיות לזמן אTOR				
29,360	-----	9,545	-----	-----
התחזיות בשיל סיום חסרי עבודה- מנכ"ל				
22,	-----	-----	-----	-----
נכסי נטו				
258,645	29,033	270,848	9	9
287,678	-----	299,887	-----	-----
318,167	-----	310,632	-----	-----
נכס קבוע				
234,464	3,533	247,821	5	5
50,810	3,499	49,767	6	6
288,807	-----	301,087	7	7
318,167	-----	310,632	-----	-----

הបוראים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד ממה

משה (תקופת) פקמן

אטיר בקליק
אטיר לנונסקי
ש"רatri
מזהל כטול (בגמאל)
ג'יר הדוקטוריו
אטיר שבת

20 במרץ 2017 המסמך
האריך אישור הדוחות המסמכים

* סוג מחושב.

פארק אריאל שרון בערבען מוגבל (חל"צ)

דוחות על הפעילות (באלפי ש"ח)

(* <u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>באור</u>	
			מחזור הפעילות:
23,344	19,158	'נ13'	ממשלה ישראל
<u>1,582</u>	<u>5,368</u>	10	הכנסות אחרות, נטו
<u>24,926</u>	<u>24,526</u>		סה"כ מחזור הפעילות
			עלייהות והוצאה:
21,945	21,612	'נ11'	תפעול הפארק ופתחתו לציבור
5,727	5,668	11ב'	הוצאות הנהלה וככלויות
<u>-</u>	<u>39</u>		הפסד ממימוש רכוש קבוע
<u>27,672</u>	<u>27,319</u>		סה"כ עלויות והוצאה
(2,746)	(2,793)		גרעון לפני מימון
<u>10</u>	<u>(23)</u>	<u>11ג'</u>	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
<u>(2,736)</u>	<u>(2,816)</u>		גרעון נטו לשנה **
			*) סווג מחדש
2,770	2,745		**) כולל פחת והפחנות בעליות והוצאה

הបאים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

דוחות על השינויים בנכסים נטו (באלפי ש"ח)

סה"כ	זכויות במרקען	קרן לשערוך הגבול לשימוש לשימשו	הגבול לשימוש לא יעדנו לרכוש קבוע	נכסים נטו שאין לגבייהם הגבול לשימוש לשימשו	חון המניות	יתרות ליום 1 בינואר 2015
262,066	29,168	(** 234,061	(**) (1,163)	(*) -		
(2,736)	-	-	(2,736)	-	גרעון נטו לשנה	
(*** 28,483	-	(*** 28,483	-	-	סקומיים ששימשו לרכוש קבוע	
-	-	(2,770)	2,770	-	סקומיים שהועברו לכיסוי פחת והפחחות	
<u>(135)</u>	<u>(135)</u>				<u>זכויות במרקען (באור 6)</u>	
287,678	29,033	(** 259,774	(**) (1,129)	(*) -	יתרות ליום 31 בדצמבר 2015	
(2,816)	-	-	(2,816)	-	גרעון נטו לשנה	
15,144	-	15,144	-	-	סקומיים ששימשו לרכוש קבוע	
(125)	-	(125)	-	-	סקומיים שנבעו ממימוש רכוש קבוע	
-	-	(2,745)	2,745	-	סקומיים שהועברו לכיסוי פחת והפחחות	
<u>6</u>	<u>6</u>				<u>זכויות במרקען (באור 6)</u>	
299,887	29,039	(** 272,048	(**) (1,200)	(*) -	יתרות ליום 31 בדצמבר 2016	
=====	=====	=====	=====	=====		

(*) 1 ש"ח.

(**) סה"כ נכסים נטו שאין לגבייהם הגבלה לשימוש לפועליות ליום 31 בדצמבר 2016 - 270,848 אלפי ש"ח
(31 בדצמבר 2015 - 258,645 אלפי ש"ח).

(***) סוג חדש.

הបוראים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

(*) 2015 2016

(2,736)

(2,816)

2,770

2,745

-
39

(10,823)

8,646

5

(378)

754

(1,853)

(7,294)

9,199

(10,030)

6,383

mezomnim shinbau mafuilot (shsimuso lafuilot) shufat, neto

(26,884)

(15,716)

(1,439)

(477)

(160)

1,049

-
86

2,001

-

(26,482)

(15,058)

(3,000)

(17,891)

28,483

15,019

25,483

(2,872)

(11,029)

(11,547)

27,528

16,499

16,499

4,952

(135)

6

shinui b'shoavi zcoiyot b'markuin cngd kron shuruk zcoiyot b'markuin (baor 6)

תזרימי מזומנים מפעילות שופטת:

מקורות מפעילות

התאמות הדרשות כדי להציג את המזומנים מפעילות שופטת:

פחית והפחחות

הפסד ממימוש רכוש קבוע

שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות:

קרנות, רשות וمبرאים

תiability ויתרות חובה

זאים ויתרות זכות

סה"כ התאמות

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

השקעה בפרויקטים

רכישת רכוש קבוע

החזר תשלוםם בגין מקרקעין, נטו (הפקעת מקרקעין)

תמורה ממימוש רכוש קבוע

מימוש פקדונות

mezomnim shinbau mafuilot (shsimuso lafuilot) shufat, neto

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

ממשלה ישראל - מקומות

תקבולים להשקעה ברכוש קבוע

mezomnim shinbau mafuilot (shsimuso lafuilot) mimon, neto

שינויים במזומנים

יתרת מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים לסוף השנה

פעילות שלא במזומנים:

שינוי בשווי זכויות במרקען נגד קרן שערוך זכויות במרקען (באור 6)

*). סוג חדש.

הបוררים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פארק אריאל שרון בערבען מוגבל (חל"צ)

באו"ם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)

באו"ם - פעילות החברה

א. **כללי**

1. הישות המדווחת -

החברה, שהוקמה בחודש Mai 2006 בעקבות החלטות ממשלה מס' 3562 מיום 20 באפריל 2005 ומספר 4416 מיום 20 בנובמבר 2005, הינה חברה ממשלתית, הכוונה לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ו-1975, בעלות מלאה של המדינה. החברה הchallenge בפעילותה בשנת 2007. מספורה אצל רשם החברות הינו 513837724.

ב. החל מיום 16 ביולי 2016 שמה של החברה הינו פארק אריאל שרון בע"מ (חל"צ) והסטטוס של החברה אצל רשם החברות הינו חברה לתועלת הציבור (ראה סעיף 3 להלן).

2. פעילות החברה -

החברה מתכוננת, מפתחת, מקימה, מנהלת ומתחזקת את פרויקט השיקום הסביבתי הגדול מסגוו במטרת התיכון, לאור חזונו של אריאל שרון ז"ל, תוך הפיכת מתחם קרכע לפארק מטרופוליני על ידי שיקום הר חיריה, פיתוח מתחמים ברוחבי הפארק והגשטו לציבור (שטחנו הכלול של הפארק המתוכנן הינו כ-8,000 דונם). בוגר לתקציבה של החברה ראה - בין היתר - בואר 13'A.

בשנים 2015-2016 קידמה החברה בעיקר את פיתוח מתחם הכנסייה, לרבות התחלת עבודות להקמת פרגולה כניסה, את פיתוח מתחם נחל כופר ושבילי האופניים להקל הרחוב וקידמה את פיתוח נחל שפירים, ביצעה הסטה זמנית של נחל איילון והחלה בעבודות להקמת דרך גישה היקפית להר. בנוסף החברה ממשיכה לפתח את עבודות השיקום והפיתוח של רום ההר והגשtha שלו לציבור. מעבר לכך, החברה עוסקת בתכנון הפארק, לרבות קידום התוכניות המפורטות לפיתוח הפארק וקידום תכנון מפורט למתחמים נוספים שפותחו מתחום לשנים הבאות.

בשנים קודמות עיקר הפעולות הייתה קידום פיתיחה להקל הרחוב ושיקום ההר, הושלמו קירות השיגומיים לתמיכת מדרכות ההר; המרכזי והדרומי, הקמת סוללות היקפיות מסביב להר, בוצעה הסטה של נחל שפירים והטסה חלקי של נחל איילון, אזורים נרחבים בהר שוקמו ופותחו לרוחות הציבור (מתוחם אווזיס, מרפסת צפפת, מרכז מבקרים ועוד) והוחל בפיתוח מתחמים נוספים בבב הפארק (מתוחם המgowן הביוולוגי ומרכז הציפורות, חוות שלם, פרגולה של ציר הכנסייה ושבילי אופניים). בנוסף, החברה הchallenge לפתח את הפארק לציבור במסגרת פעילויות הדרכה ואיורים.

בשנים הבאות, עתידה החברה להמשיך לפעול לשיקום ופיתוח הר הפטולות וכן לפעול לפיתוח מתחם הצפוני, לרבות הסדרת צומת הכנסייה, הסדרת תשתיות, פיתוח האגם המלאכותי וטיילת מסחרית וזאת במטרה לקדם את פיתוח המתחם להקל הרחוב.

3. חברת לתועלת הציבור (חל"צ) -

על פי חוק החברות התשנ"ט-1999, מוגדרת החברה לתועלת הציבור כחברה שבתקוננה נקבעו מטרות ציבוריות בלבד וכן נאסר עליה לחלק רווחים או חלקות אחרות לבני מנויותיה. מאחר שמטרות החברה לפי תקוננה הן מטרות ציבוריות בלבד ומאחר שישנו איסור מפורש בתקוננו החברה על חלוקת רווחים, מהווה החברה, על פי חוק זה, חברה לתועלת הציבור.

החברה רשומה כחברה לתועלת הציבור החל מעת 2016, אצל רשם ההקדיות.

4. מוסד ללא כוונת רווח -

החברה הוכרה ואושרה על ידי שלטונות המס כמלכ"ר (מוסד ללא כוונת רווח) ככל שפעולתייה יתבצעו במסגרת מטרותיה. החברה מתעדת לפעול לקבלת פטור לפי סעיף 46 לפקודת מס הכנסה (זכוי לעניין תרומות), לאחר קבלת אישור ניהול תקין מרשם ההקדיות.

5. דירוג החברה -

ועדת הסיווג ברשות החברות הממשלתיות קבעה את דרגה החברה בדרוג 5.

פארק ארייאל שרון בערבותו מוגבל (חל"צ)

באוור 1 - פעילות החברה - (המשך)

א. כללי - (המשך)

.6. ירידת ערך נכסים -

תקן חשבונאות מס' 15 בדבר ירידת ערך נכסים (להלן: "התקן"), שפורסם על ידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בחודש פברואר 2003, קובע נהלים שעל תאייד לישם, כדי להבטיח שנכסיו לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-החשבה שלהם. התקן אינו חל על נכסים הנובעים מחוזי הקמה.

התקן קובע, שכוסים בר-החשבה יחוسب כמחיר מכירה נטו או שווי השימוש, בגובה שביהם. מאחר ופעילותה של החברה (שהוכרה כملכ"ר בתחום זה) מתמקדת בפרויקט שיקום סבייתי יהודי לתועלת כלל הציבור (כמפורט לעיל), אין לתקן נפקות - בנסיבות המיויחדות הללו - בכלל שמדובר בהשקעות בתחום הפרויקט הייחודי.

ב. הגדרות -

חברת פארק ארייאל שרון בע"מ (חל"צ).	-	החברה
השתת המתואר בסעיף ג'(1) להלן.	-	הפרק / חירייה
כמשמעותו בגינוי הדעת של לשכת רואי חשבון בישראל.	-	צד קשור
רשות החברות הממשלתיות.	-	הרשות
רשות מקראני ישראל.	-	רמ"י
הקרן הקימית לישראל.	-	קק"ל
איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה).	-	האיגוד
דולר של ארה"ב.	-	דולר
אירו של האיחוד האירופאי.	-	אירו

ג. מטרות -

בהתאם לתקנון החברה, מטרותיה הבלעדיות של החברה, שהינה כאמור חברה ממשלתית, הינה:

1. לעסוק בתכנון, פיתוח, הקמה, ניהול וחזקת פארק ארייאל שרון (לשעבר פארק איילון), כמשמעותו בהחלטת ממשלה 3562 ובתמ"מ 3/5, אשר ישמש כשתת ציבורית ויראה יוקה" במטרופולין של תל אביב ויועד לתועלת כלל הציבור למטרות פנאי ונופש, בהווה כמו גם לדורות הבאים.
2. לשמר את פארק אריאל שרון כפארק המהווה שטח ציבורי פתוח ולנקוט אמצעים למניעת עילוות או שימושים העולמים לפגע בייעודו ובמטרות שעמדו ביסודו הקמו.
3. בהתאם עם איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה), את פיתוחו מרכזו המיחזור בתחום פארק אריאל שרון ואת שילובו למרחב הפארק.
4. לפעול לשיקום הר הפסולת חירייה ולשילובו במתחם פארק אריאל שרון.
5. לפעול בתיאום עם הגוףדים המוסמכים על פי דין לשיקום הנחלים איילון ושפירים.
6. בהתאם עם הגוףדים הרלוונטיים העוסקים בפיתוחו של פארק בגין את המשך פיתוחו ושילובו בפארק אריאל שרון.
7. בהתאם עם בית הספר "מקווה ישראל" את פיתוח שטחי מקווה ישראל.
8. לפעול לעידוד השימוש בפארק אריאל שרון על ידי כלל הציבור ולהפיקתו לנגיש כלכל.
9. לפעול להסדרת הזכויות במרקען הכלולים בתמ"מ 5/3 מול הגוףדים הרלוונטיים.

פרק א' ריאל שרון בערבות מוגבל (חל"צ)

באוור 1 - פעילות החברה - (המשך)

ד. חוק ותקנות החברות הממשלתיות -

על פי חוק החברות הממשלתיות, מוגדרת חברה ממשלתית כחברה שיותר ממחצית כוחה הצבוע באסיפות הכלליות או הזכות למנות יותר ממוחצית מספר הדירקטורים שלה הם בידי המדינה ו/או בידי חברת ממשלתית או חברה בת ממשלתית. לאחר ומדינת ישראל מחזיקה ב-100% מהון המניות של החברה, מוגדרת החברה, על פי חוק זה, לחברת ממשלתית.

בהתאם להחלטת הממשלה, מיום 5 באוגוסט 2004, התקינה החשבונאית הכללית לגבי חברת ממשלתית כמפורט בהמשך. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות תtabצע בהתאם לחוק.

בהתאם להוראות הרשות, שיערכו בחוזרי דוחות כספיים 2-4-2013 ו-5-2011, מדרשת החברה על ידי הרשות, בהתאם לסמכתה על פי חוק החברות הממשלתיות, בין היתר, כולל מידע נוסף מעבר למידע הנדרש בדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.

בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דו"ח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) התשס"ו-2005 נכון בדוחות כספיים אלו הצהרות מנהלים בין דוח וראי החשבון המבקרים לבין דוח המאוזנים.

3. חוק ותקנות החברות הממשלתיות משפיעים על החברה, בין היתר, בתחוםים הבאים :

(א) שר האוצר, בהתאם לתקנות המשפטים, לקבע, לפי הצעת הרשות, כללים לעיצמת דוחות כספיים של חברת ממשלה הנוגעת לשירותים היזוניים לציבור או בעלת אינטרס ציבורי לרבות עקרונות חשבונאים הצהרות וביאורים בלבד שהוראות לעניין זה לא נקבעו בכללים, בדיון או בעקרונות חשבונאים מקובלים ובכלל דיווח מקובלים.

(ב) חלקה הרשות על דרך הצגת פרטים בדוחות הכספיים או בכל דוח אחר שהחברה הממשלתית נדרשת להגיש לפני כל דין, רשותה היא, אם רואתה כי אינטרס ציבורי מחייב זאת, להורות לחברה לנחות את עמדת הרשות ולתאר את המחלוקת בדוחות, להנחת דעת הרשות.

(ג) חברת ממשלה תפעל לפי השיקולים העסקיים שעל פיהם נהוג לפעול לחברה לא ממשתנית, זולת אם קבועה לה הממשלה, באישור ועדת הכספיים של הכנסת, שיקולי פעולה אחרים. חברת ממשלה הנדרשת לוודא כי בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה המוגש על ידה לא יוכל פרט מטעיה, לרבות מידע העולם להטעות קורא סביר של הדוחות הכספיים והמידע הנלווה להם. המציגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל.

(ד) רשאי שר האוצר, על פי המלצה רשות החברות, לקבע כללי לעיצמת תקציב ותוכניות לביצוע תקציב, כללי לשימוש במקרים וכללים לתקנים של עובדי חברת המועסקים בחברה ממשלתית.

(ה) החברה מחייבת ניהול "amodel תאגידי" בהתאם לחוזרים.

(ו) החברה מחייבת לקביעת הרשות בדבר פעולות ומציגים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ולבדיקת התקיימותם.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באוור 1 - פעילות החברה - (המשך)

ד. חוק ותקנות החברות הממשלתיות - (המשך)

3. חוק ותקנות החברות הממשלתיות מופיעים על החברה, בין היתר, בתחוםים הבאים:
- (ז) החלטות של חברת ממשלתית ו/או התchiיבות לאחת הפעולות האמורות בעניינים אלה טענות אישור הממשלה:
 - (1) שינוי מטרות החברה.
 - (2) הגדלת הון המניות הרשות.
 - (3) שינוי בזכויות הצמודות למניות.
 - (4) הקצתה של מניות החברה או הסכמה להעברת מניות כשהיא דרושה לפי מסמכי היסוד אם יש בהן כדי להביא לשינוי מהותי ביחס כוחות בין חברי החברה או כדי להקים לחבר חדש 10% או יותר מן הערך הנוכחי של הון המניות או מכוח ההצעעה בחברה או זכות למנות דיקטור.
 - (5) הנפקת מניות בכורה הניתנתן לפדיון.
 - (6) הנפקת אגרות חוב הניתנתה להמרה במניות והמרת אגרות חוב במניות, שהויצו בעלי זכות המרה של הלואה שקיבלה החברה.
 - (7) הפיכת החברה מחברה פרטית לחברת לא פרטית ולhipco.
 - (8) חידוש ארגונה של החברה, פירוק מרצון, פשרה, סידור או מיזוג עם חברה אחרת.
 - (9) הקמת חברת בלבד או עם אחרים ורכישת מניות בחברה קיימת.
 - (10) הענקת זכות אשר יכול שייהה בה כדי להגביל, במישרין או בעקיפין, את הממשלה.
 - (11) הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף.

באוור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

הדווחות הכספיים ערוכים בהתאם להמליצה על ידי לשכת רואי חשבון בישראל לגבי מוסדות ללא כוונת רווח.

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בהכנות הדוחות הכספיים:

א. בסיס הדיווח -

הדווחות הכספיים ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית בערכיהם נומינליים.

ב. שיטת הדיווח -

הדווחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס נצבר.

ג. מסים -

החברה מוכרת כמוסד ציבורי לפי סעיף 9(2) לפקודה. בתוקף היותה מוסד ציבורי פטורה החברה מתשלום מס הכנסתה, אך חייבת בתשלום מס שכר בשיעור של 7.5%.
החברה חייבת בתשלום מקומות מס בגין "הוצאות ועדפות", בשיעור של 90%. המסים בגין הוצאות ועדפות, מוצגים בסעיף ייעודי.

פארק ארייל שרוון בערבעון מוגבל (חל"צ)

באוור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאיות - (המשך)

ד. הצמדה ושער חליפין -

1. להלן פרטים על השינויים שהלכו במדד המחרירים לצרכן ובעור החליפין היציג של מטבעות חוץ רלוונטיים:

<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>לשנה נשנתיתימה בווט</u>
99.1	98.9	<u>מדד המחרירים לצרכן</u>
(1.00)	(0.20)	נקודות (בסיס ממוצע 2014)
		שיעור השינוי במהלך השנה - באחוזים
		<u>долר של ארה"ב</u>
3.902	3.845	1 דולר - לפי שער חליפין יציג
0.33	(1.46)	שיעור השינוי במהלך השנה - באחוזים
		<u>אירו של האיחוד האירופאי</u>
4.247	4.044	1 אירו - לפי שער חליפין יציג
(10.12)	(4.78)	שיעור השינוי במהלך השנה - באחוזים
		יתרות הצמודות למדד המחרירים לצרכן מותאמות לפי המدد אליו הן צמודות בכל תאריך דיווח.
		יתרות הצמודות למטבע חוץ מוצגות לפי שער החליפין היציג במועדן העסקאות והמאזינים.
		הפרשי הצמדה והפרשי שער נזקפים לרוח או הפסד, בסעיף המימון, עם התהווותם.

ה. השקעה בפרויקטים -

הפרויקטים מוצגים לפי עלות, בניויו פחת שנცבר. הפחת מהושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים של פרויקט. שיעורי הפחת של הפרויקטים הינם כדלקמן (ראה סעיף 2ט' להלן):

<u>%</u>	
1	קירות שיגומיים
1	פיתוח מתחמים
2	מרפסת תצפית
4	מפעל גזם
5	פרויקט תאוריה
4 - 10	משרדים ומרכז מידע
20	חניונים ושבילי אופניים
2.5	פיתוח מתחם רום ההר

ג. רכוש קבוע -

הסכומים מוצגים לפי עלות בניויו פחת שנცבר. הפחת מהושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס. שיעורי הפחת השנתיים של הנכסים הינם כדלקמן:

<u>%</u>	
6-15	ריהוט ומטלטלין
15-33	מחשבים וציוד
15-20	כל רכב
2-6.5	מבנים (משרדים)

ד. התחייבויות בשל הטבות לעובדים בגין סיום יחסី עובד-עובד -

динי העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית הטבה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. החברה בחרה בתכניות להטבה מוגדרת, בהתאם לסת"ר 14 לחוק פיצויי פיטורין, שלפייהן החברה משלמת באופן קבוע תשומות מבעלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מסוימים כדי לשלם את כל החבות לעובד המתיחשות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

פארק ארייל שרוו בערבען מוגבל (חל"צ)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

.7. קרן לשערוך זכויות במרקען -

שוויון לרבות שינוי בשוויון של זכויות המקרקעין של החברה, המוצגות לפי אומדן שווי הזכויות, נזקף בקרן הון (באור 6).

.8. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בערך הדוחות הכספיים -

בעת הכנות הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתיע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התמייבות, הכנסות והוצאות.

להלן ההנחות העיקריות שעשו דוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדיווח ואומדנים מהותיים שחושבו על ידי החברה, אשר שינויים מהותיים בהנחות ובאומדנים אלו עשויים לשנות את ערכם של הנכסים וההתמייבות דוחות הכספיים בשנת הדיווח העוקבת:

.1. זכויות במרקען

לצורך קביעת האומדן של שווי הזכויות במרקען מתבססת החברה על הערכות שוו, אשר מעודכנות מדי שנה, על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתאם להערכת שווי כלכלית הכוללת, שימוש בטכניקות הערכה, נתוני השוואה והנחות לגבי אומדנים תורן התוחשנות בתועלת ובנהנות המופקotas מהזכויות במרקען ואינו מייצג שווי שוק, שכן, זכויות אלה מוגבלות בסחרות שלהן בשוק החופשי.

במידת השווי נלקחים בחשבון, בין היתר ככל שRELONTI, מקום הזכויות, מצבו התכונני, עוד הזכויות, תקופת הסכמי הנהראה, פוטנציאלי הזכויות לשימושים עתידיים ותשולם ששולמו בעת הפקעת זכויות דומות. שינויים בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכללם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווין של הזכויות כפי שנאמד על ידי החברה (באור 6).

מרקען שהופקעו מוצגים לפי סכום הפיזי ששולם לנפקעים לרבות הוצאות ישירות לביצוע הפקעות המוחשיות להפקעה.

.2. השקעה בפרויקטים

בקביעת אורכי תקופות החיים השימושיים של הפרויקטים ובמועד תחילת הפחת מסתמכות החברה על הערכות של מהנדס אורי, אשר עשוות להיות שונות מאוד התקופות בפועל (בأور 2ח' ו-5). בהיות החברה מלכ"ר, היא אינה מזדהה עם הוצאות הפחת לצורכי מס.

.3. הערכת שווי

בקביעת שווי של תרומה בגין - עצים שנתרמו על ידי קרן הקימת לישראל - מסתמכות החברה על הערכות של אגרונום, אשר עשוות להיות שונות מהשווי בפועל. תרומה זו מהוונת לנכסים אשר לשם היא שמשה.

.4. הכרה בחכנה

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד במועד יצירת ההכנסה ו/או קבלתה. ההכנסות ממוניות בין ההכנסות מפעליות לבין ההכנסות ששימושם להשקעות בפרויקטים ולהשקעות ברוכש קבוע. הכרה בחכנה בגין פרויקט הינה כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את הוצאות והעלות של הפרויקט ו/או שניתן אישור על ידי הגורם הממן כי הוא מאשר את החשבון.

.5. סיכום סביבתיים

החברה עוסקת במציאת דרכי להתמודדות עם הסיכוןים הסביבתיים החמורים הקיימים בפארק באמצעות דינמים וקבלת חוות דעת מקצועית לרבות ביצוע סקרי סיוכוניים. היהות ולא כל הסיוכונים בפארק ניתנים לכיסוי בייחוי, פועל דירקטוריון החברה לקבל שיפוי מהמדינה עבור הדיקטורים ונושאי המשרה מאחר ולטענת דירקטוריון החברה, העברת האחויות מרמ"י לחברת לא נушטה עדין ואף לא בתום לב. הרחבה בעניין זה מצויה באור 13ט'(2).

פארק אדריאל שרון בערבען מוגבל (חל"צ)

באור 3 - קרנות, רשותות וմבקרים

		<u>31 בדצמבר</u>		הרכב:
<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>באור</u>	<u>באלפי ש"ח</u>	
9,124	3,710	913		הקרן הקיימת לישראל
1,867	-	13		הקרן לשימור על שטחים פתוחים
1,065	-	13		רשות ניקוז ירקון
383	225			մבקרים (לרובות המחאות לגביה)
<u>142</u>	<u>-</u>	<u>13</u>	<u>8</u>	איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה)
<u>12,581</u>	<u>3,935</u>			
<u>====</u>	<u>=====</u>			

באור 4 - חייבים ויתרות חובות

		<u>31 בדצמבר</u>		הרכב:
<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>באלפי ש"ח</u>		
241	590			הוצאות מראש והכנסות לקבלת
11	40			מקומות מספקים ונוטני שירותים
<u>28</u>	<u>28</u>			מס הכנסה - חברה
<u>280</u>	<u>658</u>			
<u>====</u>	<u>=====</u>			

פארק ארייאל שרוון בערבותן מוגבל (חל"צ)

באור 5 - השקעה בפרויקטים

ההשקעה שנגבhra 31 בדצמבר 2016	הফחות (** 2016	תוספות 2016	ההשקעה שנגבhra 31 בדצמבר 2015 (*)			הഫחות (** 2015	תוספות (*) 2015	ההשקעה שנגבhra 1 בינואר 2015	הרכיב : הרכיב :
			ב	א	ל	פ	ג		
פרויקטים שהשתתפו:									
20,664	(216)	-	20,880	(216)	-	21,096			קי ר שיגומים דרום
13,202	(139)	-	13,341	(139)	-	13,480			קי ר שיגומים מרכז
10,422	(109)	-	10,531	(109)	-	10,640			פיתוח מתחמים
3,878	(86)	-	3,964	(86)	-	4,050			מרפסת תצפית
3,204	(308)	-	3,512	(308)	-	3,820			משדרדים ומרכז מידע
1,612	(108)	-	1,720	(108)	-	1,828			פרויקט תאו רה
-	(174)	-	174	(173)	-	347			חניונים ושבילי אופניים
36,620	(976)	-	37,596	(976)	181	38,391			פיתוח מתחם (אואזיס)
<u>5,363</u>	<u>(243)</u>	<u>-</u>	<u>5,606</u>	<u>(243)</u>	<u>-</u>	<u>5,849</u>			מפעל גום
<u>94,965</u>	<u>(2,359)</u>	<u>-</u>	<u>97,324</u>	<u>(2,358)</u>	<u>181</u>	<u>99,501</u>			
פרויקטים בהקמה:									
18,450	-	72	18,378	-	211	18,167			סוללות היקפות
18,197	-	17	18,180	-	237	17,943			הסיטה נחל שפירים
9,566	-	-	9,566	-	-	9,566			בדיקות עפר והסידרת ניקוז
17,650	-	805	16,845	-	2,830	14,015			תשתיות לחום ההר
4,411	-	158	4,253	-	1,031	3,222			תשפיפים
1,733	-	-	1,733	-	-	1,733			פיתוח נוף לרבות לאורך הנחלים
413	-	21	392	-	260	132			גשר מעל נחל אילון
978	-	5	973	-	13	960			הטמנה וירושות צנרת בי-נו
7,272	-	2,793	4,479	-	378	4,101			צפרות מגוון ביולוגי
477	-	477	-	-	-	-			מתכונים משחקים רום ההר
7,476	-	-	7,476	-	679	6,797			עבודות עפר מתחם צפוני ואMPI
6,138	-	17	6,121	-	1,013	5,108			פיתוח מתחם נחל כופר
3,795	-	92	3,703	-	193	3,510			אנגם
60	-	-	60	-	2	58			חנות ופרגולה
3,004	-	334	2,670	-	820	1,850			תשתיות מתחם הכנסייה
91	-	36	55	-	19	36			מרכז מבקרים (מבנה 2)
97	-	-	97	-	1	96			פסל "חנן בזבלי"
168	-	-	168	-	83	85			קי ר שיגומים צפוני
788	-	544	244	-	102	142			פיתוח טرسות ושבילים
4,180	-	210	3,970	-	596	3,374			מתחם סעדון ושבילי אופניים
117	-	116	1	-	1	-			גשר מעל כביש 4
3,330	-	22	3,308	(9)	1,685	1,632			הסיטה נחל אילון ומתחם מיחוזור
12,896	-	1,760	11,136	-	11,136	-			חוות שלם
376	-	316	60	-	60	-			הסידרת צומת הכנסייה
5,774	-	3,294	2,480	-	2,480	-			프로그램 ציר כניסה
20,690	-	274	20,416	-	2,497	17,919			פיתוח מתחם הכנסייה
445	-	247	198	-	198	-			כיכר ציר כניסה
3,234	-	3,231	3	-	3	-			מתכונים משחקים מתחם כניסה
<u>1,050</u>	<u>-</u>	<u>875</u>	<u>175</u>	<u>-</u>	<u>175</u>	<u>-</u>			דרך העליה להר
<u>152,856</u>	<u>-</u>	<u>15,716</u>	<u>137,140</u>	<u>(9)</u>	<u>26,703</u>	<u>110,446</u>			
<u>247,821</u>	<u>(2,359)</u>	<u>15,716</u>	<u>234,464</u>	<u>(2,367)</u>	<u>26,884</u>	<u>209,947</u>			

*) סוג מוחדר.
**) לגבי שיעור ההփחות ראה באור 2 ח'.

פרק אריאל שרון בערבות מוגבל (חל"צ)

באור 6 - הפקעות, פיתוח וזכויות - מקרקעין

			הרכב:
			א.
			הרכב:
<u>31 בדצמבר</u>	<u>2016</u>	<u>באור</u>	
<u>2015</u>	<u>באלפי ש"ח</u>		
14,179	13,178	13 יח'.	הפקעות מקרקעין
<u>2,086</u>	<u>2,038</u>	(ד)(2) 110/13	תשלום בגין מקרקעין
16,265	15,216		
5,512	5,512		פיתוח (פינוי מתחים סעdon)
<u>29,033</u>	<u>29,039</u>	110, 6 ב'	זכויות במקרקעין
50,810	49,767		
=====	=====		

ב. זכויות במקרקעין (בבמלות רמ"י):

1. הרכב:

<u>2015</u>	<u>2016</u>		מקום	שטח (מ"ר)	גוש ו/או חלק מגוש
<u>באלפי ש"ח</u>					
-	-	הר הפסולת חיריה	394,214	,6031 ,6029 ,6028 6169 ,6038	
4,451	4,451	מתחם גבעת השלושה	216,550		6029 ,6028
501	649	מתחם סעdon / לאלו קצב	28,201		6171
<u>24,081</u>	<u>23,939</u>	מתחם הזרע / חוות שלם	1,143,075		6171 ,6139 ,6037
<u>29,033</u>	<u>29,039</u>	סה"כ (באור 6 ב')			
=====	=====				

2. השווי המוערך הינו בין היתר בת虑ת ובהתבסס על הנסיבות מהזויות במקרקעין ואינו מייצג שווי שוק, שכון, זכויות אלה מוגבלות בסתיוות שלhn בשוק החופשי. לגבי תקופת ההרשאות - באור 13�.

3. לקביעת ערךן של זכויות המקרקעין שלה מתבססת החברה על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה. זכויות המקרקעין של החברה המוקנות מהסכמי הרשות ארכוי טווח של 7 שנים ועוד 49 שנים שנחתמו עם רשות מקרקעי ישראל למטרת הקמת פרק ציבורי. שווי הזכויות מתבסס על הערכת שווי חיוני ממומחה בלתי תלוי בחברה.
ארבע חוות הדעת של הערכות השווי מצורפות לדוחות הכספיים.

פארק ארייאל שרוו בערבו מוגבל (חל"צ)

באור 7 - רכוש קבוע

ההרכבת:					
סה"כ	2 0 1 6	ב ד צ מ ב ר	1 3	מִבְנִים (משרדים)	מחשבים וציוד ומטלטליון כלי רכב
ש "ח	ב א ל פ י	ש "ח	ב א ל פ י	ש "ח	ריהוט
עלות:					
4,963	586	1,188	692	2,497	יתרה לתחילת השנה
477	-	42	27	408	תוספות במשך השנה
(193)	(193)	-	-	-	גריעות במשך השנה
5,247	393	1,230	719	2,905	
-----	-----	-----	-----	-----	
פחת נצבר:					
1,430	258	425	565	182	יתרה לתחילת השנה
386	64	123	87	112	תוספות במשך השנה
(68)	(68)	-	-	-	גריעות במשך השנה
1,748	254	548	652	294	
-----	-----	-----	-----	-----	
3,499	139	682	67	2,611	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016
=====	====	====	====	====	

ההרכבת:					
סה"כ	2 0 1 5	ב ד צ מ ב ר	1 3	מִבְנִים (משרדים)	מחשבים וציוד ומטלטליון כלי רכב
ש "ח	ב א ל פ י	ש "ח	ב א ל פ י	ש "ח	ריהוט
עלות:					
3,524	503	1,064	624	1,333	יתרה ל悒ור השנה
1,439	83	124	68	1,164	תוספות במשך השנה
4,963	586	1,188	692	2,497	
-----	-----	-----	-----	-----	
פחת נצבר:					
1,027	175	311	431	110	יתרה ל悒ור השנה
403	83	114	134	72	תוספות במשך השנה
1,430	258	425	565	182	
-----	-----	-----	-----	-----	
3,533	328	763	127	2,315	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2015
=====	====	====	====	====	

באור 8 - זכאים ויתרויות זכות

ההרכבת:					
באור	2015	2016	31 בדצמבר	31 בדצמבר	באלפי ש"ח
10,846	6,299				
169	1,790				
1,583	1,569				
-	1,087	3,131	3,131		
12,598	10,745				
=====	=====	=====	=====	=====	

איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה)

ארגוני ממשלה, ספקים ונוטני שירותים;

הוצאות פיתוחים והוצאות לשלם

המחאות לפרעון

עובדים ונלוות בגיןם

פארק ארייאל שרוון בערבון מוגבל (חל"צ)

באוור 9 - הון המניות

<u>רשום בשקלים חדשים מןפק ונפרע</u>	ההרכב :
1 100,000 =====	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כיा - 31.12.2015 (זהה).

באוור 10 - הכנסות אחרות, נטו

<u>2015 באלפי ש"ח</u>	<u>2016 באלפי ש"ח</u>	באוור	ההרכב :
8,979	2,933	13agi	קרן קיימת לישראל
142	1,438		איגוד ערים אזור דן
1,582	1,317		פעילות עצמאיות
2,167	1,077	13D'	קרן ברכה
<u>11,946</u>	<u>(320)</u>	<u>13B'</u>	רשות ניקוז ירקון (2016 - הקטנת חכנסה בגין שנים קודמות)
24,816	6,445		
<u>(23,234)</u>	<u>(1,077)</u>		בקיזוז - הכנסות ששימשו לרכוש קבוע
1,582	5,368 =====		סה"כ הכנסות אחרות, נטו

באוור 11 - עלויות והוצאות

A. עלויות תפעול הפארק ופיתוחו לציבור -

<u>(* 2015 באלפי ש"ח</u>	<u>2016 באלפי ש"ח</u>	באוור	ההרכב :
6,923	6,458		משכורות והוצאות נלוות
4,622	5,917		תחזקה, תפעול וגיינון
2,105	1,998		שמירה, פיקוח ואבטחה
1,582	1,434		מים, חשמל וניקיון
1,358	1,111		יחסים ציבור, שיווק ותדמית
702	735		אירועים והדרכה (**)
976	387		תקציב כולל ***)
691	713		ביטחות ****)
365	298		ביטוח
254	202		סקרים - סביבתיים וסיכון
<u>2,367</u>	<u>2,359</u>	5	הפחחות פרויקטים
<u>21,945</u>	<u>21,612</u> =====		סה"כ עלויות תפעול הפארק ופיתוחו לציבור

*) סוג חדש.

**) עבר הפקת אירועים לקהל הרחב לצרכי שיווק וצרבי הדרכה.

***) כולל תכנון (לא מפורט) של שטחי הפארק בהתאם למטרות החברה. הוצאות תכנון מפורט של הפרויקטים נכללות במסגרת ההשקעה בפרויקטים.

****) כולל פחת

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 11 - עלויות והוצאות - (המשך)

ב. הוצאות הנהלה וככליות -

(*) <u>2015</u> <u>באלפי ש"ח</u>	<u>2016</u> <u>באלפי ש"ח</u>	הרכיב:
3,422	3,660	משכורת והוצאות נלוות
280	424	אחזקה משרד ומחשב
364	242	אחזקה רכב (*)
269	189	יעוץ ארגוני והשנת עובדים
182	151	שירותי תקשורת
269	142	כיבוד, אירוח ומתנות
131	139	ביקורת פנים
-	135	שכר דירקטוריים
211	126	יעוץ משפטי
163	94	ביקורת
116	44	הדרכות ונסיעות לחו"ל
<u>320</u>	<u>322</u>	<u>הוצאות פחות</u>
<u>5,727</u>	<u>5,668</u>	<u>סה"כ הוצאות הנהלה וככליות</u>
<u>=====</u>	<u>=====</u>	
		(*) סוג חדש.
29	5	(**) כולל פחות

ג. (הוצאות) הכנסות מימון, נטו -

<u>2015</u> <u>באלפי ש"ח</u>	<u>2016</u> <u>באלפי ש"ח</u>	הרכיב:
(8)	(4)	ריבית וعملות, נטו - תאגידים בנקאים
<u>18</u>	<u>(19)</u>	הפרשי שער
<u>10</u>	<u>(23)</u>	<u>סה"כ (הוצאות) הכנסות מימון, נטו</u>
<u>=====</u>	<u>=====</u>	

באור 12 - עסקאות עם צדדים קשורים

חברה ממשלתית נדרשת לחתן גילוי נאות בדוחותיה הכספיים לגבי עסקאות ויתרות עם מדינת ישראל.
להלן פירוט העסקאות עם צדדים קשורים - הכנסות (הוצאות):

<u>2015</u> <u>באלפי ש"ח</u>	<u>2016</u> <u>באלפי ש"ח</u>	
28,593	33,091	א. מחוור בגין הכנסות שהוכרו - ממשלה ישראל
(805)	(686)	ב. משכורת מנכ"ל כולל סוציאליות (*)
		ג. הסכמים בין ממשלה ישראל לבין החברה - ראה באור 13א'.

יתרות עם צדדים קשורים פורטו בדוחות הכספיים ואו בבאורים לדוחות הכספיים.

בשנת 2016 כולל שכר וסוציאליות עבור המנכ"ל שקדם בסך של כ-195 אלף ש"ח, בשנת 2015 כולל סך של 297 אלף ש"ח עבור תוספת של 100% פיצויים ושלושה חודשי הסטגלות למנכ"ל שקדם.

פרק א' ריאל שרוון בערבות מוגבל (חל"צ)

באור 13 - התקשרויות, זכויות, תביעות והתחייבויות

א. ממשלה ישראל -

בוחלת ממשלה מחודש מרץ 2011 הוחלט לתקציב את החברה בסך של 15 מיליון ש"ח בשנה, וזאת החל משנת 2011 ולא הגבלת זמן. התקציב זה משמש כמקור העיקרי להוצאות השוטפות של החברה, לרבות תפעול ותחזוקת הפארק, שיקוק והנלה וככלו.

בחודש דצמבר 2015 הודיע המשרד להגנת הסביבה לחברת כי קיצוצים רוחביים שהושתו על המשרד החל משנת 2011, ואשר נמנעו עד כה מהחברה, יכנסו לתוקף החל משנת 2016 ואילך, באופן שיקטין את התקציב השנתי של החברה בגין פעילות שוטפת, ל-12 מיליון ש"ח לשנה (ככל שלא יושטו קיצוצים נוספים).

במקביל ובנוסף, בחודש פברואר 2014 נערך, בין משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה והחברה "סיכון התקציבי פארק א' ריאל שרוון לשנים 2016-2014", במסגרתו הגיעו לידיים תכנית הפניות של הפארק. על פי סיכון זה בשנת 2014 זכתה החברה לתקציב בסך של 43 מיליון ש"ח, בשנת 2015 לתקציב בסך של 30 מיליון ש"ח ובשנת 2016 לתקציב בסך של 17 מיליון ש"ח, לפני אפשרות לתוספת התקציבית בסך של כ-4-3 מיליון ש"ח בשנה במידה והחברה תגדיל את מקורותיה העצמאיים בסכומים דומים. על פי הסיכון, סכומים אלה מועברים מתקציבי משרד האוצר (באמצעות המשרד להגנת הסביבה), הקרן לשמירה על שטחים פתוחים הכוופת לרמי'י והקרן לשמרות הניקיון הכוופת למשרד להגנת הסביבה.

בסוף שנת 2015, אושרה לחברה, על ידי אגף התקציבים, תוספת התקציבית בסך של 5 מיליון ש"ח לפיתוח הפארק, שהתקבלה בשנת 2016 במקביל לביצוע העבודות.

בימים אלה, החברה נמצאת בתחום חתימה סופיים של הסכם מול המשרד להגנת הסביבה ואגף התקציבים במשרד האוצר, במסגרתו מוסכם כי החברה תקבל ממוקורות משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה והקרן לשמירה על שטחים פתוחים, סך של 202 מיליון ש"ח בין השנים 2017-2020, לצורך פיתוח הפארק, בהתאם לתוכנית עבודה שהוסכמה. החברה, מצדיה, התחייבה לממן, בשנים אלה, 30 מיליון ש"ח ממקורות אחרים, לפחות פיתוח הפארק וכן 18 מיליון ש"ח נוספים אשר ככל שאלה לא יגיסו, תוכנית העבודה תתעדכן בהתאם.

ב. רשות ניקוז ירקון -

האחריות החוקית לטיפול בניקוז נחלים, במסגרת השטחים המנוהלים על ידי החברה, חלה על רשות ניקוז ירקון.

במסגרת העבודות להשתתת הנחלים (איילון, שפירים וכופר) בשטחי הפארק ושיקומם, בוצעו גם עבודות שטרתן הסדרת הניקוז. עבור עבודות שבוצעו על ידי החברה שלילמה רשות ניקוז לחברה על פי הסכם קיים המתעדכן מדי תקופה בהתאם לתקציביה של רשות ניקוז ירקון.

במסגרת ההפקעות שבוצעו על ידי החברה בשטחי הפארק, קיימים גם שטחים של תואי נחלים, אשר רשות ניקוז ירקון היא זו האחראית על ביצוע ההפקעה. על מנת לאפשר משא ומתן יעל מול הנפקעים מבוצעות ההפקעות בשיתוף עם רשות ניקוז ירקון, אשר משלמת לחברה את חלקה בהפקעות אלה.

בשנים 2014 ו-2015 בוצעו פעולות משותפות של החברה ורשות ניקוז ירקון בנוגע להפקעת שטחים בנחל איילון, הסטרת נחל איילון למצב זמני ועבודות במסגרת תכנית הניקוז בהתאם לחוק הניקוז (באור 13 טי(ב)(1)).

בשנת 2016 בוצע עדכון של הכנסה שנרשמה בשנת 2015 בסך של 320 אלף ש"ח, עקב שימוש ישיר של רשות ניקוז בכספי לצורך קידום ההפקעות על ידה.

ג. קrown קיימת לישראל -

בשנת 2014 נחתם הסכם לשיתוף פעולה (מיוז) עם קק"ל שבמסגרתו, אמורה קק"ל להפעיל משתלה בשטחי הפארק ולספק לחברת 100,000 עצים ושיחים, בהתאם לצרכי הגינון המתפתחים של הפארק. כמו כן סוכם שקק"ל לעביר לחברת סך של 3.4 מיליון ש"ח כהשתתפות בפרויקטיהם בפארק. לצורך הפעלת המיוז, תקצה החברה לקק"ל שטח לצורכי הנהול והפעול הלוגיסטי של הפרויקטים.

בשנת 2014 נשתלו בפארק, על ידי קק"ל, 2,700 עצים שוויים מוערך ב-550 אלפי ש"ח. כמו כן בוצעו, על ידי קק"ל, עבודות להנחת מערכת השקיה בהיקף מוערך של כ-500 אלפי ש"ח.

בנוסף בוצעו על ידי החברה עבודות בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח לפיתוח הפארק ונרכשו עצים בסך של כ-600 אלפי ש"ח במימון קק"ל.

פרק אריאל שרון בערבות מוגבל (חל"צ)

באוור 13 - התקשרות, זכויות, תביעות והתחייבויות - (המשך)

ג. קרן קיימת לישראל - (המשך)

בשנת 2015 נחתם נספח נוסף להסכם שיתוף הפעולה עם קק"ל, לפיו התchiaiba קק"ל להעביר 5 מיליון ש"ח נוספים שיגיסו מתרומות עבור פיתוח מתחם הכנסה וכן 3.4 מיליון ש"ח עבור המשך פעילות המשטלה ועובדות התשתיות בפרויקט מתחם הכנסה. לצורך כך, הקצתה החברה לKKL שטח נוסף (33 מ"ר) לשימוש ולטובת קידום המיזמים המשתפים. סוכם כי החברה תשפץ את המבנה וKKL תישא בעלות הכרוכות בביצוע עבודות השיפוץ המוערכות בכ-1 מיליון ש"ח.

החברה ביצעה החלטה למעשה, ובתיוום עם KKLL, את העבודות. במהלך שנת 2016 גבתה החברה על חשבו ההסכם סך של כ- 5.4 מיליון ש"ח, מתוך סך של כ- 9.1 מיליון ש"ח חובות שהיו רשומים בשנת 2015. יתרת החוב הראשוני של KKLL לחברת עומד על סך של כ- 3.7 מיליון ש"ח. החברה פועלת על מנת לגבות את יתרות החוב, אשר גבתו מתעכבות, בין היתר, בשל פרסום דוח מבקר המדינה בנושא KKLL וכן בשל חילופי מנהלים בקרן. נושא ההתקשרות בין KKLL לחברת נמצאה בבדיקה של מבקר המדינה. עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים טרם נתקבלה טוית דוח מבקר המדינה. עד למועד החתימה על בנוסף, בשנת 2016 התקבל סך של כ- 2.7 מיליון ש"ח, עבור ביצוע עבודות בנחל שפירים שבוצעו בשנים 2012-2014.

ד. קרן ברכה (Beracha Foundation - (המשך)

בחדש נובמבר 2007 נחתם הסכם בין קרן ברכה, קרן פילנתרופית שמטרתה להעניק סיוע בתנדבות ליהודים החיים בישראל ולשפר את איות חייהם, לחברת. להלן עיקרי ההסכם:

1. הקרן תעניק לחברת סכום של כ- 8 מיליון דולר לפיתוח הפארק, למטרות שהוגדרו ולשם נועד (שים קומ הר הפסולת חיריה ולשילובו במתחם הפארק) במסגרת מגנון של Matchingتمويل תקציבי הממשלה.
2. עד 31 בדצמבר 2014, תרמה קרן ברכה לחברת סך של כ- 6.9 מיליון דולר.
3. בשנת 2015 העבירה הקרן סך של כ- 560 אלפי דולר, ובשנת 2016 סך של 180 אלפי דולר. יתרת הסכום בסך של כ- 180 אלפי אמרה להיות משולמת לאחר השלמת ביצוע-Trsotot פנימיות בצד המזרחי של ההר.
4. בנוסף לאמור לעיל, העבירה הקרן לפארק תרומה עבור הקמת הפסל "חנן בזבלי". סך של 25 אלפי דולר הועברו בשנת 2015 עבור תשלום לאמן וכן של 100 אלפי דולר הועברו בשנת 2016 לצורך קידום התכנון של הפסל.

ה. הפקעות -

לצורך רכישת הזכויות במרקעין, סוכם כי הוועדה המחויזת לתוכנו ובניה תבצע הפקעות על פי סעיפים 5 ו-7 לחוק התכנון והבנייה לשטחים הנכללים בתחום תוכנות תג"פ 594 ו- 596 (השתחים הכלואים בין הנחלים איילון ושפירים להר חיריה).

בשנת 2016 שילמה החברה סך של כ- 119 אלפי ש"ח (2015 - כ- 160 אלפי ש"ח) ליעצים לצורך קידום הפקעות מקרקעין.

במסגרות פרויקט הטיתת נחל איילון הופקו, בשנת 2014, שטחים בהיקף של כ- 244 دونם. ההסכם בגין שטחים אלה נמצאים בתהליכי שונים של הכנה בראשות מקרקעי בישראל. במסגרת פרויקט הטיתת נחל שפירים והקמת הסוללה היקפית הופקו, בשנת 2013, שטחים בהיקף של כ- 160 دونם לטובת החברה. ההסכם בגין שטחים אלה נמצאים בתהליכי שונים של הכנה בראשות מקרקעי ישראל.

בשנת 2016, נחתם הסכם בין החברה לבין איגוד ערים דן, לפיו האיגוד ישיב לפארק עלויות שהפארק נשא בהן בקשר עם מקרקעין הקשורות לתג"פ 594 (מתקני מיחוזר). במסגרת זו, הושבו לפארק, בין היתר, סכומים שלמים כפיצויים במסגרת הפקעת מקרקעין, בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח. סכום זה מוגג כהקטנת סעיף המקרקעין.

פרק אריאל שרוו בערבו מוגבל (חל"צ)

באור 13 - התקשרויות, זכויות, תביעות והתחייבויות - (המשך)

1. זכויות במרקען - הרשות למכנו -

ביום 9 בנובמבר 2011 נחתם הסכם הרשותה לתכנון בין רמי'י לבין החברה לגבי שטח של 4,515 דונם (כל שטח הפארק למעט שטחי מקווה ישראל שמדרומים לכיביש ירושלים- תל אביב ושטחי פארק דרום).

2. חזקה במרקען -

החברה מחזיקה בפועל בשטחים הבאים:

(א) הר הפסולת חיריה (שטח בן כ-394 דונם), (פרט לשטחים לא מהותיים בעלות פרטית, שאין חלק מהטכים ההרשותה). מכוח הסכם אשר נחתם עם רמי'י, הוחכר ההר לחברה לשבע שנים החל מיום 25 בדצמבר 2008 עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של עד 49 שנים. תמורה הרשותה שלימה החברה דמי חכירה מראש לתקופת הרשותה, סך של כ-8 אלף ש"ח.

החברה נמצא בבעלות מול רשות מקרקעין ישראל, על מנת לקבל חוזה חכירה בגין שטח זה.

הסכם הרשותה כולל תנאי בה נאמר כי החברה לוקחת על עצמה לטפל בכל המפגעים הכרוכים בהר וסביבתו. דיקטוריון החברה נמצא בקשר מול רשות החברות לקבלת שיפוי ממשלה ישראל לנוכח המפגעים הכרוכים בהר וסביבתו (באור 13ג' להלן). תקופת הרשותה הסתיימה בחודש דצמבר 2015.

מתוך "גבעת השלושה" (שטח בן כ-216 דונם) הנמצא למוגളותיו הדורומיים של הר הפסולת. החוזה נחתם ביום 30 באוקטובר 2010 ותקופת ההסכם הינה לשבע שנים החל מיום 3 במרץ 2010 עם אופציה להארכה של עד 49 שנים. החברה פנתה לרמי'י בבקשת לקבל חוזה חכירה.

"מתוך לאלו קצב" (שטח בן כ-28 דונם) הנמצא מצפון להר הפסולת. החוזה נחתם ביום 30 באוגוסט 2012 ותקופת ההסכם הינה לשבע שנים החל מיום 17 במאי 2010 עם אופציה להארכה של עד 49 שנים.

שטחי "חוות שלם" (שטח בן כ-1,143 דונם) אשר הוחזקו עד לסוף שנת 2012 על ידי חברות "זרען". בהתאם לתכנית האב שטח זה אמר לשמש כלב הפארק ועליו עתידיים להתרפרש השימושים האינטנסיביים ביותר של הפארק - בין היתר - אגמים, מרכזי מבקרים ומתקני פנאי, ספרות וחינוך סביבתי.

החברה חתמה על הסכם הרשותה מול רמי'י ביום 19 בדצמבר 2012 לתקופה של שבע שנים מיום 1.1.2013 עם אופציה להארכה של עד 49 שנים.

החברה שילמה לרמי'י כ-2.1 מיליון ש"ח שהוערכו על ידי רמי'י לכ-75% מסכום התשלומים בערך בגין המוחברים לקרקע. החברה הגישה השגה וצריפה שומה נגדית מטעמה על פיה החברה אמורה לשלם בגין המוחברים לקרקע, לבאות סכום זניח תמורה הרשותה, סך של כ-1.2 מיליון ש"ח. החברה ממתינה להחליטו של השמאלי הממשלתי ושומרת לעצמה את האופציה לפועל בכל דרך שתבחר. הרשותה על פי הסכם זה הינה ל-7 שנים עם אופציה להארכה של עד 49 שנים.

2. תביעות -

נכון למועד הדוחות הכספיים לא קיימות תביעות עומדות כנגד החברה וכן לא הוגשו תביעות מטעם החברה כגון גורמי חוץ.

ערעור שהוגש בשנת 2015 בבית המשפט העליון על ידי נ.ע. לבה בע"מ (המערערת), בעקבות דחית עתירה שלא בית המשפט המחוקרי לביטול מכרז על אי זכייתה במכרז למתיקני שעשועים שפורסםה החברה, נמחק בשנת 2016 בעקבות המלצה של בית המשפט למערערת למשוך את הערעור ללא צו הוצאות.

3. התקשרויות -

התקשרויות החברה עם ספקים ונותני שירותים הסתכמו בשנת 2016 לסך של כ-23 מיליון ש"ח (2015 - כ-50 מיליון ש"ח) ואשר בגין שילמה החברה עד למועד ערכית הדוחות סך של כ-14 מיליון ש"ח. לאחר 31 בדצמבר 2016 ועד למועד החתימה על הדוחות הכספיים נושא

התקשרויות בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח.

פרק אריאל שרון בערבו מוגבל (חל"צ)

באור 13 - התקשרויות, זכויות, תביעות והתחייבויות - (המשך)

ט. סיכוןים סביבתיים -

החברה עוסקת במציאות דרכם להתמודדות עם הסיכוןים הסביבתיים החמורים הקיימים בפרק והאופייניים לו, לרבות בהתאם לחוזר הרשות 9/2/2009. לצורך מיפוי מדויק של כל הסיכוןים הסביבתיים שכירה החברה את שירותה של חברת VHV המתחזה בנושא, אשר סקרה את הסיכוןים הרלוונטיים לשיקום הר הפסולת. דוח סופי של חברת VHV הוגש לחברת בחודש יולי 2012. על בסיס כל הנתונים שהתקבלו נקבעה תכנית עבודה רב שנתית להתמודדות עם הנושאים השונים, בכפוף לכך הטיפול בנושאים השונים בטוחה הזמן הקרוב והרחוק מקבל ביטוי בהקצת המשאבים הכספיים המתאימים בתקציב החברה.

בהתאם לאמור ניתן לחלק את הסיכוןים הסביבתיים לשני מתחמים מרכזיים - הר הפסולת ואזור פשט הצעפה (האזור הנמוך בפרק המוצף בחורפים קשים, שאמור להיות מסויד במסגרת מסילת רכבת רבעית).

(א) סיכוןים סביבתיים הנובעים מהר הפסולת:

בשל אופיו הייחודי הר הפסולת מהווה מפגע סביבתי מהיבטים רבים ו Shawnee אותו פועלת החברה לצמצס ולנטרל ככל בamusium הנודים - גא-טכניים וביצוע ניטורי מעקב. החברה השكيעה רבות בשנים האחרונות אלום עבודה זו טרם הושלמה וכורכה בהשעות מהותיות נוספות.

(1) חשש לקריסה והתרומות מדרונות ההר וחיפוי גוף הפסולת - למניעת התמותות המדרונות ביצהה החברה סוללה היקפית שהושלמה באזור המערבי ולאורך הדון הדרומי, כמו כן הושלמה בנייה של קיר שיגומי (קונסטרוקציית ברזל ובטון) לאורך הצד המזרחי של הפארק. לחברה יותר להסדיר סוללת עפר בדופן הצפונית של ההר (קיים מילוי קרקע ופסולת בניין שבוצע ללא בקרה). יודגש כי בחודש Mai 2016 יומה החברה חוות דעת הנדסית בהקשר של יציבות כל הסוללה היקפית להר (מצפון ומדרונות) הקיימת בשיטה. בהתאם נקבע על ידי מהנדס הקרקע אין' דניאל מכחה כי על פי חישובים שנערכו על ידו הסוללה בכל השיטה מבצעת את תפקידה למניעת גלישה של מדרונות ההר. נוסף על האמור ביצהה החברה קירות שיגומיים מצד המזרחי של ההר לצורך תמיכתו (אזור זה משיק עם שטח איגוד ערים אזור דן, לכן לא ניתן היה לישם סוללות תמיכה מעופר). יותר לביצוע מקטע של כ-200 מטר נוספים של קיר השיגומיים בחלק הצפוני מזרחי, אזור זה לא היה נגיש לעבודה בשל נחל איילון שעבר במקומם, בשנת 2016 השלים החברה הסטה חלקית של הנחל שיכולה לאפשר ביצוע המקטע בהינתן התקציב המתאים.

(2) חשש לשיקעות של ההר כתוצאה מההפרקות פסולת ארגאנית - שיקעות אלו עלולות לגרום לפגיעה פונקציונאלית במבנים ותשתיות. לצורך מיעקב מבוצעות בדיקות תקופתיות מדי ארבעה חודשים, למשך שקיעות יחסיות ומוחדלות וקבלת חוות דעת מומחה. בנוסף החלła החברה משנת 2016 ביצוע מעקב ייעודי של מרפסת התצפית והפרוגלאות המוצבות בה באמצעות סריקת לייזר תלת ממדית, בהתאם חוות דעת מומחה שהתקבלה בנושא החולש לנקודות מהלך של קידום בטיחות של אזור פרוגלאת התצפית וביצעה החברה עיגון של כל עמודי הפרוגלאה על פי תכנית מהנדס.

(3) שחרור גז מתאן הנוצר כתוצאה מפירוק פסולת אורגנית בבטן ההר - מצויים משמעותיים לסיכון זה מושג בזכות העבודה כי בראש הר הפסולת מצויים כיום כ-100 קידוחי גז, השوابים גז מתאן באופן רציף ומעבירים אותו לניצול אנרגיה יrokha במפעל אופיס טקסטיל באזור. המערכת מפעלת על ידי קובלן מטעם איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה), לצורך הפחת גז מטמנות, המכילה גז מתאן, לו תוכנות נפיצות כאשר הוא נמצא בחללים סגורים. שיקום ראש ההר כולל איטום הקרקע ביריעות פלסטיים מיוחדים. מעבר לכך מבצעת החברה ניטורים תקופתיים על פי הנחיות יועץ מומחה מחו"ל לנוכחות בי-גן מעל פני הקרקע על פי ובاهיקפו. נוסף לאמור במבנים הנמצאים על ראש ההר מותקנים גלאי גז פאסיביים המוחברים למערכת התראה קולית וטלורת.

פרק אריאל שרווBURBON מוגבל (חל"צ)

באוור 13 - התקשרויות, זכויות, תביעות והתחייבויות - (המשך)

ט. **סיכוםים סביבתיים - (המשך)**

1. (המשך)

(א) **סיכוםים סביבתיים הנובעים מהר הפסולת : - (המשך)**

(4) תשטיפים - הר הפסולת נבנה ללא תשתיות בסיסיות למניעת זיהום לסביבה. כתזאהה לכך עד לפני שנים אחדות זלו מההר נזלים מזהמים (תשטיפים). התשטיפים מכילים גורמי זיהום רבים שבהם פוטנציאלי לזיוהם הנחילים, הקרקע ומיתתוחם. החברה השלים מערכת חדשה לאיסוף תשטיפים לאורך הדופן המערבית דרוםית הקולטת אותן ומעבירה אותן לטיפול במקומן טיהור שפכים על פי היתר מהמשרד להגנת הסביבה. בצדיו הצפוני של הר קיים צינור מסוף ישן, אשר גם הוא מחובר למערכת הטילוק. על פי תכניות החברה תבוצע מערכת חדשה גם הצד הצפוני בשנים הקרובות. בשנת 2016 התגלתה בחלק הצפון מזרחי נביעת תשטיפים, כתזאהה מהסתת נחל איילון. החברה יזמה וביצעה שוחה מספקת בקו סניקה חדש על מנת להבטיח את הזורמת התשטייפים למערכת השפכים. נוסף על האמור החברה מבצעת ניטור תקופתי של הרכב התשטייפים ואת בהתאם לדרישות החוק.

(5) הפרדה ומייזור - למרגלות הר הפהולת תחנת מעבר לפסולת ביתית כמו גם מתחמים להפרדה ולמייזור של פסולת אורגנית, פסולת בניין וגסם. כמו כן, הוקם בשנת 2016 מפעל RDF להפקת אנרגיה מפסולת פלסטיק. פעילות זו מונחת בשיטה הנטוו בראשות איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה). למתחמים אלו עשויה להיות השפעה שלילית בהינתן שלא יופעלו כנדרש. החברה מקיימת קשר ישיר וישובות עדכון ותקופתיות עם גורמי המקצוע באיגוד ערים על מנת למנוע השפעות סביבתיות שליליות למבקרי הפארק.

(ב) **סיכוםים סביבתיים באזורי פשט ההצפה :**

(1) סיכון הצפה - אזור הפארק הינו אזור מועדף להצפות על ידי נחל איילון העובר במרכזה. מערכת תכנית (בהתאם לחוק הניקוז) שມטרתה לווסת את מי הנגר העליון באמצעות הקמת אגני ניקוז על ידי איתור מקורות המים, שינוי הטופוגרפיה הנוכחית וטיפול במים באמצעות מערכות אקולוגיות. יישום תכנית זו כרך בהש��ות משמעותיות. תכנית הניקוז הופקדה במהלך קיץ 2012 ואושרה בשנת 2013. מעבר לאמור, ביצוע תכנית הניקוז רכابت רביעת ברצואה שבין נתיבי איילון. בחודש דצמבר 2016 התקבלה החלטת ות"ל להמליך לממשלה על ביצוע תכנית הניקוז הכוללת בעיקר את פארק אריאל הראשון. החברה מקיימת בשנתיים האחרונות פגישות תואום קבועות עם חברת נת"י האחראית על מימון הפרויקט מטעם משרד התשתיות. לעניין זה הגיעו החברה להסכימות כליליות שיבטיח את תיקצוב הפיתוח הנowy של הפארק כחלק מפעולות פשט ההצפה. החברה העלתה אל מול הגורמים הממשלתיים והות"ל כי יש להבטיח תיקצוב שוטף קבוע עבור הפארק עבור תפעול ואחזקת השטח לאורך השניים. מעבר לאמור יודגש כי בידי החברה לא נתנות הסמכויות לאכיפה ולטיפול הניקוז, למורות זאת האירוע הדול ביותר של ניקוז נחל איילון צפוי להתרחש בשטחה (לענין זה מדובר בין היתר במערכות הידראוליות מורכבות הכוללות סכרים ומטקני מים) ולכן הציפייה של הרשות היא שהטיפול יעשה על ידי חברת הפארק. הנושא עללה בישיבות ועדת איכות הסביבה של דירקטוריון החברה ויש למצוא פתרון לשוגיה הניל". החברה בשיתוף עם רשות ניקוז ירקון פועלו בשנים האחרונות להסבת הנחילים איילון ושפירים מדורן הר על מנת לאפשר את שיקומו ולעוצר את זיהום הנחילים. העבודות בוצעו בהתאם לתכניות הניקוז המאושרות. החברה מקיימת קשרי עבודה עם משרד התשתיות וחברת נתיבי ישראל (נת"י) שעטידה להוביל את מימון ביצוע הפרויקט, על מנת להבטיח מימון ביצוע של התוכניות הנowyות בתחום פשט ההצפה. יש לתת את הדעת בהקשר של אחירות התקשורת לנושא ביצוע עבוזות הניקוז, תחזוקה ותפעול וכן אחריות התקשורת עצמה. במידה ויכולת כי נושאים אלו יהיו באחריות החברה יש לדאוג לשיפוי וכן להעמדת התקציבים המתאימים לעמידה במשימה המורכבת.

פרק א' ריאל שרוון בערבות מוגבל (חל"צ)

באוור 13 - התקשרות, זכויות, תביעות והתחייבויות - (המשך)

ט. סיכוןים סביבתיים - (המשך)

.1 (המשך)

(ב) סיכוןים סביבתיים באוצר פשט החוצה : - (המשך)

(2) זיהום מי התהום - החברה מבצעת פעולות נוספות לائقות מי התהום בקידוחים שברשותה בתחום חוץ שלם בהתאם להנחיות רשות המים.

(3) זיהום נחלים - בשטחי הפארק ארבעה נחלים עונתיים. הגدولים שבhos הם נחל איילון ונחל שפירים. מעבר לזיהום הנחלים כתוצאה מאירועים נקודתיים חשוף הפארק לנזקי זיהום, פגעה אקולוגית נוספת ופגיעה תדמיתית. בנחל איילון במיעוד קיים זיהום מתמשך לאורך عشرות שנים. הנחל ספג וספג קולחין באיכות משנתנות המהוות מטרד נופי, יתושים ועוד. החברה פנתה מספר פעמים לרשויות הממונה בהם משרד הבריאות, רשות המים והמשרד להגנת הסביבה למציאת פתרון למפגע זה. החברה יזמה בשנים 2014-2016 סקרים סביבתיים באגני הניקוז של הנחלים והזוחות הופנו לגורמים הרלוונטיים לטיפול ואכיפת הנושא.

בשנת 2016 פנתה החברה לרשות המים המהווה הרגולטור בנושא, בבקשת לפעול לאכיפה ומתן פתרון לקלוחים הזורמים בנחל איילון מדי שנה (כ-5 מלמי"ק). בעקבות פניות החברה נערכ דיוון בוועדת משנה לביבוב בהשתתפות נציגי המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, רשות המים ואייגוד ערים אזור דן. על פי החלטת הוועדה, מחודש פברואר 2017, ניתן לבעה מענה חלקית בלבד, כאשר סוכם כי תיבנה תחנת שאיבת ממזרחה לכיביש 4, אשר תתאפשר לפעול עד סוף שנת 2017 באמצעות האיגוד. מחד זה יפתר את בעיות ההזרמה באביב ובקיים אך עדין לא ניתן מענה להזרמות הקולחין בחודשי החורף. עם זאת ניתן בדיון כי איכות הקולחים אמרורה להשתרף.

.2 החברה, באמצעות ועדת הביקורת של החברה נדרשת שוב ושוב לדינונים בעניין הסיכון הסביבתיים העולים להטעור בפרק ומקדישה לכך חלק ניכר מדיניה. דירקטוריון החברה אף קיבל חוות דעת מקצועית בתחום מיעוצאים מומלאים ובהתקас לכך החליט בין השאר :

(א) להרחיב את היקף הביטוח הנוכחי לדירקטוריים ולנושאי המשרה בחברה מפני תביעות בעניין.

(ב) לפעול לשם קבלת שיפוי מהמדינה במקרה של התממשות נזקים סביבתיים משמעותיים בשטחי הפארק.

חברי דירקטוריון החברה הביעו בעבר את חששותיהם בעניין זה במכtabים שנשלחו על ידם לשר האוצר ולשר להגנת הסביבה. במכtabים אלה היו חברי הדירקטוריון כי העברת האחריות בגין מפגעים באתר לחברה לא נעשתה כדין ואף לא בתום לב. במכtabים דרשו חברי הדירקטוריון כי המדינה תחתווים על כתוב שיפוי וכן תיתן ערבות לחבותם שלם בגין מפגעים, ככל שזו קיימת. החברה מחזיקה בפוליסה שוטפת לביטוח אחריות דירקטוריים ונושאי משרה בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר במקרה ולתקופה. יוער כי, הוראת סעיף 259(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 מאפשר קביעה בתקנון החברה לפיה יינתן פטור מרأس לנושא משרה מאחריותו בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפיפה. הוראה כאמור לא קיימת בתקנון החברה ויש לבחון זאת משפטית.

ז. זכויות ג' -

בשיטה של החברה, שהוקצתה על פי הסכם הרשותה עם רמי', נמצאים מוצבורי ביו-ג'. לפי ההסכם בין החברה לבין רמי', מוקנית לחברת הזכות להפיק את הביו-ג' בשטחים שהוקצתו לה. בפועל, אייגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה) הוא הגורם שמייצק את הג' באמצעות נוף-פרטី עמו התקשר, לפני הטענה, לפני הקמת החברה. לחברה ידוע, כי בנוסף לפעילות איסוף הביו-ג' ומיכרתו, מקבל איגוד הערים, חלק מההכנסות מכירות CDM (זכויות הפתחת פליטה), הנובעים מניצול הביו-ג' המופק בשטח הפארק.

פעילות הפיקת הביו-ג' טומנת בחובה סיכוןים בטיחותיים שונים, וכפופה לדרישות גורמי פיקוח, ובهم המשרד להגנת הסביבה, למתן דיווחים ומידע, בהתאם - בין היתר - לתכנית החלה על השיטה. דרישות אלה מונחות לחברה, מכוח זכויותיה בקרקע.

פרק ארייל שרון בערבות מוגבל (חל"ע)

באור 13 - התקשרויות, זכויות, תביעות והתחייבויות - (המשך)

זכויות ג' - (המשך)

החברה מנהלת משא ומתן מול איגוד ערים דן במטרה להגעה להסכמות עם האיגוד להסדרת הפעולות במשך תקופה בגיןית, בכל הנוגע ל渴בלת מידע, דיווחים, וניתוח פעילות הביו-גז, על מנת לשמר על שיגרת פעילות בטוחה בתחום הפארק, באופן שמענו נחילים על פיהם עובדים הצדדים כיום ולשנים. החברה שומרת לעצמה את הזכות למצות את זכויותיה בקשר עם הפקת הביו-גז והთועלות הכלכליות הנובעות מכך, באפיקים מנהליים ומשפטיים העומדים לרשומה.

יא. איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה) -

לחברה מספר התקשרויות מול איגוד ערים אזור דן (لتברואה וסילוק אשפה):

1. התקשרות לביצוע מסוות של דרך עוקפת לכינשת רכבים להר הפסולת. מטרת ההתקשרות הינה לאפשר גישה נוחה ובטוחה למבקרים בהר. דבר זה יאפשר עליה של רכבים פרטיים להר גם במהלך השבוע, מה שנמנע עד כה, לאור תנעת משאיות הזבל בשטחי האיגוד.

במסגרת התקשרות זו, מבצע הפארק, באמצעות קבלן משנה, את פיתוח הדרכן והאיגוד משלם לפארק בגין בעבודות. ההתקשרות מול האיגוד בנושא זה, עומדת על סך של כ-5.5 מיליון ש"ח, אשר מתוכה חוויב האיגוד עד ליום 31 בדצמבר 2016 על סך של כ-1.5 מיליון ש"ח. תמורה זו, מוצגת בדוחות הכספיים כהקטנת הוצאה. כמו כן, בהתאם להסכם בין הצדדים, שלמה לפארק מקדמה על ידי האיגוד על סך של 1.5 מיליון ש"ח, אשר מוצגת בדוחות במסגרת סעיף הוצאות.

2. התקשרות נוספת בין הצדדים, עיקורה השבת כספים לפארק בגין סכומים שהושקעו לצורך העמדת שטחי תנ"פ 594 (תוכנית המיעדרת שטחים אלה לצורך מתוקני מיחוזו) לאיגוד - סך ההתקשרות עומד על סך של 5 מיליון ש"ח, אשר מתוכו שולם לפארק במהלך שנת 2016, סך של 2.5 מיליון ש"ח. מתוך סכום זה סך של 1.1 מיליון ש"ח נרשם כנד הקטנת סעיף המקሩין (הפקעות). על פי ההסכם, יתרת הסכום של 2.5 מיליון ש"ח, תשולם לפארק, לאחר הקצת השטחים על ידי רמי'י לאיגוד.

3. הסכמים השונים בנושאי תפעול שונים ושיטופי פעולה במסגרת פעולות מסוימות להקל הרוחב בפסח ובסוכות.

גורמי סיכון פיננסיים

לחברה פעילות החושפת אותה לסיכוןים פיננסיים שונים. ניהול הסיכון מתרחש על ידי החברה ומוטמקד במצוותם של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה משתמש בגורמים פיננסיים לרבות נכסים הכללים, בין היתר, מזומנים וחיבטים ויתירות חובה, וכן התחייבויות פיננסיות הכוללות, בין היתר, זכאים ויתרות וכותם לרבות ספקים ונותני שירותים.

להלן מידע בדבר סיכוןים הקשורים בגורמים פיננסיים:

1. סיכון שוק

(א) סיכון מدد מחרירים לצרכן -

לחברה אין נכסים והתחייבויות מוחותיים הצמודים למدد המחרירים לצרכן (באור 2ד').

(ב) סיכון מטבע חזץ -

לחברה חשופה לסיכוןים הנובעים משינויים בשערי חליפין (בעיקר מול הדולר והאירו) (באור 2ד'), בגין תשלוםם ליעצים מהו"ל, בהיקף שאינו מוחשי ביחס לפעילות החברה.

(ג) סיכון ריבית -

לחברה אינה חשופה לסיכוןים מוחותיים בגין תזרימי המזומנים הנובעים מתחייבויות פיננסיות ונכסים פיננסיים הנושאים ריבית בשיעורים משתנים.

פרק אריאל שרון בעברון מוגבל (חל"צ)

באוור 14 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים - (המשך)

2. סיכון אשראי

הנהלת החברה מעריכה ומאמינה שאמצעי התשלומים הנזילים שלה למועד הדוחות הכספיים מפוזרים היטב וכי המוסדות הפיננסיים המחזיקים בנכסיו החברה איתנים ויציבים פיננסית לאורך זמן ועל כן סיכון האשראי בגנים מינימלי.

3. סיכון נזילות

توزימי המזומנים של החברה תלויים, למעלה מ-90%, במדינת ישראל, אשר נהוגת לשלם לחברה רק לאחר דיווח על ביצוע התקציב (תקציב פיתוח ותקציב פעילות שוטפת), לעתים בפער עיתוי מביצוע העבודה בפועל. בעבר נהג המשרד להגנת הסביבה לשלם לחברה באופן שנתיין היה לגשר על פערו העיתוי. לאחרונה, עקב שינוי במדיניות המשרד להגנת הסביבה, קיימים לחברת קשיים לגשר על הפערים הללו.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים של החברה תואם או קרוב לו הם מוצגים בדוחות הכספיים.

