



## **שוק סיטוני לישראל בע"מ**

**דוח תמציתי לתקופת ביניים**

**ליום 30 ביוני 2018**

**(כולל דוח דירקטוריון תמציתי ותאור עסקי החברה)**

## חברת שוק סיטוני לישראל בע"מ

### דו"ח דירקטוריון חברה תמציתי לתקופת ביניים ליום 30 ביוני 2018

#### מבוא

הננו מתכבדים להגיש בזאת את דו"ח דירקטוריון תמציתי הכולל סקירה עדכנית על פעילות חברת "שוק סיטוני לישראל בע"מ" (להלן: "החברה") ואת התוצאות הכספיות של החברה לתקופה של שישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2018, בהתאם לחוזר חשבוונאות וכספים 1-5-2013 והנחיות רשות החברות הממשלתיות.

#### 1. כללי

השוק הסיטוני המרכזי לפירות וירקות במדינת ישראל פעל במתחם שבין הרחובות קרליבך-החשמונאים בתל-אביב משנת 1952. לאור בקשת בעלי הקרקע לפינוי המתחם ששימש את השוק, הוחלט על פינוי המתחם חלופי זמני עד להקמת שוק קבע. לאחר עבודה לאיתור קרקעות, ביום 8 בפברואר 2001 התקבלה החלטת ממשלה מספר 2903 (כל/89), להקמת שוק סיטוני חדש לתוצרת חקלאית למטרופולין תל אביב. במסגרת החלטה זו נקבע כי השוק יוקם ברביע הדרום מזרחי של צומת מסובים תב"ע קא 320 (להלן: "מתחם מסובים").

לאור עיכובים בביצוע ההחלטה ובמטרה להאיץ את הקמת השוק, ביום 17 באוקטובר 2010 התקבלה החלטת ממשלה מספר 2324 במסגרתה הוחלט על הקמת החברה. החברה התאגדה ונרשמה כדין ביום 3 בפברואר 2011. החברה הינה חברה ממשלתית, כהגדרתה בחוק החברות הממשלתיות התשל"ה 1975, פועלת בהתאם להנחיות רשות החברות הממשלתיות ובעלות מלאה של ממשלת ישראל. בהתאם להחלטת הממשלה, החברה אמונה, בין היתר, על הבטחת הקמתו, תפעולו ותחזוקתו של שוק סיטוני חדש למסחר של פירות וירקות במדינת ישראל.

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 הרלוונטיים.
- 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.

החל ממועד הקמתה, פעלה החברה בשיתוף משרד החקלאות ופיתוח הכפר (הלן: "המשרד") ומשרד האוצר לקידום מכרז B.O.T להקמת השוק הסיטוני במתחם מסובים.

לאור הערכת העלויות הגבוהה, אשר חרגה מההערכה התקציבית הראשונית והקשיים במתן מענה תחבורתי המוסכם על עיריית אור יהודה (בשטחה המוניציפאלי נמצא מתחם מסובים), התקיים ביום 19 ביולי 2016 דיון בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה, מנכ"ל משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהשתתפות נציגי משרד האוצר, במסגרתו הוחלט על ביטול המכרז להקמת השוק במתחם מסובים.

לאור חשיבות הפרויקט ובהתאם להחלטת הממשלה החליט מנכ"ל משרד ראש הממשלה כי יש למצוא פתרון חליפי להקמת השוק בהקדם האפשרי.

**ביום 24 במרץ 2017 התקבלה החלטת ממשלה מספר 2557 במסגרתה הוחלט כי על השוק הסיטוני להיות ראוי להפעלה לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2020.**

במסגרת הצורך באיתור פתרון חליפי למיקום מיטבי להקמת שוק סיטוני, בדגש על הדחיפות במימושו, נקבעו, ע"י היועצים המקצועיים של החברה, 4 קריטריונים קשיחים מצטברים:

**מיקום** - בהסתכלות מסחרית - גיאוגרפית, על מיקום השוק הסיטוני החדש להיקבע בהתאם לפרמטרים הבאים: קרבה לביקושים, הפריסה המרחבית של החקלאים והצורך במיקום השוק בנקודת אמצע הדרך עבורם. בהתחשב בפעילות השוק הסיטוני המתאפיינת בתנועת כלי רכב, בדגש על כלי רכב כבדים, קיימת חשיבות למיקום השוק בסמיכות לצירי תנועה ראשיים. בהתאם להגדרת טווח השירות, מאפייני הנגישות הנדרשים והפריסה הקיימת של השווקים הסיטוניים, ניתן להגדיר את גבולות הגזרה המיטביים למיקום שוק סיטוני במרכז הארץ כך: מצפון - כביש 531, ממזרח - כביש 6 ומדרום - כביש 431.

**התאמה פיזית** - נדרשת התאמה פיזית לצרכים התפעוליים של השוק הסיטוני. על פי פרוגרמה תכנונית אשר נערכה בהתאם לצרכי השוק, נדרש שטח בצורה רגולרית, דמוית מרובע, ככל הניתן. זאת בכדי לאפשר העמדת מבנה מרכזי המכיל כ-70 יחידות מכירה זהות אשר נהנות מחשיפה דומה ומגישה נוחה לרמפות הפריקה/טעינה ובנוסף, לאפשר שימושים נלווים וכן, פתרונות תנועה מספקים. בנוסף, נדרשת התאמה של פעילות השוק לאתר בו הוא ממוקם בהיבטים סביבתיים, באופן שלא יהווה בעיה באזורים המתאפיינים ברגישות סביבתית מסוגים שונים, כדוגמת מי תהום, ערכי טבע ונוף, רעש וריחות.

**מגבלות סטטוטוריות (זמן)** - זמינות סטטוטורית ותנאים המאפשרים מימוש מהיר. קיימת חשיבות מרבית לאיתור מיקום אשר יאפשר מימוש השוק בהתאם ליעדי הממשלה (עד שנת 2020). מיותר לציין כי אחד השלבים המשמעותיים ביותר בהליך מימוש השוק הסיטוני הינו שלב התכנון הסטטוטורי. מאחר שהליכי תכנון במדינת ישראל מתאפיינים בתקופות זמן ארוכות, קיימת חשיבות לאיתור מיקום בעל זמינות סטטוטורית או אתר המתאפיין בהליך סטטוטורי ללא חסמים או מורכבות משמעותית.

**תמיכת הרשות המקומית הרלוונטית** ובעלי זכויות במקרקעין - תמיכת גורמים אלה הינה קריטית למימוש הפרויקט - משלב קידום הליך התכנון הסטטוטורי ועד להליך הרישוי, הביצוע והפעילות השוטפת לרבות, הוצאת ההיתרים והאישורים הנדרשים להקמה והתפעול, חיבור לתשתיות וכל ממשק מול הרשות המקומית. למצער, התנהלות עיריית אור יהודה אל מול המדינה, היוותה הוכחה חיה ליכולת הרשות לאיין פרויקט לאומי אם אינה חפצה בו.

במסגרת הליך איתור מיקום חליפי להקמת שוק סיטוני, בחנה החברה 16 אתרים פוטנציאליים. איתור הקרקעות נעשה בסיוע גורמים ממשלתיים ופרטיים בהם: מנהל התכנון (מתכנת מחוז מרכז), עיריית ראשון לציון, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הפנים וחברת פז כלכלה והנדסה בע"מ. כמו כן, החברה פרסמה פנייה לציבור לקבל מידע בדבר קרקעות פרטיות זמינות העונות על הדרישות כפי שנקבעו. במסגרת פנייה זו התקבלו 4 הצעות של בעלי קרקעות להקמת השוק בשטחם.

במרבית חטיבות הקרקע שנבדקו עלו חסמים אשר השפיעו על יכולת המימוש של השוק הסיטוני, כאשר במרבית המקרים מדובר בחסמים אשר הציבו הרשויות המקומיות ו/או בעלי הזכויות בקרקע או חסמים סטטוטוריים.

במסגרת הליך האיתור מצאה החברה כי חטיבת קרקע במתחם צריפין שבתחום שיפוטה של מועצה מקומית באר יעקב עומדת בקריטריונים הדרושים לצורך מימוש שוק סיטוני בהתאם ליעדי הממשלה:

✓ מיקום - המתחם הינו בסמיכות לאוכלוסיית היעד (פיזור לקמעונאים) ובעל נגישות מרבית לרשת דרכים ארציות (ריכוז מיצרנים), אשר גם מצויה בשלבי שדרוג (הרחבת דרך 44).

✓ התאמה פיזית - השטח הקיים בצריפין בתוספת עתודות להרחבה עונים על הצרכים הפיזיים של השוק. בהתחשב בכך שמדובר בשטח מופר המשמש כבר כיום את השוק הסיטוני, ניתן להניח כי אין בעייתיות ברמה הסביבתית.

✓ זמן - המתחם מצוי בשטח המותאם לצרכי השוק הסיטוני ברמה הסטטוטורית. השוק פועל במתחם כיום והקמתו מחדש מתוכננת על בסיס התכנון הקיים או בשינוי נקודתי של התכנית שבתוקף. על פניו נראה כי מדובר בהליך תכנון פשוט יחסית, ללא מורכבות משמעותית. בנוסף, תכנית המתאר של מועצה מקומית באר יעקב, המקודמת בימים אלה, מאפשרת תכליות המותאמות לשוק. מיקום השוק באתר זה מתואם גם עם מוסדות התכנון ברמה המקומית והמחוזית.

✓ שיתוף פעולה עם הרשות המקומית ובעלי הזכויות בקרקע - המתחם בצריפין הינו בתחום שיפוטה מועצה מקומית באר יעקב שבו כבר פועל השוק הקיים. בעלי הקרקע הביעו תמיכה להמשך מיקום השוק בשטח זה והרחבתו.

ביום 15 במרץ 2018, התקיימה פגישה בראשות מנכ"ל משרד החקלאות ופיתוח הכפר, מר שלמה בן אליהו, יחד עם נציגי אגף התקציבים והחשב הכללי במשרד האוצר במסגרתה הוחלט על בחינת האפשרות להקמת שוק סיטוני במתחם צריפין בשיתוף בעלי הקרקע במתחם צריפין.

בהתאם להחלטה, קידמה החברה את הקמת השוק הסיטוני ואף השלימה את הכנת המתווה התכנוני, הפיננסי והתפעולי של השוק החדש (ראה פירוט בפרק עסקי התאגיד).

ביום 10 לאפריל 2018, קיבלה החברה מכתב מסמנכ"ל מחקר כלכלה ואסטרטגיה במשרד החקלאות ופיתוח הכפר המורה לה להיערך ולהכין תוכנית לסגירת החברה בהתאם להנחיית מנכ"ל המשרד מיום 31 לינואר 2018, וזאת גם בהתאם להנחיית השר. בהתאם למכתב, החברה נדרשה להכין תוכנית לסגירתה שלא תחרוג מיום 31 לדצמבר 2018.

ביום 25 באפריל 2018 קיים דירקטוריון החברה ישיבה דחופה בנושא. בסיכום הדיון, ציין דירקטוריון החברה והנהלתה כי הם מצרים על כך שלאחר 7 שנים של פעילות ובמרחק קצר מהמטרה, לאחר שהחברה קידמה את הקמת השוק הסיטוני החדש לשלב המעשי בו היו אמורים להיחתם חוזים והתקשרויות עם המגזר הפרטי, הוחלט על סגירתה וההפסד הוא לציבור כולו.

יחד עם זאת, ככל שהממשלה תמצא לנכון לשנות מהחלטתה האחרונה, מחודש מרץ 2017, תפעל החברה, כמובן, בהתאם להחלטה שתקבל ובכפוף לכל דין.

ביום 2 למאי 2018 העביר דירקטוריון החברה מכתב לשר החקלאות ופיתוח הכפר בו צוין כי רק בחודש מרץ 2017, לאחר דיון ממצה, נתקבלה החלטת ממשלה, אשר תיקנה את החלטה 2324 לפיה תמשיך חברת השוק הסיטוני לפעול עד ליום 31.12.2020 ואף הוארכה התקופה בסעיף המתייחס לאופן תקצוב פעולותיה של החברה לצורך קידום ומימוש מטרותיה ותפקידיה. לאור האמור לעיל, לא ברור לחברה מהם שינויי הנסיבות שחלו ואשר הביאו להנחיית השר "לפעול לסגירת חברת השוק הסיטוני בהקדם האפשרי" (לפי האמור במכתב מנכ"ל משרד החקלאות).

ביום 30 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה את תכנית ההערכות לסגירתה עד לסוף שנת 2018.

## **2. מקורות מימון 2018 ותזרים מזומנים צפוי 2018**

- 2.1 לחברה הסכם תקצוב שוטף מול משרד החקלאות ופיתוח הכפר אשר מסדיר את ההתקשרות במהלך שנת 2018. 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 (קרי עד 31/12/2020), תתקצב 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.

3. היקף פעילות ומצב כספי לתקופת הדו"ח

- 3.1 תקציב החברה מאושר על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ההקצבות מתקבלות בהתאם לניצול תקציבי כפי שנקבע בהסכם התקצוב שבין החברה למשרד.
- 3.2 עלות הפעילות של החברה לתקופת הדו"ח הינה בסך של כ- 551 אלפי ₪ (ראה ביאור 6 לדו"חות הכספיים). הוצאות הנהלה וכלליות של החברה לתקופת הדו"ח הסתכמו לסך של כ- 636 אלפי ₪ (ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים).
- 3.3 הרכוש השוטף ליום 30 ביוני 2018 עומד על סך של כ- 2,149 אלפי ₪ וכולל בעיקר מזומנים בסך של כ- 781 אלפי ₪ והכנסות לקבל בסך של 1,250 אלפי ₪.
- 3.4 ההתחייבויות השוטפות של החברה הינן בסך של כ- 291 אלפי ₪.

4. עלות הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	<b>בלתי מבוקרים שקלים חדשים</b>				
228,824	58,122	59,977	114,731	114,858	שכר ונלוות
284,414	49,959	95,488	136,337	153,236	שירותים מקצועיים (יועצים חיצוניים)
555,330	113,423	103,155	235,794	263,674	פרויקט סקר מחירים
48,376	(2,211)	-	22,479	-	פרסום
4,122	6,182	19,082	6,294	19,249	תקשורת
3,443	1,337	-	2,672	-	פחת
<u>1,124,509</u>	<u>226,812</u>	<u>277,702</u>	<u>518,307</u>	<u>551,017</u>	

5. הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקרים				
	שקלים חדשים				
608,004	160,122	162,028	314,813	317,131	שכר ונלוות
354,183	75,478	56,458	177,815	168,140	שירותים מקצועיים
155,568	42,381	36,031	77,855	78,231	שכר דירה וארנונה
15,828	1,992	3,567	4,977	6,650	תקשורת
14,462	1,134	1,450	5,203	4,826	משרדיות
24,188	5,577	6,292	11,416	12,336	אחזקת משרד
14,050	4,072	2,994	8,143	6,950	ביטוחים
2,094	446	544	1,255	1,187	נסיעות ושליחויות
54,945	11,581	11,798	28,669	23,091	אחזקת רכב
18,642	1,353	1,132	6,606	5,384	כיבודים, ארוח ומתנות
6,525	-	-	-	-	מסים בגין הוצאות עודפות
21,259	5,498	4,782	11,097	9,601	פחת
4,814	-	-	1,116	2,609	השתלמויות, מנויים ושונות
<u>1,294,562</u>	<u>309,634</u>	<u>287,076</u>	<u>648,965</u>	<u>636,136</u>	<b>סה"כ</b>

6. פרטים בדבר נושאי משרה ופקידים בכירים לתקופת הדוח

רו"ח רונן עזר מונה על ידי דירקטוריון החברה לתפקיד מנהל כללי בפועל החל מיום 1 בינואר 2016. מינויו של רו"ח רונן עזר אושר על ידי ועדת המינויים ברשות החברות הממשלתיות ביום 29 בדצמבר 2015 והארכת מינויו מתחדש כל 3 חודשים בהתאם לנהלי הרשות על ידי דירקטוריון החברה ועל ידי מנהל רשות החברות הממשלתיות.

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

7. הליך אישור הדו"חות הכספיים

על פי נהלי החברה ובהתאם לתקנון, דירקטוריון החברה הינו האורגן המופקד על בקרת העל. הדירקטוריון דן בדו"חות הכספיים ומאשר אותם לאחר שחבריו מקבלים לידיהם את טיוטת הדו"חות הכספיים והמלצות הוועדה לבחינת הדו"חות הכספיים מספר ימים לפני הישיבה. במהלך ישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדו"חות הכספיים סוקרים חשב החברה ורו"ח מבקר, באופן מפורט את עיקרי הדו"חות 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) יכלול 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 הדו"ח הינה: הגב' 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 גב' 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:

גב' 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)
28.2.2018	גב' יעל שאלתיאלי	רו"ח רוני עזר – מנהל כללי בפועל מר זאב ליכטנפלד – רפרנט רשות החברות הממשלתיות עו"ד גיל רוזנברג – יועץ משפטי רו"ח נעים נגיאר – רואה חשבון מבקר רו"ח יואב בן דור – מבקר פנימי
30.5.2018	גב' יעל שאלתיאלי	רו"ח רוני עזר – מנהל כללי בפועל מר ליאור קוטלר – רפרנט רשות החברות הממשלתיות עו"ד גיל רוזנברג – יועץ משפטי רו"ח נעים נגיאר – רואה חשבון מבקר

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

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



## 8. מערכת הביקורת הפנימית

- א. בתאריך 29 בנובמבר 2012, אישר דירקטוריון החברה את העסקתו של רו"ח יואב בן דור כמבקר הפנים של החברה.
- ב. בתאריך 15 בנובמבר 2017 הגיש המבקר הפנימי את תוכנית הביקורת התלת שנתית (2018-2020) 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 2018 בלבד בנושא מהותי להמשך פעילות הביקורת הפנימית בחברה. סך היקף השעות שאושר לביצוע כלל הביקורת הפנימית לשנת 2018 הינו 250 שעות, המתחלקות בהתאם לתוכנית עבודה שאושרה על ידי הדירקטוריון. עם השלמת מכסת הדירקטוריון וחברי ועדת הביקורת תוגש התוכנית התלת שנתית לאישור מחדש.
- ג. בחציון הראשון של שנת 2018 הסתיימו ביקורות שנערכו על ידי המבקר בנושאים הבאים: סיכום עבודת הביקורת הפנימית בהיקף 25 שעות וגמול דירקטורים בהיקף 20 שעות. כמו כן החלה ביקורת בנושא בקרת תקציבים בהיקף של 60 שעות שנכון למועד הדו"ח טרם הסתיימה. בתקופת הדו"ח, ביצע המבקר הפנימי 45 שעות עבודה.
- ד. לדעת הדירקטוריון הוקצו המשאבים הנדרשים לצורך עריכת הביקורת וניתנה גישה לכל מאגרי המידע הנדרשים, כולל הנתונים הכספיים של החברה.

## 9. 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.

## 10. 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.

3 ספטמבר 2018

תאריך

יעל שאלתיאלי  
דירקטור

## חברת שוק סיטוני לישראל בע"מ

### תיאור עסקי החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2018

#### בחינת היתכנות להקמת פרויקט השוק הסיטוני במתחם צריפין

בהתאם להחלטת מנכ"ל משרד רוה"מ ומנכ"ל משרד החקלאות ופיתוח הכפר משנת 2017, בחנה החברה את הקמת פרויקט השוק הסיטוני החדש במתחם צריפין (אזור פעילות השוק הקיים). בשנת 2018, כחלק מיעדי החברה, פעלה החברה לצורך מימוש הקמת פרויקט השוק הסיטוני החדש במתחם צריפין בכמה מישורים:

1. משפטי-תכנוני: החברה פעלה מול רשויות המדינה, בראשם מתכנן מחוז מרכז במינהל התכנון והמחלקה המשפטית באגף החשב הכללי במשרד האוצר, על מנת לבחון את דרכי ההתקשרות האפשריות וקבלת הסכמת מנהל התכנון להקמת השוק החדש במתחם צריפין בהתאם להתפתחות התכנונית העתידית הצפויה באזור. לאחר עבודה מאומצת החליטו גורמי התכנון לאפשר בתב"ע של המתחם (מתחם 8) את הקמתו של השוק. בנוסף, על בסיס חוות דעת מקצועית של החברה, החלה עבודה משותפת של החברה עם המחלקה המשפטית במשרד החקלאות ופיתוח הכפר והמחלקה המשפטית במשרד החשב הכללי לצורך גיבוש התקשרות עם בעלי הקרקע במתווה של ספק יחיד.
2. גיבוש תפישה תפעולית: החברה באמצעות יועציה המקצועיים גיבשה טיוטה לכרך ההפעלה לשוק החדש המגדיר את כלל הדרישות התפעוליות מהזכיון אשר יביאו מקסימום תועלת ויעילות מפעילות השוק כפי שהוגדרו בהחלטת הממשלה.
3. מסחרי - פיננסי: החברה פעלה למול בעלי הקרקע במטרה לגבש את שיטת ההתקשרות והערכת העלויות לפרויקט. במסגרת פעילות זו הוחלט על שיטת התקשרות במודל של BOO (Build, Own, Operate) ונבחנו מספר חלופות התקשרות שונות אשר יהוו את הבסיס לגיבוש הסכם עקרוני וכמו כן, הועברה דרישת בעלי הקרקע עליה בוצע ניתוח והכנת חלופות מימון אפשריות.

ביום 15 בפברואר 2018, נערך דיון בראשות מר מרדכי אלישע, סגן בכיר לחשב הכללי במשרד האוצר, במסגרתו הציגה החברה את החשיבות המשקית בפרויקט השוק הסיטוני בפרט ואת היתרונות בהקמתו במתחם צריפין בכלל. במסגרת הדיון ציינו נציגי החשב הכללי כי במידה ובאגף התקציבים באוצר יאשרו את הייעוד התקציבי לפרויקט הם יתמכו ויסייעו לחברה במימושו.

ביום 15 במרץ 2018, התקיימה ישיבה בראשות מנכ"ל משרד החקלאות ופיתוח הכפר, מר שלמה בן אליהו. בישיבה נכחו נציגי משרד החקלאות, נציגי החשב הכללי ואגף התקציבים במשרד האוצר. החברה הציגה את הדרישות התכנוניות והכספיות של בעל הקרקע (יזם) במתחם צריפין לצורך הקמת השוק בשטחו. כמו כן הציגה החברה את המודלים הפיננסיים שנבנו בהתאם לדרישות היזם תוך הצגת חלופות מימון שונות.

במסגרת הדיון ביקש המנהל הכללי של משרד החקלאות ופיתוח הכפר להקים צוות משא ומתן משותף למשרד החקלאות, משרד האוצר והחברה לצורך בדיקת היתכנות למול היזם להקמת הפרויקט והכל בהתאם למודלים הפיננסיים שהוכנו על ידי החברה.

במהלך הפגישה, ציין רכז מים וחקלאות באגף התקציבים במשרד האוצר כי עמדת אגף התקציבים היא כי יש לבחון שוב האם קיימת הצדקה להשקעה כספית מצד המדינה בהקמת שוק סיטוני בטענה כי השקעה זו איננה בהכרח האלטרנטיבה המתאימה לתת מענה להחלטת הממשלה המקורית ויש לבחון עם גורמים משמעותיים בשוק אלטרנטיבות אחרות.

בנוסף נאמר כי נכון למועד הישיבה לא גובש תקציב ייעודי לפרויקט ולכן אין בכוונת אגף התקציבים לקחת חלק במו"מ כלשהו למול היזם עד שיגובש תקציב שכזה.

### **הערכות לסגירת חברת שוק סיטוני לישראל**

ביום 10 לאפריל 2018, קיבלה החברה מכתב מסמנכ"ל מחקר כלכלה ואסטרטגיה במשרד החקלאות ופיתוח הכפר המורה לה להיערך ולהכין תכנית לסגירת החברה בהתאם להנחיית מנכ"ל המשרד מיום 31 לינואר 2018 וזאת בהתאם להנחיית השר. בהתאם למכתב, החברה נדרשה להכין תכנית לסגירתה שלא תחרוג מיום 31 לדצמבר 2018.

בהתאם להודעה, ביום 25 לאפריל 2018 קיים דירקטוריון החברה ישיבה דחופה בנושא. בסיכום הדיון, ציין דירקטוריון החברה והנהלתה כי הם מצרים על כך שלאחר 7 שנים של פעילות ובמרחק קצר מהמטרה, לאחר שהחברה קידמה את הקמת השוק הסיטוני החדש לשלב המעשי בו היו אמורים להיחתם חוזים והתקשרויות עם המגזר הפרטי, הוחלט על סגירתה וההפסד הוא לציבור כולו.

יחד עם זאת, ככל שהממשלה תמצא לנכון לשנות מהחלטתה האחרונה, מחודש מרץ 2017, תפעל החברה, כמובן, בהתאם להחלטה שתתקבל ובכפוף לכל דין.

ביום 2 למאי 2018 העביר דירקטוריון החברה מכתב לשר החקלאות ופיתוח הכפר בו צוין כי רק בחודש מרץ 2017, לאחר דיון ממצה, נתקבלה החלטת ממשלה, אשר תיקנה את החלטה 2324 לפיה תמשיך חברת השוק הסיטוני לפעול עד ליום 31.12.2020 ואף הוארכה התקופה בסעיף המתייחס לאופן תקצוב פעולותיה של החברה לצורך קידום ומימוש מטרותיה ותפקידיה.

לאור האמור לעיל, לא ברור לחברה מהם שינויי הנסיבות שחלו ואשר הביאו להנחיית השר "לפעול לסגירת חברת השוק הסיטוני בהקדם האפשרי" (לפי האמור במכתב מנכ"ל משרד החקלאות).

ביום 30 במאי 2018, אישר דירקטוריון החברה את תכנית ההערכות לסגירתה עד לסוף שנת 2018.

### **פרויקט סקר המחירים**

במהלך תקופת הדו"ח 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-85%. 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. סקר המחירים מתפרסם מידי יום באתר החברה ובאפליקציה ייעודית.

ביום 14 למאי 2018 התקבל מכתב מסמנכ"ל מחקר כלכלה ואסטרטגיה במשרד החקלאות ופיתוח הכפר בו הוא מבקש מהחברה להעביר למשרד את כלל החומרים הפיזיים והטכנולוגיים הקשורים בפרויקט הסקר וזאת לאור סגירתה הצפויה של החברה. ביום 3 ביוני 2018 העבירה החברה את כלל החומרים הפיזיים הנדרשים למשרד החקלאות והיא עובדת בשיתוף פעולה בנושא בשיתוף פעולה מלא למול המשרד.

## 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. בחודש ינואר 2018 עלה האתר המחודש לאוויר.

## 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 4 לדו"חות הכספיים.

## הון אנושי

1. במהלך שנת הדו"ח כלל הגרעין הניהולי בחברה מנכ"ל בפועל המשמש גם כחשב. רו"ח רוני עזר מונה על ידי דירקטוריון החברה לתפקיד מנהל כללי בפועל החל מיום 1 לינואר 2016. מינויו של רו"ח רוני עזר אושר על ידי ועדת המינויים ברשות החברות הממשלתיות ביום 29 לדצמבר 2015 וקיבל את אישורו של מנהל רשות החברות הממשלתיות. 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 30 ליוני 2018 עמדה על 3 עובדים מתוכם 2 אקדמאים.
3. בחברה לא נעשו שינויים במבנה הארגוני.
4. חברי הנהלת החברה נכון ליום 30 ליוני 2018:
  - 4.1 מנהל כללי בפועל - רואה חשבון רוני 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 הדו"ח לא נקלטו בחברה קרובי משפחה של עובדי החברה.
  6. בתקופת הדו"ח 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. 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.