



שוק סיטוני לישראל בע"מ

דוחות מבוקרים

ליום 31 בדצמבר 2017

(כולל דוח דירקטוריון, תאור עיסקי החברה ודוחות כספיים)

חברת שוק סיטוני לישראל בע"מ

דו"ח הדירקטוריון לשנת 2017 (31.12.2017)

מבוא

הננו מתכבדים להגיש בזאת את דו"ח הדירקטוריון הכולל סקירה עדכנית על פעילות חברת "שוק סיטוני לישראל בע"מ" (להלן: "החברה") ואת התוצאות הכספיות של החברה לשנת 2017, בהתאם לחוזר חשבונאות וכספים 1-5-2013 והנחיות רשות החברות הממשלתיות.

1. כללי

החברה התאגדה ונרשמה כדין ביום 3 בפברואר 2011, בהתאם להחלטת ממשלה מס' 2324 מיום 17 באוקטובר 2010. החברה הינה חברה ממשלתית, כהגדרתה בחוק החברות הממשלתיות התשל"ה 1975, פועלת בהתאם להנחיות רשות החברות הממשלתיות ובבעלות מלאה של ממשלת ישראל. בהתאם להחלטת הממשלה, הוחלט על הקמת שוק סיטוני לתוצרת חקלאית במטרופולין גוש דן ברביע הדרום מזרחי של צומת מסובים, בשטח כולל של 221 דונם.

בתאריך 18 בינואר 2011 קבעה ועדת הסיווג ברשות החברות הממשלתיות את דירוג החברה בדירוג 6 לא עסקי. במסגרת דיון בועדת הסיווג של רשות החברות הממשלתיות שהתקיים ביום 25 במאי 2016 הוחלט על הורדת סיווג החברה לרמת סיווג 2 עסקי זאת לאור העובדה שהיקף פעילותה הכספי של החברה צומצם באופן משמעותי. בנוסף הוחלט כי במידה ויהיה שינוי ממשי בפעילות החברה בעתיד, תוכל הוועדה להתכנס לדיון נוסף בעניינה של החברה אם תידרש לכך על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר או רשות החברות הממשלתיות.

מטרות החברה ויעדיה כעולה מסעיף 1 להחלטת הממשלה 2324 מיום 17.10.2010 והחלטת הממשלה 2557 מיום

24.3.2017

- א. לפעול במגמה להגשים את מטרות השוק הסיטוני.
- ב. לבחון ולהציע דרכים להקמה, הפעלה ותחזוקה של השוק הסיטוני, תוך התייחסות לאופן המימון וההתקשרות, ולהביאן להתייחסות משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד האוצר, רשות החברות הממשלתיות ומשרד המשפטים, ולאחר מכן, בצירוף כל העמדות של הגורמים הנ"ל, להכרעה ולאישור שר החקלאות ופיתוח הכפר ושר האוצר לא יאוחר מ-90 יום ממינוי מנהל כללי לחברה.
- ג. לדאוג להקמתו של השוק הסיטוני, לניהולו, לתפעולו, לתחזוקתו ברמה נאותה ולפיתוחו, בכפוף לכל דין, ובהתאם להכרעת השרים כאמור בסעיף 2(ב) (2) והכל לצורך הגשמת מטרות השוק הסיטוני.
- ד. לפעול לקבלת הזכויות במקרקעין, כמפורט בסעיפים 4 עד 7 להלן, הכלולים בתב"ע קא/320 והמיועדים לשוק הסיטוני לתוצרת חקלאית (לפי תשריט/מפה) מול הגורמים הרלוונטים.
- ה. לפעול לכך שהשוק הסיטוני יהיה ראוי להפעלה לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2020.
- ו. הקמת החברה היא לצורך השגת מטרותיה המפורטות לעיל, ולא לשם השאת רווחים.
- ז. למעט האמור לעיל, לא תפעל החברה למטרות אחרות והיא לא תחזיק במניות או זכויות בתאגידים אחרים.
- ח. החברה תהיה רשאית ליזום ולבצע כל פעולה הדרושה לה לביצוע המטרות שלעיל והן בלבד, בכפוף לכל דין.

רקע

החברה פועלת כזרוע ביצועית של משרד החקלאות ופיתוח הכפר (להלן: "המשרד") בכל הקשור לביצוע החלטת הממשלה.

במסגרת הסכם ההבנות שנחתם ביום 2 לאוגוסט 2012 על ידי שר החקלאות ופיתוח הכפר ושר האוצר, הוחלט כי הפרוייקט יוקם בשיטת B.O.T. לאור החלטה זו, הקימה החשבת הכללית במשרד האוצר ועדת מכרזים בין משרדית (להלן: "הוועדה") בה חברים משרד ראש הממשלה, משרד האוצר, המשרד והחברה. עם הקמתה ומינוי החברים, החלה הוועדה (בסיוע ועדות המשנה) בעבודתה להכנת מסמכי מכרז להקמת השוק הסיטוני בשיטת ה-B.O.T. בחודש יוני 2013 פרסמה הוועדה שלב המיון המוקדם (PQ) במסגרתו הוגשו הצעות מ-12 קבוצות שעמדו בתנאים הנדרשים. **גיבוש מסמכי המכרז הסתיים בחודש ספטמבר 2014.**

במהלך גיבוש מסמכי המכרז, עלתה התנגדותה של עיריית אור יהודה להקמת השוק בשטחה על אף החלטת הממשלה ולמרות שקיימת תב"ע מאושרת המייעדת את השטח לטובת שוק סיטוני. הוועדה פעלה בין היתר מול משרד הפנים, רמ"י ועיריית אור יהודה, בנסיון למצוא פתרונות לבקשות העירייה אך ללא הועיל. במקביל נעשו נסיונות בעזרת החברה לאיתור קרקע חלופית להקמת הפרוייקט. לאור העובדה כי ללא הסכמת העירייה לא ניתן לפרסם את המכרז החליטה הוועדה, ביום 25 ביולי 2016, על ביטול הליך המיון המוקדם לקראת מכרז למימון, תכנון, הקמה והפעלה של שוק סיטוני לפירות וירקות בשיטת B.O.T. ביטול ההליך הוחלט לאחר דיונים בראשות המנהל הכללי של משרד ראש הממשלה. כמו כן הוחלט כי לאור חשיבות הפרוייקט ובהתאם להחלטת הממשלה, יש למצוא פתרון חליפי להקמת השוק בהקדם האפשרי.

2. מקורות מימון 2017 ותזרים מזומנים צפוי 2018

- 2.1 לחברה הסכם תקצוב שוטף מול משרד החקלאות ופיתוח הכפר אשר הסדיר את ההתקשרות במהלך שנת 2017. המשרד הינו המתקצב היחידי של החברה אשר מממן באופן ישיר את פעילותה.
- 2.2 בהתאם להחלטת ממשלה 2557 מיום 24 במרץ 2017 נקבע כי פעילות החברה בתשע השנים הראשונות לפעולתה (כלומר עד 31 בדצמבר 2020) תתוקצב מתקציב משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- 2.3 ביום 26 בדצמבר 2017 אישר דירקטוריון החברה את תקציב החברה לשנת 2018 בסך של 2,500 אלפי ₪. ביום 5 בפברואר 2018 חתמה החברה למול המשרד על הסכם תקצוב לשנה זו.
- 2.4 סך התקבולים בגין התקציב השוטף עד תום שנת 2018 צפויים לעמוד על כ-2,500 אלפי ₪.

3. היקף פעילות ומצב כספי לשנת הדו"ח

3.1 תקצוב החברה לשנת 2017 התקבל כדלקמן:

א. סך כולל של 1,875 אלפי ₪ התקבל ב-3 פעימות על בסיס אחוזי ביצוע:

- פעימה א': סך של 625 אלפי ₪ בגין התנעת פעילות במועד חתימת ההסכם (התקבל ביום 1 למאי 2017).
- פעימה ב': סך של 625 אלפי ₪ עבור חודשים ינואר-יוני 2017 (התקבל ביום 24 לספטמבר 2017).
- פעימה ג': סך של 625 אלפי ₪ עבור חודשים יוני-ספטמבר 2017 (התקבל ביום 31 לדצמבר 2017)
- פעימה ד': סך של 515 אלפי ₪ עבור סגירת שנת 2017 צפוי להתקבל במהלך חודש אפריל 2018.

3.2 תקציב החברה מאושר ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ההקצבות מתקבלות בהתאם לניצול תקציבי כפי שנקבע בהסכם התקצוב שבין החברה למשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

3.3 עלות הפעילות של החברה לתקופת הדוח היא בסך 1,124 אלפי ₪ (ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים). הוצאות הנהלה וכלליות של החברה לתקופת הדוח הסתכמו לסך של 1,295 אלפי ₪ (ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים).

3.4 הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2017 עומד על סך של 2,134 אלפי ₪ וכולל בעיקר מזומנים בסך של כ-1,466 אלפי ₪ והכנסות לקבל בסך של 515 אלפי ₪.

3.5 ההתחייבויות השוטפות של החברה הינן בסך 346 אלפי ₪.

4. עלות הפעילות:

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
שקלים חדשים			
182,434	227,530	228,824	שכר ונלוות
523,514	94,198	284,414	שירותים מקצועיים (יועצים חיצוניים)
806,419	662,047	555,330	פרוייקט סקר המחירים
-	-	-	אחזקת רכב
-	17,556	48,376	פרסום (מכרזים)
8,439	960	4,122	תקשורת
8,499	-	-	השתלמויות
11,733	5,427	3,443	פחת
1,541,038	1,007,718	1,124,509	

5. הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
שקלים חדשים			
1,312,254	718,372	608,004	שכר ונלוות
-	(180,280)	-	הקטנת הוצאות שכר שנים קודמות
404,510	300,967	354,183	שירותים מקצועיים
323,054	332,632	155,568	שכר דירה וארנונה
57,580	48,578	24,188	אחזקת משרד
33,916	18,272	15,828	תקשורת
35,673	26,806	14,462	הוצאות משרדיות
36,498	24,035	18,642	כיבודים, אירוח ומתנות
11,324	5,186	2,094	נסיעות ושליחויות
14,249	-	-	נסיעות לחו"ל
189,512	43,612	54,945	אחזקת רכב
33,922	40,126	21,259	פחת
17,541	16,479	14,050	ביטוחים
33,447	-	-	פרסום
21,730	10,562	6,525	מיסים בגין הוצאות עודפות
31,403	11,889	4,814	השתלמויות, אירועים ושונות
2,556,613	1,417,236	1,294,562	

6. פרטים בדבר נושאי משרה ופקידים בכירים לתקופת הדו"ח

רו"ח רונן עזר מונה על ידי דירקטוריון החברה לתפקיד מנהל כללי בפועל החל מיום 1 לינואר 2016. מינויו של רו"ח רונן עזר אושר על ידי ועדת המינויים ברשות החברות הממשלתיות ביום 29 לדצמבר 2015 וקיבל את אישור רשות החברות הממשלתיות.

שם	גיל	תפקיד	בן משפחה	השכלה	הערות
רו"ח רונן עזר	37	חשב	לי"ר	CPA, רו"ח מוסמך תואר ראשון B.A מנהל עסקים	מונה למנהל כללי בפועל החל מיום 1 בינואר 2016

7. התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד

1. כל עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין בהסכם העבודה שנחתם עמם. לפיכך לא נעשתה הפרשה לפיצויי פיטורין שכן התשלומים השוטפים של החברה להפרשות סוציאליות מכסות את תשלומי הפיצויים העתידיים.
2. הפרשה לחופשה מופיעה בדו"ח הכספי.
3. אין כל התחייבות נוספת של החברה להטבות נוספות שאינן מופיעות בדו"ח הכספי.

8. פוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה

החברה מחזיקה פוליסה שוטפת לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בגבולות אחריות של 2 מיליון דולר למקרה ולתקופה. הכיסוי הביטוחי על פי הפוליסה המתוארת לעיל, מותנה בתנאים ובכפוף לחריגים הקבועים בפוליסה כאמור.

9. הליך אישור הדוחות הכספיים

על פי נהלי החברה ובהתאם לתקנון, דירקטוריון החברה הינו האורגן המופקד על בקרת העל. הדירקטוריון דן בדוחות הכספיים ומאשר אותם לאחר שחבריו מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים והמלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים מספר ימים לפני הישיבה. במהלך ישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים סוקרים חשב החברה ורו"ח מבקר, באופן מפורט את עיקרי הדוחות הכספיים ואת המדיניות החשבונאית של החברה, בנוסף סוקר יו"ר הדירקטוריון את עיקרי המלצות הוועדה. במסגרת החלטת הממשלה 2324 נקבע, בין היתר, כי דירקטוריון החברה (בחלוף 3 שנים ממועד הקמתה) יכול תשעה דירקטורים: שני עובדי מדינה (אחד ממשד האוצר והשני ממשד החקלאות) ושבעה דירקטורים מקרב הציבור. כמו כן, בהתאם לסעיף 45 (א) לתקנון החברה, במקרה בו פחת מספר הדירקטורים בחברה מתחת לחמישה, דירקטוריון החברה רשאי לפעול אך לצורך זימון אסיפה כללית או לפעול בעניינים חיוניים שאינם סובלים דיחוי בלבד. למצער, החל מיום 7 לספטמבר 2014 אין לדירקטוריון החברה קוורום מספק כפי שהוגדר בהחלטת הממשלה וחמור מכך בחודש אוקטובר 2016, סיים דירקטור מטעם משרד החקלאות את כהונתו כדירקטור בחברה ולמן אותה עת, מצבת הדירקטורים בחברה עומדת כיום על דירקטור אחד בלבד.

חברת הדירקטוריון לתקופת הדוח הינה: הגבי יעל שאלתיאלי (דירקטורית-חברת ועדה-אשר סיימה כהונתה ביום 23 בפברואר 2016 וחזרה לכהונה נוספת ביום 7 ביולי 2016).

בפירוט כישוריה, השכלתה וניסיונה ובהסתמך עליהם ועל מכתבה של יו"ר הוועדה לבדיקת מינויים מיום 3/7/2016 בו נקבע כי גבי יעל שאלתיאלי בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, החברה רואה אותה כבעלת יכולת לקרוא ולהבין את הדו"חות הכספיים; ראה פרטים בדבר מומחיות חברת הדירקטוריון וועדת הכספים:

גבי יעל שאלתיאלי – דירקטורית מטעם המדינה - נציגת ציבור (סיימה כהונתה ביום 23 בפברואר 2016) –
חידוש כהונה ביום 7 ביולי 2016

MBA (מוסמך) מנהל עסקים, האוניברסיטה העברית.

תואר ראשון בכלכלה וגיאוגרפיה, אוניברסיטת חיפה.

חברת ועדות: כספים.

להלן פרטים בדבר הליך אישור הדו"חות הכספיים בדירקטוריון אשר דן בדו"חות הכספיים:

מועד קיום הישיבה	הדירקטורים שהשתתפו בישיבה	משתתפים נוספים (שם ותפקיד)
10.1.2017	גבי יעל שאלתיאלי	רו"ח רונן עזר – מנהל כללי בפועל מר זאב ליכטנפלד – רפרנט רשות החברות הממשלתיות עו"ד גיל רוזנברג – יועץ משפטי רו"ח נעים נג'אר – רואה חשבון מבקר רו"ח יואב בן דור – מבקר פנימי
2.3.2017	גבי יעל שאלתיאלי	רו"ח רונן עזר – מנהל כללי בפועל מר זאב ליכטנפלד – רפרנט רשות החברות הממשלתיות עו"ד גיל רוזנברג – יועץ משפטי רו"ח נעים נג'אר – רואה חשבון מבקר
17.5.2017	גבי יעל שאלתיאלי	רו"ח רונן עזר – מנהל כללי בפועל עו"ד גיל רוזנברג – יועץ משפטי רו"ח נעים נג'אר – רואה חשבון מבקר רו"ח יואב בן דור – מבקר פנימי
6/9/2017	גבי יעל שאלתיאלי	רו"ח רונן עזר – מנהל כללי בפועל עו"ד גיל רוזנברג – יועץ משפטי רו"ח נעים נג'אר – רואה חשבון מבקר רו"ח יואב בן דור – מבקר פנימי
15/11/2017	גבי יעל שאלתיאלי	רו"ח רונן עזר – מנהל כללי בפועל מר זאב ליכטנפלד – רפרנט רשות החברות הממשלתיות עו"ד גיל רוזנברג – יועץ משפטי רו"ח נעים נג'אר – רואה חשבון מבקר רו"ח יואב בן דור – מבקר פנימי

דירקטוריון החברה הוא האורגן אשר דן בדו"חות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים מספר ימים לפני הישיבה.

במהלך ישיבות הדירקטוריון, סוקרים חשב החברה ורו"ח המבקר באופן מפורט את עיקרי הדוחות הכספיים על מנת שחברי הדירקטוריון יוכלו לגבש המלצה לאישור הדו"חות כאמור.

10. מערך הביקורת הפנימית

- א. בתאריך 29 בנובמבר 2012, אישר דירקטוריון החברה את העסקתו של רו"ח יואב בן דור כמבקר הפנים של החברה.
- ב. בתאריך 21 לספטמבר 2016 הגיש המבקר הפנימי את תוכנית הביקורת התלת שנתית (2017-2019) לחברה. לאור הימצאותו של דירקטוריון החברה בסטטוס של "דירקטוריון חסר" ולאור העובדה כי אין לוועדת הביקורת אפשרות להתכנס, אישר דירקטוריון החברה את תוכנית הביקורת לשנת 2017 בלבד בנושא מהותי להמשך פעילות הביקורת הפנימית בחברה. סך היקף השעות שאושר לביצוע כלל הביקורת הפנימית לשנת 2017 הינו 215 שעות. עם השלמת מכסת הדירקטוריון וחברי ועדת הביקורת תוגש התוכנית התלת שנתית לאישור מחדש.
- ג. בשנת 2017 הסתיימו ביקורות שנערכו על ידי המבקר בנושאים הבאים: סיכום עבודת הביקורת הפנימית, גמול דירקטורים, הוצאות החברה ותשלומים לספקים, ביקורת שוטפת התקשרויות יועצים משפטיים ומעקב אחר ליקויים. בתקופת הדו"ח (2017), ביצע המבקר הפנימי 218.5 שעות עבודה (חריגה של 3.5 שעות אושרה על ידי החברה).
- ד. היקף העסקת המבקר הפנימי לשנת 2018 נקבע על 250 שעות עבודה בשנה, המתחלקות בהתאם לתוכנית עבודה שאושרה על ידי הדירקטוריון ביום 15 לנובמבר 2017.
- ה. לדעת הדירקטוריון הוקצו המשאבים הנדרשים לצורך עריכת הביקורת וניתנה גישה לכל מאגרי המידע הנדרשים, כולל הנתונים הכספיים של החברה.

11. המבקר הפנימי

- א. רו"ח יואב בן דור הינו בעל תואר ראשון בכלכלה וסוציולוגיה ותואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מטעם האוניברסיטה העברית בירושלים. בעל הסמכה לבדיקת איכות הביקורת הפנימית מטעם ה-IIA. חבר בלשכת המבקרים הפנימיים.
- ב. עומד בדרישות הסף לפי סעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית התשנ"ב 1992.
- ג. המבקר אינו מועסק כפקיד בכיר בחברה אלא כמבקר חיצוני.
- ד. המבקר אינו מחזיק בניירות ערך של החברה.
- ה. למבקר אין קשרים עסקיים עם החברה המבוקרת.
- ו. שעות הביקורת הפנימית מושקעות כולן בביקורת החברה עצמה.

12. מדיניות ניהול הסיכונים של החברה

- א. הממונה על ניהול הסיכונים בחברה הוא רו"ח רונן עזר אשר מונה בישיבת הדירקטוריון מיום 3 לפברואר 2013.
- ב. במהלך שנת 2016 ביצעה החברה עדכון לסקר הסיכונים באמצעות המבקר הפנימי של החברה. במסגרת סקר הסיכונים נבחנו כלל יחידות החברה ופעילויותיה, סווגו החשיפות השונות של החברה ודורגו מבחינת השפעתן האפשרית על החברה.
- ג. החברה מנטרת באופן שוטף את הסיכונים השונים הנובעים מפעילותה.
- ד. ניתוח הסיכונים הפיננסיים: נכון ליום 31 לדצמבר 2017 לחברה לא היו סיכונים פיננסיים.

גב' יעל שאלתיאלי
דירקטורית

28 בפברואר 2018
תאריך

חברת שוק סיטוני לישראל בע"מ

תיאור עסקי החברה לשנת 2017 (31.12.2017)

איתור קרקע חליפית להקמת השוק הסיטוני ובחינת היתכנות להקמתו במתחם צריפין

בדיון שהתקיים ביום 19 ביולי 2016 בראשות המנהל הכללי במשרד ראש הממשלה והמנהל הכללי של משרד החקלאות ופיתוח הכפר הוחלט על המשך קידום בדיקת היתכנות להקמת פרויקט השוק הסיטוני החדש במתחם צריפין או בכל מתחם זמין אחר וזאת לאור ביטול ההליך המכרזי להקמתו בשטח שיועד באור יהודה. בהתאם להחלטה זו ובהמשך לעבודה לאיתור קרקעות מדינה שנעשתה על ידי החברה, הוחלט בשיתוף המחלקה המשפטית במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, לפרסם, בנוסף לעבודת האיתור, פנייה מוקדמת לקבלת מידע מהציבור בדבר קיום שטח מסחר מתאים להקמת ותפעול שוק סיטוני. ביום 31 בינואר 2017 פרסמה החברה פניה כאמור ביום 23 בפברואר 2017 התקבלו בתיבת המכרזים של החברה 4 מעטפות משיבים על פי הפירוט הבא:

שם המשיב	גוש	מענה לדרישות הפניה
רילנד מסחרי ארצי בע"מ	3991	לא
ש.י.ר נדל"ן בע"מ-מתחם צריפין	4220,4221,4223	כן
IES – פארק פלמחים בע"מ	5272,5273,5274	לא
פארק מסחר ותעשייה אשתאול בע"מ	59627	לא

1. בהתאם לממצאי הפניה הוחלט בביצוע הרחבת הבדיקות למתחם שענה על כלל דרישות הפניה - מתחם צריפין. במסגרת הבדיקות ביצעה החברה את הפעולות כדלכמן:

1.1. בדיקה סטטוטורית מקיפה למול מתכנת מחוז מרכז במשרד הפנים, אדריכלית דניאלה פוסק, ופגישה עם אדריכל מרחב עיסקי מרכז ברמ"י, אדריכל דוד אמגדי, שהביעו הסכמתם העקרונית לתכנית המוצעת תוך שילוב השוק הסיטוני בתוך התכנון הכולל למתחם 8 בצריפין. מבדיקת ההיתכנות, עולה כי התוכניות המקודמות כיום בשטח זה תואמות לצרכי השוק מבחינת ייעודי הקרקע המקודמים.

1.2. פניה לבעלי הזכויות בקרקע לצורך בירור דרכי ההתקשרויות האפשריות, במידה ויוחלט על הקמת השוק במתחם, לצורך גיבוש מודל פיננסי לפרויקט (ראה סעיף 2).

1.3. הכנת כרך תפעול - התאמת כרך התפעול שיועד למתחם מסובים למתחם צריפין, ובו פירוט הדרישות התפעוליות וההנדסיות לפרויקט, הכולל: עיקרי הפעילות במתקן, שעות פעילות המתחם ומחזור חיי ליבת השוק, התנועה במתחם, פסולת, פחת, תרומות ומעשרות, מרכז אריזות, ממכר מזון, אבטחה, ביטחון ובריאות, מרכז שליטה, אחזקה וניקיון - מבנים, מערכות ושטחים פתוחים, דיווח ובקרה, כוח אדם, נהלים, ממשק עם השוכרים, היערכות להפעלה, היערכות באירוע חירום, תקנון כללי ההתנהגות במתחם, קנסות בגין אי ציות לנהלים, מערכת מחשוב לניהול ותפעול ועוד.

2. בניית מודל כלכלי/פיננסי לפרויקט - החברה באמצעות יועציה (חברת M.N.S Consulting) החלה בהכנת מודל כלכלי פיננסי להקמת שוק סיטוני חדש במתחם צריפין. הוכנה תכנית עבודה אשר כוללת את בחינת המצב הקיים, אפיון השוק העתידי, גיבוש חלופות התקשרות עם בעלי הקרקע ובחינת מתווי התקשרויות אפשריים למול היזם (הומלץ על הסכם במתווה Design, Build, Operate Own - DBOO), כלומר התקשרות ארוכת טווח הכוללת פעילות תכנון, הקמה ותפעול על ידי הזכיין תוך פיקוח וגיבוי של החברה, מיפוי מעורבות החברה לאורך חיי הפרויקט - קדם הקמה, תקופת ההקמה ותקופת התפעול, מיפוי סיכונים וחלוקת האחריות לכל סיכון בנושאי סטטוטוריקה, רגולציה, תכנון, גבייה, הקמה ותפעול, ביקוש, מאקרו כלכליים ותנאים מסחריים ולוחות זמנים להקמת הפרויקט הנאמדים בכשלוש שנים וחצי עד לאכלוס המלא של השוק.

ביום 26 באפריל 2017 הציגה החברה בפני המנהל הכללי של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, נציגי אגף התקציבים ואגף החשב הכללי את התכנון הראשוני להקמת השוק הסיטוני החדש במתחם צריפין, לרבות העמדה, מתווה התקשרות אפשרי, תכנית העבודה, תכולות הפרויקט, מיפוי סיכונים ולוחות זמנים להקמה. במהלך הדיונים עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד האוצר נתבקשה החברה לבחון מול בעלי הקרקע את הערכת העלויות להקמה ותפעול לאורך חיי הפרויקט בכמה דרכי התקשרות והכל במטרה לקדם את האישור התקציבי. כמו כן נתבקשה החברה לרכז הטיפול המשפטי לאישור ההתקשרות למול בעלי הקרקע בשיתוף המחלקה המשפטית במשרד החקלאות ופיתוח הכפר והמחלקה המשפטית באגף החשב הכללי. לאחר מספר פגישות עם בעלי הזכויות בקרקע גיבשה החברה כמה חלופות התקשרות על בסיס הצעת בעלי הקרקע כאשר לכל חלופה בוצעה הערכת עלות פרויקטאלית ראשונית. בנוסף, לבקשת המחלקה המשפטית במשרד האוצר, גיבשה החברה עבודה מקצועית לצורך מתן חוות דעת משפטית על דרך ההתקשרות עם בעלי הזכויות.

פרויקט סקר המחירים

החברה המשיכה בפעילותה בביצוע סקר מחירים לפירות וירקות בשוק הסיטוני במתחם צריפין באמצעות חברת דיאלוג. סוקרי חברת דיאלוג, בהובלת הפרופסור קמיל פוקס, פוקדים על בסיס יומי את דוכני הסיטונאים בשוק הסיטוני בצריפין מנובמבר 2015.

שיתוף הפעולה מצד הסיטונאים לדגימת הפריטים גבוה ועומד על כ-80%. מידי רבעון, מתכנסת ועדת ההיגוי לפרויקט ומקבלת עדכונים בין היתר על: אחוז שיתוף הפעולה לפי חלוקה של הסיטונאים, כמות נתוני האיסוף (ממוצע של כ-650 סקירות בכל יום), קשיים (במידה וישנם) תיקוף נתוני הסקירה ועוד.

בנוסף, החליפה החברה את יועציה בתחום הבקרה הסטטיסטית והאיכותית על סקר המחירים. החברה התקשרה עם חברת תוכן, תכנון כלכלה וניהול בע"מ, והחלה בבחינת תיקוף הנתונים וגיבוש מתודולוגיית בקרת שטח על סוקרי חברת דיאלוג.

סקר המחירים מתפרסם מידי יום באתר החברה ובאפליקציה ייעודית. החברה פועלת לשדרוג רציף של אתר החברה ושל האפליקציה.

לאור הצלחת הסקר, הוחלט במשרד החקלאות ופיתוח הכפר לאמצו כסקר היומי הרשמי של המשרד. בהתאם, הוחלט על מיתוג חדש לפרויקט הסקר, במסגרתו שונה שמו מ"פריסייל" ל"מחירי תוצרת הארץ". ביום 8 במאי 2017, יצאה החברה בשיתוף משרד החקלאות ופיתוח הכפר בפרסום תקשורתי רחב ל"מחירי תוצרת הארץ"

(טלויזיה, עיתונות ואינטרנט). לאור הפרסום, עלתה כמות הכניסות לאתר החברה וכמות ההורדות של יישומון הסקר.

שדרוג אתר האינטרנט של החברה

החברה התקשרה בהליך תחרותי עם חברת YIT - ידיעות טכנולוגיה בע"מ, לטובת שדרוג אתר האינטרנט של החברה בכלל, ושדרוג הנגשת מחירי תוצרת הארץ באתר החברה בפרט. ברבעון האחרון של השנה, חברת YIT החלה בפעולות השדרוג שהסתיימה לאחר תקופת הדוח. בחודש ינואר 2018 עלה האתר המחודש לאוויר.

עמידה ביעדי החברה לפי תכנית העבודה לשנת 2017

עמידה ביעדים	הערה	מדד ביצוע	היתכנות לשינוי	יועצים חיצוניים	לוח זמנים לביצוע	פעילות	תחום
נעצר לאור הבחירה במתחם צריפין	תלוי הסכמת עיריית אור יהודה	הגשת תכנית לאישור מנכ"ל משרד החקלאות ופיתוח הכפר	כן		Q1 2017	הכרעה בסוגיית בחירת המתחם להקמת השוק הסיטוני	מתחם הקמת השוק הסיטוני – מתחם מסווגים
	תלוי בהכרעה בסוגיית בחירת המתחם להקמת השוק הסיטוני	תכנית מפורטת	כן	משרד אורבך הלוי ויועצי המשנה	Q1 2017	קידום והכנת תכנית מפורטת להקמת השוק הסיטוני במתחם הנבחר	
	תלוי בהכרעה בסוגיית בחירת המתחם להקמת השוק הסיטוני	1. שינוי דרישות התב"ע 2. הסכמת העירייה לשינוי	לא	• יועץ מקרקעין • משרד אורבך הלוי ויועצי המשנה	Q2 2017 - Q2 2018	התאמת התב"ע למתחם הנבחר	
	תלוי בדרישות התב"ע	הוצאת היתר בניה ואכלוס	כן	זכיון נבחר	Q3-Q4 2018	הוצאת היתר בניה ואכלוס למתחם הנבחר	
	תלוי בחוצאת היתר הבניה	הקמת השוק הסיטוני	כן	זכיון נבחר	Q1-Q4 2019	ניחול הקמתו של השוק הסיטוני החדש	

עמידה ביעדים	הערה	מדד ביצוע	היתכנות לשני	יעוצים חיצוניים	לוח זמנים לביצוע	פעילות	תחום
נעצר לאור הבחירה במתחם צריפין	תלוי בהכרעה	תכנית מנכ"ל	כן		Q1 2017	הכרעה בסוגיית בחירת המתחם להקמת השוק הסיטוני	מתחם הקמת השוק הסיטוני – מתחם אגרופארק
	בסוגיית בחירת המתחם להקמת השוק הסיטוני	משרד החקלאות הכפר	כן	משרד אורבך הלווי ויועצי המשנה	2017Q2-Q3	קידום והכנת תכנית מפורטת להקמת השוק הסיטוני במתחם הנבחר	
	השוק הסיטוני	לשימוש במתחם	כן	מקרקעין • יועץ	Q2 2017 – Q3 2019	התאמת התב"ע למתחם הנבחר	
	תלוי בדרישות התב"ע	הוצאת היתר בניה ואכלוס	כן	משרד אורבך הלווי ויועצי המשנה	Q3-Q4 2019	הוצאת היתר בניה ואכלוס למתחם הנבחר	
	תלוי בהוצאת היתר הבניה	הקמת השוק הסיטוני	כן	זכיון נבחר	Q4 2019	ניחול הקמתו של השוק הסיטוני החדש	

עמידה ביעדים	הערה	מדד ביצוע	היתכנות לשינוי	יועצים ייעוציים	לוח זמנים לביצוע	פעילות	תחום
בוצע	תלוי אישור המחלקה המשפטית במשרד החקלאות ופיתוח הכפר ותקצוב משרד האוצר	תכנית מנכ"ל החקלאות הכפר לשיומוש במתחם	כן		Q1 2017	הכרעה בסוגיית בחירת המתחם להקמת השוק הסיטוני	מתחם הקמת השוק הסיטוני – קרקע פרטית ללא שינוי תב"ע - צריפין
ממתין לאישור תקציבי ואישור המחלקה המשפטית של משרד האוצר	תלוי בהכרעה בסוגיית בחירת המתחם וההתקשרות להקמת השוק הסיטוני	תכנית מפורטת	כן	משרד • אורבך הלוי ויועצי המשנה	Q2 2017	קידום והכנת תכנית מפורטת להקמת השוק הסיטוני במתחם הנבחר	
נדחה לשנת 2019	תלוי בדרישות התב"ע	הוצאת היתר בניה ואכלוס	כן	בעלי הקרקע	Q3-Q4 2017	הוצאת היתר בניה ואכלוס למתחם הנבחר	
נדחה לשנים 2019-2020	תלוי בהוצאת היתר הבניה והאכלוס	הקמה והפעלת השוק הסיטוני	כן	בעלי הקרקע	Q1 2018 – Q4 2019	ניחול הקמתו ותפעולו של השוק הסיטוני החדש	

נער לאור בחירה במתחם צריפין	תלוי אישור המחלקה המשפטית במשרד החקלאות ופיתוח הכפר ותקצוב משרד האוצר	תכנית לאישור משרד לשימוש במתחם הכפר	כן		Q1 2017	הכרעה בסוגיית בחירת המתחם להקמת השוק הסיטוני	מתחם הקמת השוק הסיטוני – קרקע פרטית ללא שינוי תביע - אחר
	תלוי בהכרעה בסוגיית בחירת המתחם להקמת השוק הסיטוני	תכנית מפורטת	כן	משרד אורכד הלוי ויועצי המשנה	Q2-Q3 2017	קידום והכנת תכנית מפורטת להקמת השוק הסיטוני במתחם הנבחר	
	תלוי בדרישות התביע	הוצאת היתר בניה ואכלוס	כן	בעלי הקרקע/זכיון	Q3-Q4 2017	הוצאת היתר בניה ואכלוס למתחם הנבחר	
	תלוי בהוצאת היתר הבניה והאכלוס	הקמה והפעלת השוק הסיטוני	כן	בעלי הקרקע/זכיון	Q1 2018 – Q4 2019	ליחול הקמתו ותפעולו של השוק הסיטוני החדש	
מוקפא עד למצאת מיקום חלופי להקמת השוק	תלוי בהחלטה באם האסדרה והסמכויות יוקנו באמצעות חקיקה ובהקמת השוק	תקיקה: העברת חוק בנושא מתווה הסכמי: הכנסת כלל האסדרה במסגרת מסמכי המכרז והסכם בין המדינה לחברה בנוגע לסמכויותיה	לא	משרד עו"ד שבלת	Q1-Q4 2017	גיבוש האסדרה וקביעת סמכויות הרשות הממונה	מיצוב החברה כ"רשות ממונה"
	מבצע	השפעת סקר המחירים ופרסומו לציבור הרחב	כן	-	Q1 2017 – Q4 2019	צמצום פערי התיווך בשרשרת האספקה בין החקלאי לצרכן	צמצום פערי התיווך

מבצע	עד להטמעת מערכת מסחר טכנולוגית ושקופה בשוק החדש	פרסום שוטף	לא	חברת דיאלוג	Q1 2017 - עד שיוקם שוק סיטוני חדש	סקר מחירים שוטף	פרויקט סקר המחירים בשוק הסיטוני בצריפיין ובמקטע החקלאי
מבצע		בקרה שוטפת	כן	חברת מרטנס הופמן	Q1 2017 - עד שיוקם שוק סיטוני חדש	בקרת איכות	
בוצע, פורסם במאי 2017		סקירה תקשורתית שוטפת	כן	משרד החקלאות	Q1-Q4 2017-2019	הנגשה ושיווק סקר מחירים לציבור	
מבצע	קיימת אפשרות לשדרוג בעתיד	נראות היישומון והאתר	כן	חברת brighttech חברת Accosites	Q1 2017	שדרוג ההנגשה	

רכוש קבוע

לחברה אין רכוש קבוע מהותי לדוגמא, נכסים או מקרקעין. הרכוש הקבוע של החברה הוא בעיקרו ציוד תפעולי, ציוד משרדי, מחשבים ותוכנות כאמור בביאור 5 לדוחות הכספיים.

הון אנושי

1. במהלך שנת הדו"ח כלל הגרעין הניהולי בחברה מנכ"ל בפועל המשמש גם כחשב. רו"ח רונן עזר מונה על ידי דירקטוריון החברה לתפקיד מנהל כללי בפועל החל מיום 1 לינואר 2016. מינויו של רו"ח רונן עזר אושר על ידי ועדת המינויים ברשות החברות הממשלתיות ביום 29 לדצמבר 2015 וקיבל את אישורו של מר אורי יוגב, מנהל רשות החברות הממשלתיות לשעבר. הנהלת החברה בראשות המנהל הכללי בפועל מרכזת ומתווה את פעילות החברה הנדרשת על פי ההיבטים העולים במסגרת פעילותה ועל פי הידע הנצבר והנסיבות כפי שפורטו בדו"ח זה.
2. מצבת העובדים נכון ליום 31 לדצמבר 2017 עמדה על 3 עובדים מתוכם 2 אקדמאים.
3. בחברה לא נעשו שינויים במבנה הארגוני.
4. חברי הנהלת החברה נכון ליום 31 לדצמבר 2017:
 - 4.1 מנהל כללי בפועל - רואה חשבון רונן עזר (C.P.A), בעל תואר ראשון במנהל עסקים B.A.
 - 4.2 מנהל פרויקטים - אינג' הראל מנור B.Sc תעשייה וניהול. M.B.A מנהל עסקים.
5. בתקופת הדוח לא נקלטו בחברה קרובי משפחה של עובדי החברה.
6. בתקופת הדוח לא נקלטו בחברה נשים לתפקידים המוגדרים "פקיד בכיר".
7. מספר נושאי המשרה בחברה – 1, מתוכם 0 נשים.
8. מספר בני האוכלוסייה הערבית המועסקים בחברה – 0.

השקעות

על פי החלטת הדירקטוריון, על החברה להשקיע כספים באפיקים חסרי סיכון, לפיכך ובהתאם לתנאי השוק החברה משקיעה יתרות מזומנים בפיקדונות לזמן קצר בבנק אשר מבוססים על ריבית הפריים. מאחר ויש צורך בנזילות לכספים אלה החברה משקיעה בפיקדונות קצרי טווח על פי תנאי השוק המשתנים.

מימון

לחברה אין מסגרת אשראי בבנקים. החברה מממנת את התחייבויותיה מיתרת המזומנים הנצברת בקופתה והמוחזקים בפיקדונות לז"ק.

מיסוי

החברה מוגדרת ברשויות המס כמוסד ציבורי וכמלכ"ר (מוסד ללא כוונת רווח) למול רשויות מע"מ. החברה משלמת 90% מס על הוצאותיה העודפות.

יעדים

בתקופת הדו"ח יעדי החברה הינם נגזרת ישירה של הגדרות ותפקידי החברה כפי שמופיעים בתקנון החברה ובהתאם לתפקידים שהוטלו עליה מתוקף החלטות הממשלה. פירוט תפקידים ויעדים אלה מופיעים בראשית הדו"ח.

החברה תמשיך לקדם את פרויקט הקמת השוק הסיטוני בכל מתחם שיוחלט.

בכל הנוגע לפרויקט סקר המחירים בשוק הסיטוני בצריפין, החברה תפעל לקידום אימוץ הסקר על ידי הציבור הרחב.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

שנת 2018 רוויה בנושאים לטיפול החברה אשר מהווים את הבסיס האיתן לקיום מטרות החברה:

1. המשך פעילות לצורך מימוש הקמת השוק הסיטוני בכלל ובפרט.
2. עם בחירת זכין למימוש הפרויקט, תפעל החברה לקידום מתווה התקשרות משפטי, כתיבת מסמכי מכרז, הכנת תכנית מפורטת, קידום הוצאת היתר בנייה ועוד.
3. בניית מודל כלכלי/פיננסי לפרויקט.
4. **הגדרת מערכת היחסים: מדינה- זכין - רשות ממונה** – הסדרת סמכויותיה ותפקידיה העתידיים של החברה כ"רשות הממונה" מטעם המדינה שתפקידה לפקח על הגוף שיקים ויתפעל את השוק הסיטוני החדש, הן בשלב ההקמה והן בשלב התפעול והיחס בין סמכויותיה לבין אלו של הזכין.
5. **פרויקט סקר המחירים** – המשך שדרוג מנגנון הסקירה לשנים הקרובות אשר יאסוף, יעבד ויצגי תמונת מצב שקופה ומהימנה של עסקאות הירקות והפירות הטריים במקטע הסיטוני בשוק צריפין.