

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

(להלן: "החברה")

דוח תקופתי לשנת 2018



משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

תוכן עניינים

חלק א:	תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018
חלק ב:	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2018
חלק ג:	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018 ¹ מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל - 1970
חלק ד:	פרטים נוספים על התאגיד ושאלון ממשל תאגידי
חלק ה:	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות מנהלים
חלק ו:	הערכות שווי מהותיות מאוד

¹ להלן בדוח התקופתי: "הדוחות הכספיים".

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018

חלק א: תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018

תוכן עניינים

סעיף	עמוד
פרק 1	<u>מבוא</u>
פרק 2	<u>תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</u>
2.1	מידע כללי
2.2	תרשים מבנה הקבוצה
2.3	רכישת/מכירות בהיקף מהותי
2.4	תחומי פעילות
2.5	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
2.6	חלוקת דיבידנדים
2.7	הערכות שווי מהותיות מאוד
2.8	גילוי לגבי מעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד
פרק 3	<u>מידע אחר</u>
3.1	מידע כספי לגבי תחומי פעילות
3.2	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד
פרק 4	<u>תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות</u>
4.1	תחום הנדל"ן המניב
4.2	תחום נדל"ן למגורים
4.3	תחום נדל"ן למכירה - משרדים ומסחר
4.4	תחום ביצוע עבודות בניה קבלניות
פרק 5	<u>מידע נוסף ברמת התאגיד</u>
5.1	הון אנושי
5.2	הון חוזר
5.3	השקעות מהותיות ואחרות בחברות מוחזקות ושותפויות
5.4	מימון
5.5	מיסוי
5.6	איכות הסביבה
5.7	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
5.8	הסכמים מהותיים
5.9	הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגים
5.10	הליכים משפטיים
5.11	יעדים ואסטרטגיה עסקית
5.12	פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע נוספות
5.13	רכישות, מיזוגים ושיתופי פעולה
5.14	מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד
5.15	אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים
5.16	מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים
5.17	דיון בגורמי סיכון

פרק 1 - מבוא

להלן תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "דוח זה" או "דוח תיאור עסקי התאגיד"), הסוקר את התאגיד והתפתחות עסקיו, כפי שחלו בשנת 2018 (להלן: "תקופת הדוח"). דוח זה נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 ומהווה את חלק א' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (להלן: "הדוח התקופתי"). הנתונים המופיעים בדוח זה נכונים ליום 31 בדצמבר 2018 אלא אם צוין אחרת.

במספר מקומות בדוח זה, כללה החברה, ביחס לעצמה ולחברות המוחזקות על ידה (להלן: "הקבוצה" או "החברה" או "התאגיד"), גם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. מידע כאמור, כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטתה של החברה ("מידע צופה פני עתיד"). מידע צופה פני עתיד יזוהה בדרך כלל באמצעות ביטויים כגון: "אנו מאמינים", "החברה צופה", "החברה מתכוונת", "החברה מעריכה", "החברה חוזה" וביטויים דומים. מידע צופה פני עתיד משקף את נקודת המבט הנוכחית של החברה בנוגע לאירועים עתידיים והוא מבוסס על הערכותיה הסובייקטיביות של הנהלת החברה, אשר הסתמכה בהערכותיה, בין השאר על ניתוח מידע כללי, שהיה בפניה במועד עריכת הדוח, ובכללו פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונות או שלמות המידע הכלול בהם, ונכונותו לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי, ולכן נתון לסיכונים ולחוסר וודאות. כמו כן, התממשותו או אי התממשותו של מידע צופה פני עתיד תלויה בגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה.

פרק 2 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

2.1 מידע כללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל על ידי מר משולם לוינשטיין ז"ל בשנת 1964 כחברה פרטית מוגבלת במניות תחת השם "משולם לוינשטיין בע"מ". בשנת 1982 הפכה החברה לחברה ציבורית ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. בשנת 1982 שינתה את שמה למשולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ.

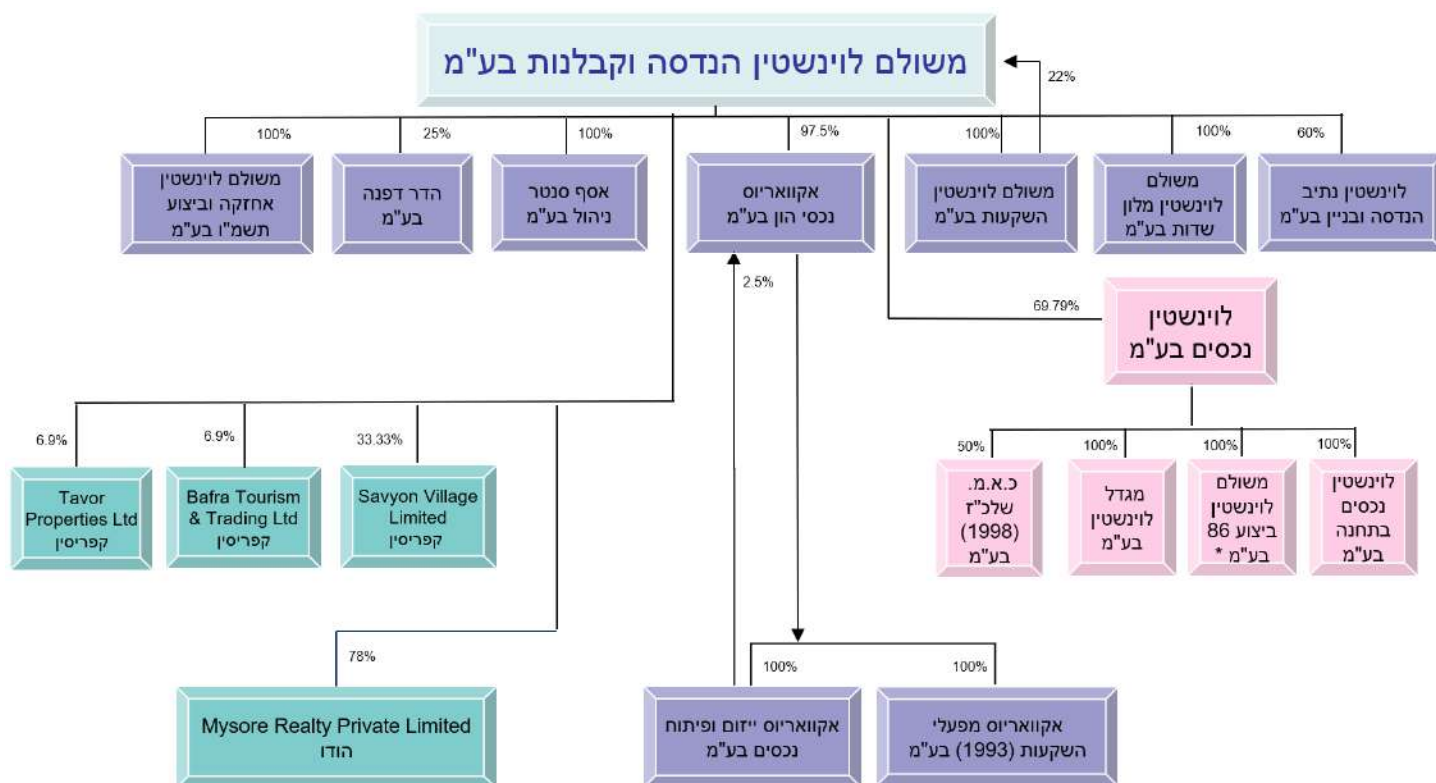
מאז היווסדה, מבצעת החברה בעצמה, או באמצעות חברות בנות (להלן: "**הקבוצה**") ולעתים עם שותפים עסקיים, פעילות מגוונת שעיקרה בתחומי המקרקעין והבניה. הפעילות כוללת ייזום וביצוע פרויקטי בניה למטרות מגורים, משרדים, מסחר ותעשייה; תפעול והשכרה של נכסים מניבים שונים; ביצוע עבודות קבלניות עבור אחרים וניהול נכסי נדל"ן.

החברה מחזיקה ב- 69.8% ממניות לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן: "**לוינשטיין נכסים**"), הינה חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ביום 10 ביוני 2018 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ- 117.3 מליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה). ראה סעיף 5.4.3.4 להלן.

2.2 תרשים מבנה הקבוצה

להלן תרשים מבנה החברות הפעילות בקבוצה:



* בחודש דצמבר 2018 חתמו משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ ולוינשטיין נכסים בע"מ, על הסכם מיזוג בין החברות בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, לרבות אישור מקדמי של רשויות המיסים כי התקיימו תנאי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה.

2.3 רכישות/ מכירות בהיקף מהותי

2.3.1 הר החוצבים ירושלים

ביום 19 מרס 2019 החברה ולוינסטין נכסים חתמו על הסכם מול צד ג' (להלן: "המוכר") לרכישת נכס תעשייתי בהר החוצבים בירושלים בשטח קרקע של כ- 31 אלף מ"ר, הכולל כ- 34 אלף מ"ר בנוי ועוד כ- 70 אלף מ"ר זכויות בנייה לניצול (כ- 32 אלף מ"ר עיליים עיקרי ושירות וכ- 38 אלף מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים), וזאת בתמורה כוללת של כ- 171 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה (להלן: "הפרויקט" או "הנכס"). חלקה של החברה בפרויקט יהיה 40%.

בכוונת החברות להשכיר את הנכס לשימושים שונים כמקובל באיזור זה ולמצות את זכויות הבניה הנוספות במתחם. השלמת העסקה צפויה ביוני 2020. ההסכם כולל תנאים לעניין דחיית מועד מסירת החזקה לאחר השלמת הפעילות העסקית של המוכר ודחיה של מרבית התשלום לאותו מועד. העסקה כפופה לאישור האורגנים המוסמכים אצל המוכרת.

בין החברה ולוינסטין נכסים קיימים הסכם ניהול והסכם שירותי בנייה (ראה ביאור 129) לדוחות הכספיים), והחברות תפעלנה בהתאם אליהם ומכוחם. בכוונת החברות להסדיר את מערכת היחסים ביניהן בקשר עם הפעולות הייחודיות לפרויקט.

ביום 28 במרס 2019 נתקבלה במשרדי החברה בקשה מצד ג' להורות על מתן צו מניעה זמני במעמד צד אחד וכתב תביעה כנגד החברה, לוינסטין נכסים והמוכר, האוסר על הצדדים לנהל משא ומתן ולהתקשר בחוזה מחייב עם החברה ולוינסטין נכסים בקשר עם הנכס. החברה ולוינסטין נכסים דוחות את הטענות ויגישו את תגובתן במסגרת ההליכים המשפטיים. למועד פרסום הדוח לא התקבלה החלטה שיפוטית בידי החברה ו/או לוינסטין נכסים.

2.3.2 מחיר למשתכן - מכבי יפו - תל אביב

ביום 31 בדצמבר 2018, אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם חברת צ.מ.ח. המרמן בע"מ וחברת אלעד ישראל מגורים בע"מ בחלקים שווים (להלן ביחד: "החברות"), במכרז מס' תא/374/2018 "מחיר למשתכן" מכבי יפו בעיר תל אביב יפו. הפרויקט הינו במתחם א' בשטח קרקע של כ- 17 דונם עליהם ניתן להקים פרויקט של כ- 65 אלפי מ"ר שטח עילי בנוי. הפרויקט יכלול כ- 527 יח"ד מהן תשווקנה, על פי תנאי המכרז, 299 יחידות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו- 228 יח"ד ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. עלות רכישת המקרקעין הינה כ- 292 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה. בכוונת החברה לממן את הרכישה באמצעות הון עצמי ומימון בנקאי. למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה שילמה סך של כ- 12.2 מיליון ש"ח על חשבון רכישת המקרקעין. לפרטים אודות הפרויקט ראה סעיף 4.2.16 (ט) להלן.

2.3.3 נתניה (מגרש 1004) - "מגדל הצוק" - נתניה

החברה יחד עם שותפה (צד ג') בחלקים שווים חתמו על הסכם שירותי בנייה והסכם אופציה לעסקת קומבינציה עם בעלי קרקע במקרקעין הממוקמים במגרש 1004 בנתניה, לבניית 117 יח"ד (חלק החברה והשותפה הוא כ- 44 יח"ד).

ביום 30 ביוני 2018 מימשו החברות בחלקים בשווים את האופציה, והסכם הקומבינציה נכנס לתוקף.

לפרטים אודות הפרויקט ראה סעיף 4.2.16 (ה) להלן.

מחיר למשתכן - נחלת יהודה ראשון לציון

2.3.4

ביום 15 בינואר 2018 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ (חברה בת של החברה - ראה סעיף 4.4.1 להלן) במכרז "מחיר למשתכן" בראשון לציון - נחלת יהודה מערב.

הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 6 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט הכולל 135 יח"ד.

על פי תנאי המכרז 108 יח"ד תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 27 יח"ד ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. תמורת המקרקעין שילמה החברה סך של כ- 89 מליון ש"ח (כולל מס רכישה). לפרטים אודות הפרויקט ראה סעיף 4.2.16(ח) להלן.

מחיר למשתכן - גן יבנה

2.3.5

בחודש נובמבר 2017 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרעי ישראל את זכייתה של החברה במכרז "מחיר למשתכן" בגן יבנה. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 20 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט בן 225 יח"ד. על פי תנאי המכרז, 180 יח"ד תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 45 יח"ד תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר.

תמורת רכישת הקרקע ועלויות הפיתוח שילמה החברה סכום של כ- 61 מליון ש"ח (כולל מס רכישה). בכוונת החברה להגיש בקשה לקבלת הקלת "שבס" לתוספת של עד 45 יח"ד נוספות לשיווק בשוק החופשי. לפרטים אודות הפרויקט ראה סעיף 4.2.16(ז) להלן.

"בית סולוג"

2.3.6

ביום 16 במאי 2017 רכשה לוינשטיין נכסים מצד ג' את מלוא הזכויות במגרש הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת של האוניברסיטה בבאר שבע, בשטח של כ- 10 דונם עליו בנוי מבנה "בית סולוג", בשטח כולל של כ- 11,750 מ"ר, בן 2 קומות וחניון המכיל 250 חניות. המבנה משמש בעיקר למוקדי שירות טלפוניים (להלן: "בית סולוג"). תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ- 46 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה של כ- 2.75 מליון ש"ח. במועד החתימה שילמה לוינשטיין נכסים סכום של 23 מליון ש"ח וכן את מס הרכישה.

במקביל העמידה לוינשטיין נכסים למוכר מסגרת אשראי עד לסכום של 14.5 מליון ש"ח לתקופה של שנתיים ממועד הרכישה. למועד הדוח ניצל המוכר את מלוא מסגרת האשראי כאמור. פירעון ההלוואה יבוצע בדרך של קיזוז מהסכומים להם זכאי המוכר בגין עסקת המכירה כמתואר לעיל. בהתאם להסכם יתרת התמורה תשולם בחודש מאי 2019.

"ראשון סנטר"

2.3.7

ביום 24 בינואר 2017 רכשה לוינשטיין נכסים את חלקה של אמות (50%) בנכס "ראשון סנטר" שבראשון לציון (להלן: "ראשון סנטר"). בתמורה לסך של כ- 16.4 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

ביום 10 ביולי 2017 חתמה לוינשטיין נכסים על הסכם למכירת מלוא אחזקותיה בנכס לצד שלישי בתמורה לסך של 37 מליון ש"ח. בחודש יוני 2018 הושלמה העסקה ולוינשטיין נכסים קיבלה את יתרת התמורה בסך של כ- 18.5 מליון ש"ח.

"לב הסיטי"

2.3.8

ביום 12 בינואר 2017 רכשה לוינשטיין נכסים את מלוא הזכויות בנכס במרכז של העיר באר שבע (להלן: "לב הסיטי"). הנכס כולל שטחי מסחר, משרדים וחניה בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר. החזקה בנכס התקבלה בחודש ינואר 2017 בסמוך לתשלום התמורה בסך כ- 62 מליון ש"ח בתוספת מס רכישה בסך של כ- 3.7 מליון ש"ח.

לקבוצה ארבעה תחומי פעילות הכוללים נדל"ן מניב, ייזום נדל"ן למגורים, נדל"ן למכירה משרדים ומסחר וביצוע עבודות בניה קבלניות :

2.4.1

נדל"ן מניב - (רובו בחברת הבת לוינשטיין נכסים)

בתחום פעילות זה, הקבוצה מתמקדת באיתור, ייזום, רכישה והקמה (לרבות על דרך של שיפוץ ו/או השבחה ו/או התאמה ו/או בנייה לפי דרישות שוכרים) של מבנים, חלקם ייעודיים וחלקם כלליים, לצרכי השכרה לשוכרים שונים (בעיקר למשרדים ולתעשייה) ובהתקיים תנאים נאותים אף מכירתם לקונים וכן מסחר ותעשייה לרבות פרויקטים המערבים נדל"ן למגורים (להשכרתם ו/או למכירתם). פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת איתור שטחים ו/או צרכים של גופים שונים וניסיון להתאים את הבניה לביקוש.

בחלק מהפרויקטים לבניה מסחרית אותם בונה הקבוצה או בהם הינה שותפה, נוהגת הקבוצה להשאיר בבעלותה, לצורכי השכרה, חלק מהשטחים. נכסים אלה מושכרים לאחר השלמתם ויוצרים לקבוצה מקור הכנסה ותזרים קבוע של דמי שכירות. מעת לעת מתקשרת הקבוצה בתחומי פעילותה בנדל"ן בהסכמים אשר מימושם מותנה או כרוך בקבלת היתרי בניה ו/או שינוי תב"ע ו/או הגדלת אחוזי הבניה המותרים וכיו"ב, הסכמים אשר לעיתים אינם יוצאים אל הפועל נוכח אי התקיימות התנאים ו/או בשל אי השגת היתרים ורישיונות כאמור. במקרים אלה, ההוצאות הנגרמות לקבוצה כתוצאה מביטול ההסכמים, בדרך כלל אינן מהותיות.

2.4.2

נדל"ן למגורים

פעילות הקבוצה בארץ בתחום זה כוללת איתור, ייזום ובנייה של פרויקטים למגורים, כאשר בידי הקבוצה הידע, האמצעים והיכולת לטפל בפרויקט בניה בכל שלביו, החל מאיתורו ובדיקת כדאיות ההשקעה, דרך רכישת הקרקע, התקשרויות עם מתכננים, השגת הרישיונות הנדרשים, ניהול ובניית הפרויקט עד להשלמתו, בין כשהחברה משמשת כקבלן ראשי ונעזרת בקבלני משנה ובין באמצעות קבלני מפתח (שיטת - Turn Key), כולל טיפול בשיווק ומכירה של הדירות שנבנו. לעתים הקרקע נרכשת עם אחרים ולעיתים מתקשרת החברה בהסכם עם בעלי קרקע בעסקת קומבינציה, בדרך של רכישת קרקע תמורת שירותי בניה או בעסקת תמורות בדרך של תשלום שיעור מסך המכירות לבעלי הקרקע. ברוב המקרים גם כאשר הקרקע אינה בבעלות החברה במלואה מדיניות החברה לכוון את פעילותה כך שהיא תהא המנהלת של הבניה בפרויקט. לפרטים פעילות ייזום בחו"ל ראה סעיפים 4.2.17 להלן.

2.4.3

נדל"ן למכירה - משרדים ומסחר

פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת ביצוע פרויקטים של בניית משרדים ומבנים לתעשייה ומסחר, כאשר כאמור לעיל בידי הקבוצה הידע, האמצעים והיכולת לטפל בפרויקט בניה בכל שלביו, החל מאיתורו ובדיקת כדאיות ההשקעה בו, דרך רכישת הקרקע, התקשרויות עם מתכננים, השגת הרישיונות הנדרשים, ניהול ובניית הפרויקט עד להשלמת ביצועו, בין כשהחברה משמשת כקבלן ראשי ונעזרת בקבלני משנה ובין באמצעות קבלנות ראשית חיצונית וכן טיפול בשיווק ומכירה של השטחים שנבנו. בחלק מהפרויקטים החברה נוהגת לקחת על עצמה את ניהול הבניה בפרויקטים אותם היא יוזמת עם שותפים עסקיים.

2.4.4 ביצוע עבודות בניה קבלניות

בסוג זה של פעילות משתתפת הקבוצה מעת לעת במכרזים ומגישה בעצמה או בשיתוף אחרים, הצעות מחיר לקבלת עבודות בניה קבלניות. בדרך כלל המכרזים הינם לפרויקטים מסחריים או ציבוריים היזומים על ידי אחרים. התמורה במכרזים מסוג זה משולמת לפי שיטת חישוב כמויות או בשיטה של תשלום תמורה בסכום כולל (חוזה "פאושלי"). בתחום פעילות זה משמשת הקבוצה כקבלן ראשי ומבצעת את הפרויקט באמצעות קבלני משנה.

בשנת 2016 הקימה החברה, יחד עם חברה בבעלותו המלאה של המהנדס מר יוסי נתיב, זרוע ביצועית לעבודות הנדסה באמצעות חברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ (להלן: "לוינשטיין נתיב"). חלק החברה בלוינשטיין נתיב הינו 60%. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.4.1 להלן.

2.5 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

במהלך תקופת הדוח לא בוצעו השקעות בהון התאגיד. לפרטים אודות הון המניות של החברה ראה ביאור 26א' לדוחות הכספיים.

2.6 חלוקת דיבידנדים

2.6.1 מדיניות חלוקת דיבידנד

בהתאם להחלטת החברה מיום 30 בנובמבר 2015 מדיניות חלוקת הדיבידנד בחברה הינה שהחברה תפעל לחלק לבעלי מניותיה, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין, דיבידנד שנתי בשיעור שלא יפחת משליש (1/3) מהרווח השנתי הנקי של החברה המותר בחלוקה, כפי שישתקף בדוחות הכספיים סולו המבוקרים השנתיים של החברה בניכוי התרומה לרווח של לוינשטיין נכסים כפי שתשתקף בדוחות הכספיים סולו של החברה ובתוספת הדיבידנד בפועל שקיבלה החברה מלוינשטיין נכסים. כמו כן, הוחלט לאפשר לחלק רווחים מעודפי העבר ככל שאינם נובעים משערוך נכסים. כל זאת בכפוף לכך שלא תגרם פגיעה משמעותית בתזרים המזומנים של החברה ו/או בתוכניות העסקיות ו/או בתוכניות ההשקעה של החברה, כפי שיאושרו ויוגדרו על ידי הדירקטוריון שלה מעת לעת.

2.6.2 דיבידנדים שחולקו

ראה ביאור 26ג' לדוחות הכספיים.

2.6.3 חלוקת דיבידנד לאחר מועד הדוח

ביום 28 במרס 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ- 10,951 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 15 באפריל 2019.

2.7 הערכות שווי מהותיות מאוד

לצורך קביעת שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים, ביצעה החברה הערכות שווי מלאות ע"י מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים נכסי הנדל"ן להשקעה. ביום 28 במרס 2019 הוגדרו על ידי דירקטוריון החברה, הערכות השווי, בקשר עם שני נכסים, כהערכות שווי מהותיות מאוד. שני הנכסים הינם "מגדל לוינשטיין" ו- "מתחם התחנה המרכזית הישנה" שניהם בתל אביב (לפירוט לגבי הנכסים הללו ראה פרק 4 להלן). הערכות שווי אלה מצורפות לדוח התקופתי בחלק ו' שלו.

2.8 גילוי לגבי מעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד

לחברה מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרתו בעמדת סגל משפטית 105-30) כמפורט להלן:

יוסף זרניצקי

- זהות: השמאי יוסף זרניצקי ממושרד אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין (להלן: "המעריך").
- הערכות השווי הוזמנו על ידי החברה, לוינשטיין נכסים, מגדל לוינשטיין בע"מ, משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ, אקוואריס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ ו.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ (להלן: "החברות") בחודש דצמבר 2018.
- פרטי השכלתו וניסיונו המקצועי של המעריך:
 - בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.
 - מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".
 - הוסמך כשמאי מקרקעין מוסמך בינואר 1970, רישיון מס' 0096.
 - החל מתאריך 15/9/70 מנהל משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
 - בשנים 1983-1990 כיהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.
 - למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.
- יחסי תלות ושכ"ט: למעריך אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברות ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברות, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת.
- כתב שיפוי: לצורך הכנת הערכות השווי ניתנו למעריך השווי כתבי שיפוי מהחברות הקובעים, בין היתר, כי החברות מתחייבות לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממושרד זרניצקי יוסף), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות הגשת חוות הדעת.
- הסכומים שהוערכו על ידי מעריך השווי עומדים על:
 - נכסים - כ- 1,014.9 מליון ש"ח.
 - התחייבויות - כ- 1.6 מליון ש"ח.
 - רווחי שיעור, נטו - כ- 6 מליון ש"ח (לפני מסים על הכנסה).

פרק 3 - מידע אחר

3.1 מידע כספי לגבי תחומי פעילות

לפירוט המידע הכספי של החברה לפי תחומי הפעילות ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים של החברה (חלק ג' לדוח זה).

3.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

להלן תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית בתחומי הפעילות של הקבוצה ואשר לדעת החברה יש בהם או שעשויה להיות להם השפעה מהותית על פעילותה ותוצאותיה העסקיות:

3.2.1 התרחשויות בשוק המקומי

שנת 2018 התאפיינה ביציבות יחסית במצב הכלכלי בישראל בהשוואה לשאר העולם כמפורט להלן:

3.2.2 ענף הנדל"ן בישראל

נדל"ן מניב

שנת 2018 התאפיינה בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב עם נטיה לירידות קלות בביקושים וזאת עקב הגידול בהיצע שטחי המשרדים בתל אביב וסביבתה. להערכת החברה, היצע גדול של מבנים, אשר בנייתם תסתיים בשנים הקרובות, עלול לגרום לירידה במחירים, ברור עם זאת כי למיקום הגאוגרפי של הנכס תהיה השפעה על עוצמת התנודה.

נדל"ן למגורים בישראל

החברה צופה כי בשנת 2019 רמות המחירים תיוותרנה יציבות וזאת בכפוף לעליות ריבית מתונות ככל שיהיו.

פעילותה של הקבוצה בתחום מושפעת ממדיניות הממשלה, לרבות בקשר למיסוי מכירת, רכישת והשכרת דירות, היקף ההטבות לרוכשי דירות, זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה, מחירי תשומות הבנייה (בהיבט של היטלים ומסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד), הקצאת קרקעות למכרזים, מדיניות גופי התכנון ומדיניות הממשלה בקשר עם מתן רישיונות לצורך פעילות בתחום הנדל"ן.

בשנים האחרונות, בעקבות המשך עליית מחירי הדיור והקרקעות למגורים בישראל, התרבו באופן משמעותי ניסיונות גופי הממשלה השונים לבלום את המשך העלייה כאמור, וזאת, בין היתר, באמצעות רפורמות במיסוי מקרקעין, ביטול פטור ממס שבח בגין מכירת "דירת מגורים מזכה" שאינה "דירה יחידה" על ידי תושבי ישראל, וכן ביטול פטור ממס שבח בגין מכירת "דירת מגורים מזכה" על ידי תושבי חוץ אף אם מכירה כאמור הינה של "דירה יחידה"; הגדלת שיעורי מס הרכישה ומדרגות המס החלים לגבי רוכש של דירת מגורים שאינה נחשבת כ"דירה יחידה" והוספת מדרגות מס נוספות לדירות יוקרה; החלת שיעורי מס רכישה מופחתים בגין "דירה יחידה" על תושבי ישראל בלבד, וכן באמצעות שורת החלטות שהתקבלו בוועדת השרים לענייני דיור (קבינט דיור), החלטות אשר חלקן אף בוצעו ומבוצעות, לפי העניין בפועל, כגון הקצאת קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח; פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי הביקוש; חתימה על "הסכמי גג" אזוריים (במסגרתם, בין היתר, ניתנת הבטחה לרשות המקומית הרלוונטית של האמצעים והגיבוי הממשלתי להקמת הפרויקט); המרת דירות משרדים לשימוש מגורים; שיווק קרקעות על ידי משרד הבינוי והשיכון במתכונת של מכרז "מחיר למשתכן" (במסגרתו, בין היתר, מתחרים המציעים במכרז על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה בהתאם למפרט שקבע משרד הבינוי והשיכון, תוך קבלת הנחה משמעותית על מחיר הקרקע); תמרוץ תקציבי עבור הרשויות המקומיות במטרה להגדיל את היקף

מתן היתרי הבנייה הניתנים בשטחן; מתן הטבות מס לפרויקטי תמ"א 38 למטרת שכירות ארוכת טווח; הסבת מבני תעשייה ומסחר למגורים; הרחבת סמכויותיה של החברה הממשלתית דירה להשכיר בע"מ לתכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור בקרקעות פרטיות; הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית (לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטי נדל"ן והקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית (שתכליתה הגדלת היצע הדירות למגורים).

עוד יש לציין את החוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח - 2018 אשר נכנס לתוקף בינואר 2019 ותוצאת לוואי שלו עלולה להוות תמריץ שלילי להתקשר בעסקאות נדל"ן, וזאת נוכח החובה המוטלת על רוכש זכויות במקרקעין לפרט את אמצעי התשלום שבאמצעותו תבצע הרכישה בצירוף אסמכתאות.

עוד נציין כי החלטת הממשלה לקדם את מכירת הקרקעות באמצעות מכרזי "מחיר למשתכן" גרמה לירידה בהיצע קרקעות ממשלתיות באזור המרכז שאינן במסגרת "מחיר למשתכן". לפרטים אודות זכייתה של הקבוצה במכרזים לפרויקטים של "מחיר למשתכן" ראה סעיפים 2.3.2, 2.3.4 ו- 2.3.5 לעיל.

3.2.3. התרחשויות גלובליות

בפרויקט בו החברה שותפה, בשוק דירות הנופש בקפריסין הצפונית, ניכרת עליה מתונה במכירות. במהלך השנה נחלשו הדולר והליש"ט מול השקל הישראלי. בהיות חלק מנכסי החברה צמודים למטבעות אלה, ההיחלשות האמורה יצרה לחברה הוצאות מהפרשי שער.

3.2.4. גורמים חיצוניים

- קיימים גורמים חיצוניים אשר להם השפעה רבה על פעילות החברה, כגון:
- שוק ההון - מידת יציבות שוקי ההון העולמיים.
 - שינויים במחירי חומרי גלם בארץ ובעולם ושינויים בשכר עבודה ובזמינות כוח העבודה המשפיעים על עלויות הבניה, ולפיכך על הרווח הנובע מהפרויקטים.
 - שינויים טכנולוגיים בעולם המשפיעים על ענף ההיי-טק הישראלי, ענף בולט בישראל כך שהתפתחויות טכנולוגיות בעולם עשויות ליצור ביקושים גבוהים לשטחי משרדים בענפים בהם ישראל מתמחה ומובילה.
 - שינויים בשערי המטבע, בין המטבעות השונים וביחס לשקל, המשפיעים על תוצאות פעולות החברה בחו"ל וכן משפיעים גם על עלויות הבניה בארץ.
 - מדיניות מוניטרית - מידת התנודתיות בשערי הריבית על הלוואות.
 - היקף השינויים במדד תשומות הבניה ובמדד המחירים לצרכן.
 - המערכת הבנקאית - מידת הקשיחות של תאגידים בנקאיים בליווי פרויקטי נדל"ן ומתן משכנתאות לרוכשי דירות.
 - יציבות או חוסר יציבות פוליטית בארץ ובעולם המשפיעים על הביקוש הן בנדל"ן המסחרי והן בשוק המגורים.
 - מדיניות הממשלה והרשויות ובכלל זאת מדיניות בדבר אישור תקציבי פיתוח משפיעים אף הם על ייזום פרויקטי בניה, תחילתם ומשכם, ובכך על עיתוי סיומם.
 - תוכניות הממשלה בהוצאתם לפועל של מכרזי "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטר".
 - המצב הביטחוני-מדיני בישראל - למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל, אשר עלולה לפגוע בצמיחה ובפעילות במשק וביציבותו וכתוצאה מכך בענף הנדל"ן.

פרק 4 - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

4.1 תחום הנדל"ן המניב

4.1.1 מידע כללי

לקבוצה נכסי מקרקעין באזורים שונים בישראל, בעיקר במרכז הארץ, המוחזקים ומפותחים על ידי והיא עוסקת בעיקר בהשכרה, השבחה, מכירה ותפעול של אותם נכסי מקרקעין. נכון למועד הדוח לקבוצה נכס מניב אחד בהקמה הממוקם בכפר סבא (כמפורט בסעיפים 4.1.20 ו-4.1.24 להלן), וכן ברשותה מקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב לגביו קיימת תוכנית המאפשרת בניה למסחר, משרדים ומגורים ומתוכננת לפיתוח בטווח בינוני - ארוך (כמפורט בסעיף 4.1.25.3 להלן).

4.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

על תחום פעילות זה חלים בעיקר דיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה. בנוסף, הפעילות בתחום זה מושפעת משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום דיני איכות הסביבה, רישוי עסקים, מיסוי המקרקעין והמיסוי העירוני, לרבות מיסי רכישה, מכירה והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין. כמו כן, החקיקה ובעיקר זו העוסקת בהעסקת עובדים זרים גורמת, בהעדר עובדים ישראליים, ובהתייחס להגבלות הקיימות על העסקת פועלים תושבי הרשות הפלסטינית, לתנודתיות באמצעי הייצור העומדים לרשות הקבוצה (במישרין ובעקיפין), ובכך קובעים את קצב ביצוע והתקדמות של פרויקטים, דבר העלול להשפיע אף על עלותם הכספית.

4.1.3 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

שינויים בהיקף הפעילות, גורמים לתנודות ברווחיות הפרויקטים, שכן השפעתם ניכרת הן בתחום הפעילות של הקבוצה, והן בפעילות בשוק הנדל"ן המניב בכלל. כמו כן, הכנסות הקבוצה ורווחיותה מביצוע עבודות קבלניות לשוכרים הינם בעלי שונות גבוהה משנה לשנה, בעיקר עקב השינוי בסוגי הפרויקטים, רמת הגימור וגודלם של השוכרים. יש לציין כי עם השינויים בהכנסות, מבנה ההוצאות בחברה הינו כזה המאפשר לה להתאים את התשומות באופן חלקי, להיקף הפעילות המתבקשת, למעט הוצאות הריבית ששיעורן תלוי בהשפעות מאקרו כלכליות שאינן בשליטת החברה. בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהיקף הפעילות של הקבוצה.

4.1.4 התפתחויות בשווקים הרלבנטיים או שינויים במאפייני לקוחות

תקופת הדוח אופיינה בהמשך היציבות של המשק, לרבות ענף הנדל"ן המניב. סקטור המסחר והמשרדים שומר על רמות תפוסה ודמי שכירות יציבים. להערכת החברה, לעת עתה הגידול הצפוי בהיצע שטחי המשרדים באזור תל אביב בו ממוקמים שני נכסים מהותיים מאוד של הקבוצה, מגדל לוינשטיין ומגדל דיסקונט, לא גורם לשינויים בדמי השכירות אותם גובה הקבוצה. במקביל, נמשכות העבודות להקמת הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב, אשר שתיים מתחנותיה מוקמות בסמיכות למגדל לוינשטיין ולמגדל דיסקונט. למועד זה לעבודות ההקמה כאמור אין השפעה על הכנסות השכירות מנכסים אלה.

גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות החברה והשינויים החלים בהם הותאם

ככלל, בפעילותה של החברה בתחום הנדל"ן המניב ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים:

- 4.1.5.1 זיהוי מגמות ושינויים בשוק.
- 4.1.5.2 ידע וניסיון באיתור וניצול הביקושים ומתן התשובות להם.
- 4.1.5.3 ניהול בניה יעיל ומקצועי לרבות עמידה במפרטים והקפדה על איכות בניה.
- 4.1.5.4 ניסיון רב בתחום.
- 4.1.5.5 מוניטין בשוק הנדל"ן.
- 4.1.5.6 עמידה בהתחייבויות כלפי שוכרים.
- 4.1.5.7 עמידה בהתחייבויות מול קבלני המשנה.
- 4.1.5.8 עמידה בלוחות זמנים.
- 4.1.5.9 איתנות פיננסית, נגישות למקורות כספיים במחירים נוחים לצורך מימון פרויקטים בהיקפים גדולים.
- 4.1.5.10 מיקום ופיזור הנכסים.
- 4.1.5.11 עיתוי הפעילות - לעיתים המתנה בשיווק פרויקט מסוים עשויה להוביל לשיפור ברווחיותו.
- 4.1.5.12 גורמי השפעה על תפוסת השוכרים במבנים.

להערכת הנהלת הקבוצה, ישנם גורמים ספציפיים המשפיעים על הביקוש ושיעור התפוסה של מבני משרדים בישראל, כמו גם על מדיניות רכישת הנכסים על ידי הקבוצה, כדלקמן: מיקום הנכס; דרכי גישה לתחבורה (לרבות תחבורה ציבורית ורכבת); איכות הבניה; חניה בבניין בו ממוקם הנכס או בסמיכות לו; התחזוקה והתכנון ויכולתם לתמוך בדרישות טכנולוגיות נוכחיות ועתידיות; הפרשי שטח ברוטו-נטו במבנה; גיל המבנה בו ממוקם הנכס; צורתו החיצונית והפנימית של הנכס; גובה דמי השכירות; גובה דמי האחזקה; איכות השוכרים העיקריים ויציבותם; תקופת השכירות; רמת שירותי האחזקה; גובה המיסוי העירוני; שירותים אזוריים; סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור לסוג המבנה); מגמות התפוסה ההיסטוריות והנוכחיות בנכס והשלכותיהן על ביצועי העתידיים; קירבה לקהל היעד, לגופי עוגן, למקורות כוח אדם ושירותים נלווים.

להערכת הנהלת הקבוצה, פעילותה בביצוע עבודות קבלניות עבור שוכרים בנכסי החברה בהתאם לדרישות שוכרים, כחלק מתחום הפעילות (כהגדרתו לעיל בסעיף 4.1) כרוכה לחשיפות וסיכונים כדלקמן:

- (1) עמידה בלוחות זמנים לביצוע עבודות כלפי שוכרים;
- (2) עמידה במפרטים מוסכמים של ביצוע עבודות לשוכרים;
- (3) חשיפה לשינויים במחירי חומרי גלם ובתשומות עבודה;
- (4) חשיפה בגין תמחור שגוי של עלויות עבודה וחומרים.

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

לא קיימים חסמי כניסה ויציאה חוקיים בתחום הפעילות של החברה. עם זאת, נוכח אופיו המיוחד של תחום פעילות זה ניתן להצביע על מספר חסמים המשפיעים על יכולת הכניסה והיציאה מתחום הפעילות, כאשר העיקריים שבהם לדעת הקבוצה הינם:

- 4.1.6.1 איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון בהון ובחוב;
- 4.1.6.2 מדיניות אשראי גלובלית של הבנקים;
- 4.1.6.3 היקפו של הפרויקט ביחס לפעילות החברה;
- 4.1.6.4 יציאה מתחום הפעילות אינה גמישה לאור העובדה, כי מימוש השקעות יכול לארוך זמן

ממושך מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק;

4.1.6.5 מימוש הנכסים כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מיסוי.

4.1.7

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

להערכת הנהלת הקבוצה, ענף הנדל"ן המניב בו היא עוסקת הוא ענף תחרותי המתאפיין בריבוי גורמים הפועלים בו כאשר עיקר התחרות בענף מושפעת מהמיקום הגיאוגרפי של הנכס ואיכותו. בסמוך למרבית נכסי הקבוצה בישראל קיימים נכסים דומים המתחרים בהם. התחרות בין היתר הינה על שיעור דמי השכירות ודמי האחזקה, מצבם הפיזי של המבנים, רמת הגימור של הנכסים ורמת שירותי הניהול הניתנים לשוכרים. יצויין שקיים צפי לגידול בהיקף השטחים להשכרה הנבנים באזור המרכז בשנים הקרובות באופן שעשוי להשפיע על מבנה התחרות בענף.

4.1.8

פריסה גיאוגרפית

נכון לתקופת הדוח פעילות החברה בתחום פעילות זה הינה בישראל בלבד בעיקר באזור המרכז.

לפירוט נוסף באשר למיקומם של הנכסים המהותיים והנכסים המהותיים מאוד של החברה ראה סעיפים 4.1.24 ו- 4.1.25 להלן.

4.1.9

שוכרים

לקבוצה כ- 200 לקוחות השוכרים ממנה שטחים בהיקפים שונים. השוכרים הינם מגוונים וכוללים חברות ותאגידים עסקיים מהשורה הראשונה, אנשים פרטיים, בעלי עסקים קטנים וגדולים בפזורה גדול ברחבי ישראל, כאשר תמהיל השוכרים מושפע בין היתר מאופיו של הנכס המושכר, מיקומו ומטרת השכירות המותרות בו.

התקשרויות הקבוצה בהסכמי שכירות ביחס לנכסים שבבעלותה או שאותם חכרה, כוללות לרוב גם הוראות מיוחדות כמפורט להלן:

(א) **שירותי אחזקה** - אלה כוללים דרישה לתשלום דמי אחזקה לחברה המנהלת את הנכס בו מצוי המושכר, הנקבעים בדרך כלל על בסיס עלות האחזקה בתוספת מרווח מסוים, בהתייחס לשטחים המושכרים השונים מתוך כל שטחי הבניין. השירותים ברוב הנכסים ניתנים על ידי חברות ניהול חיצוניות שאינן קשורות לחברה, על בסיס חיוב לפי קריטריונים זהים לכל המחזיקים.

(ב) **תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה** - אלה משולמים, בדרך כלל, על בסיס חודשי או רבעוני עם עדיפות לתשלומים על בסיס רבעוני.

(ג) **אופציה להארכת השכירות ומימושה** - בהסכמים בהם ניתנת לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות, חל, בדרך כלל, סעיף המחייב עדכון דמי השכירות בתקופת האופציה כלפי מעלה וחובת הודעה מראש של מספר חודשים.

(ד) **העברת זכויות** - ככלל לשוכר לא עומדת זכות להעברת זכויותיו לצד שלישי אולם בהסכמי שכירות רבים של החברה מוענקת לשוכר זכות להעברת זכויות לשוכר משנה בתנאים הקבועים בהסכם ואשר מחייבים את אישורו של המשכיר מראש לזהות שוכר המשנה ומשאירים את השוכר האחראי כלפי החברה לקיום הוראות הסכם השכירות.

(ה) **ביטחונות** - להבטחת התחייבויות השוכרים מוסרים השוכרים, בדרך כלל, ביטחונות שונים: ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, ערבויות חברת האם של השוכר, שטרי חוב, פיקדונות ושיקים אישיים, והכול בהתאם להסכמה שבין החברה לכל שוכר ושוכר.

צפי להתפתחות לשנה הקרובה

4.1.10

החברה צופה כי בשנה הקרובה תפעל להתקשר בעסקאות ביחס למספר פרויקטים נוספים, בתחום הנדל"ן המניב, באיזורים שונים בארץ. כמו כן הקבוצה בוחנת כניסה לעסקאות בתחומי פעילותה מחוץ לישראל. לפרטים אודות נכס בהקמה ראה סעיף 4.1.20 להלן ו- 4.1.24 להלן.

דיון בתשואה הנדרשת מנכסים מניבים כחלק מהאסטרטגיה למימוש ורכישת נכסים

4.1.11

לקבוצה אין מדיניות קבועה לגבי התשואה הנדרשת מנכסים מניבים ולגבי הקריטריונים לרכישת או הקמת פרויקטים חדשים. הקבוצה נוהגת לבחון כל פרויקט לגופו בטרם קבלת החלטה. לצורך כך משקיעה הקבוצה מאמצים באיתור קרקעות לפיתוח והשבחה בעלי פוטנציאל השבחה בטווח הבינוני והארוך. כדי להגדיל את התשואה, בדרך כלל נכנסת הקבוצה לפרויקטים בשלב רכישת קרקע בטרם היותה מפותחת ולאחר מכן פועלת להשבחת הקרקע בדרך כלל בדרך של ייזום שינוי תב"ע. כן נוהגת החברה לנהל את ביצוע עבודות הבניה בפרויקטים אותם היא יוזמת, בעצמה או באמצעות מי מחברות הקבוצה תוך שהיא נעזרת בניסיון הרב שנצבר לה בתחום.

מדיניות רכישת נכסים

4.1.12

בבואה לבחון פרויקטים ונכסים בתחום הפעילות, מוצאת החברה חשיבות רבה לגורמים כפי שהובאו בסעיף 4.1.5 לעיל.

ההסכמים לרכישת נכסים ו/או קרקעות (בין אם נכסים בנויים ובין אם לאו) שהחברה צד להם כוללים על פי רוב את התנאים המהותיים (כולם או חלקם), כדלקמן:

- הקבוצה משלמת את תמורת הממכר (בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, אם וככל שנקבעו כאלה), באחת או יותר מהדרכים הבאות (לרבות שילוב בין הדרכים):

(א) עסקת מזומן - התמורה הינה בהתאם למחיר הנקוב בהסכם ו/או על פי המנגנון לקביעת המחיר הקבוע בהסכם;

(ב) עסקת קומבינציה - המיתווה השגור בעסקאות קומבינציה הינו רכישת חלק בלתי מסוים מהמקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה לבעלי קרקע בפרויקט הרלוונטי, על ידי החברה. בהסכמי הקומבינציה נקבעות, בין השאר, מפרטי הבניה, הגדרת השטחים הנבנים עבור המוכר, הוראות לעניין חלוקת מסים, תשלומי חובה והוצאות אחרות שיחולו בגין הפרויקט הרלוונטי או בגין חלוקת המקרקעין בין הצדדים;

(ג) עסקת תמורות - המתווה השגור בעסקאות תמורות הינו רכישת מלוא הזכויות במקרקעין בתמורה לתשלום שיעור מההכנסות העתידיות בפרויקט.

- במקרים בהם יש לקבוצה שותפים במקרקעין (בין מכוח רכישה משותפת של המקרקעין ובין מכוח רכישה של חלק מהזכויות במקרקעין) פועלת החברה, בדרך כלל במסגרת עסקה משותפת או חברה משותפת, וזאת לצורך הסדרת מערכת היחסים בין הצדדים, לרבות:
 - (א) ניהול העסקה בכפוף למנהלת ו/או ועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים, ואשר ההחלטות בה מתקבלות בהתאם למנגנון שנקבע. בעניין שירותי הניהול והבניה, מובהר כי בהתאם להסכם ניהול והסכם ניהול בניה שנחתמו בין החברה לבין לוינשטיין נכסים, מעניקה החברה שירותי ניהול, ייעוץ וליווי ללוינשטיין נכסים בתחום פעילות זה, להרחבה בקשר עם ההסכמים הנ"ל ראה באור 1'29 ו- 5'29 לדוחות הכספיים.
 - (ב) הוראות בדבר איסור או הגבלת אפשרות המחאת ו/או העברת ו/או שיעבוד הזכויות על ידי הצדדים ו/או מתן זכות סירוב ראשון.
 - (ג) הוראות בדבר אחריות הצדדים למימון הפרויקט וסנקציות בגין הפרתן וכו'.
 - (ד) הוראות בדבר חלוקת תחומי אחריות בין השותפים או בדבר מתן שירותים של אחד השותפים לטובת הפרויקט, ולעיתים הוראות בדבר תשלום דמי ניהול בגין שירותים אלה.
 - (ה) הוראות בדבר העמדת בטוחות מצד השותפים לטובת בנק או מוסד מממן.

- לעיתים, לצורך מימון פרויקט מתקשרת החברה בהסכמי ליווי בנקאיים, לפיהם משעבדת החברה את זכויותיה בפרויקט הרלוונטי לגורם המממן, ובכלל זאת את זכותה לקבלת דמי שכירות ויתר תקבולי הפרויקט וזכויות החברה אל מול מוכר הפרויקט האמור. ליווי בנקאי מבוצע בשיטה של "פרויקט סגור" באמצעות חשבונות בנק ייעודיים מהם משולמות כל הוצאות הפרויקט, ואליו נכנסות כל הכנסות הפרויקט. עם השלמת הפרויקט מוחלפת, בדרך כלל, מסגרת האשראי בהלוואה לזמן ארוך.

4.1.13

מדיניות מימוש נכסים

הקבוצה, הפועלת בעיקר באמצעות לוינשטיין נכסים בתחום פעילות זה, שואפת להגדיל את היקף הנכסים המניבים שלה אולם, אם לדעת הקבוצה, תתקבל הצעה נאותה למימוש נכס, לא תימנע החברה מלממש נכס זה.

4.1.14

השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

לפרטים ראה ביאור 24 בדוחות הכספיים.

4.1.15

תמצית התוצאות

הבהרה -

תמצית התוצאות שלהלן כוללת את חלק החברה בהכנסות ובהוצאות מהפעלת הנכסים המניבים: "יקנעם הייטק פארק" בחברה מוחזקת בשיעור של 50% ו- "בית הדר דפנה" בחברה כלולה המוחזקת בשיעור של 25%. חברות אלו אינן מאוחדות באיחוד יחסי בדוחות הכספיים וההשקעות בהן מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

להלן תמצית תוצאות תחום פעילות נדל"ן להשקעה לשנים 2016-2018:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
באלפי ש"ח			
84,052	94,954	93,867	
74,688	116,252	28,869	סה"כ הכנסות הפעילות (מאוחד)
130,547	176,442	89,519	רווחים משערוכים (מאוחד)
67,154	(5) 74,254	(4) 71,262	רווחי הפעילות (מאוחד)
52,084	(5) 56,618	(4) 52,163	סה"כ NOI (מאוחד) (1) (2)
	67,226	(4) 63,591	סה"כ NOI (חלק התאגיד) (1) (2)
	49,254	(4) 46,810	NOI מנכסים זהים (מאוחד) (2) (3)
			NOI מנכסים זהים (חלק התאגיד) (2) (3)

- (1) בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, NOI הינו כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין כל נכסי הנדל"ן להשקעה, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההון לדוח על הרווח והפסד, בניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין כל נכסי הנדל"ן להשקעה, למעט הוצאות פחת אם ישנן.
- (2) נתוני ה- NOI אינם כוללים את תרומת התחנה המרכזית, מלון שדות והחניון במבנה ברמת החייל (הנכס נמכר בשנת 2016).
- (3) בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) הינו סכום NOI מנכסי נדל"ן להשקעה שהחזיק התאגיד במשך שתי שנות הדיווח האחרונות לפחות, מבלי שחלו בהם שינויים מבניים מהותיים.
- (4) הירידה ב- NOI בשנת 2018 בהשוואה לשנת 2017 נבעה מהשלמת עסקת המכירה של "ראשון סנטר" מחודש יוני 2018 ומשטחים בהיקף לא מהותי שהתפנו במבנים של החברה בסוף שנת 2017 שברובם הושכרו במהלך שנת 2018 ובסיומה.
- (5) העליה ב- NOI בשנת 2017 בהשוואה לשנת 2016 נבעה בעיקר מדמי השכירות של נכסי הנדל"ן להשקעה שנרכשו בשנת 2017. לפרטים נוספים - ראה סעיף 4.1.22 להלן.

אזורים גיאוגרפיים

4.1.16

ישראל הינה האזור הגאוגרפי היחיד של החברה בתחום פעילות זה. להלן טבלה הכוללת את הפרמטרים הכלכליים בישראל:

ישראל			פרמטרים מאקרו כלכליים :
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
1,214,687	1,256,682	1,297,926	תוצר מקומי גולמי (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
142,178	144,294	146,146	תוצר מקומי לנפש (ש"ח) ⁽¹⁾
4.5%	3.5%	3.3%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי ⁽¹⁾
2.5%	1.5%	1.3%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי לנפש ⁽¹⁾
(0.2%)	0.4%	0.8%	שיעור אינפלציה ⁽²⁾
2.2%	1.7%	2.2%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽³⁾
A+ (אג"ח חו"ל) A+ (אג"ח מקומי)	A+ (אג"ח חו"ל) A+ (אג"ח מקומי)	AA- (אג"ח חו"ל) AA- (אג"ח מקומי)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג Standard & Poor's) ⁽⁴⁾
3.85	3.47	3.75	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

- (1) על פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 17 בפברואר 2019 (נתונים משורשרים במחירי 2015).
- (2) על פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 בינואר 2019.
- (3) על פי פרסום באתר בנק ישראל: www.bankisrael.gov.il.
- (4) לפי דוח דירוג S&P בכתובת: www.standardandpoors.com.

לצורך ביצוע הפילוחים המובאים להלן, הקבוצה סיווגה את נכסי הנדל"ן להשקעה המוחזקים על ידיה לפי השימושים הבאים:

1. **משרדים / תעשיית הייטק** - כולל נתונים עבור שטחי משרדים וחניות בנכסים "מגדל דיסקונט", "מגדל לוינשטיין" (קומות המשרדים ללא משרדי החברה), "אוויה ביזנס סנטר" (למעט קומה מסחרית), "רמת החייל" (נמכר בשנת 2016), "יקנעם הייטק פארק", "ראשון סנטר"¹, "לילנבלום 28", מבנה "אטריום 1" במודיעין, "אסף סנטר" (קומת המשרדים), "לב הסיטי" בבאר שבע (קומות המשרדים), "בית סולוג" בבאר שבע ו- "בית הדר דפנה" (שאל המלך, ת"א).
2. **תעשייה** - "רמת אליהו" (ראשון לציון) ו- "נתניה" (איזור תעשייה ברחוב שכטרמן).
3. **מסחר** - "מפרץ חיפה", קומה מסחרית ב"מגדל לוינשטיין", קומה מסחרית ב"אוויה ביזנס סנטר", קומה מסחרית ב"לב הסיטי", "מתחם שנקר" (פתח תקוה) ו- "אסף סנטר" (מרכז מסחרי).
4. **חניונים** - "חניון מגדל לוינשטיין" וכן החניון בבנין "לב הסיטי" פועלים כיחידה עסקית עצמאית, ולפיכך מוצגים באופן נפרד.
בנוסף, הקבוצה מחזיקה גם בשטחי חניות לטובת הדיירים בנכסים: "מגדל דיסקונט", "אוויה ביזנס סנטר", "יקנעם הייטק פארק", "לילנבלום 28", "ראשון סנטר"¹, "אטריום 1" ו- "בית הדר דפנה". הקבוצה מחזיקה גם בשטחי חניות נוספים בנכסים האחרים. בשל העדר מהותיות ביחס לשימוש העיקרי בנכס, בפילוחים המובאים להלן הוצגו הנתונים בגין חניות אלה כחלק מהשימוש העיקרי של אותם נכסים, קרי משרדים/ תעשיית הייטק.
בפילוחים שלהלן לא נכללו נתונים מהפעלת מלון שדות.

א. להלן פילוח **שטחי נדל"ן מניב** של תחום הפעילות לפי שימוש עיקרי של הנכסים:

ליום	שימושים		משרדים / תעשיית הייטק ⁽¹⁾	תעשייה ⁽²⁾	מסחר ⁽³⁾	סה"כ	חניון
מספר חניות ⁽⁴⁾	מ"ר						
31.12.2018	שטח	במאחד	57,784 ⁽¹⁾	19,522	9,903	87,209	651
		חלק התאגיד	40,901 ⁽¹⁾	15,538	8,052	64,491	454
	אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאחד	66.2%	22.4%	11.4%	100%	-
		חלק התאגיד	63.4%	24.1%	12.5%	100%	-
31.12.2017	שטח	במאחד	60,445	19,522	9,903	89,870	651
		חלק התאגיד	42,758	15,538	8,052	66,348	454
	אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאחד	67.3%	21.7%	11%	100%	-
		חלק התאגיד	64.5%	23.4%	12.1%	100%	-

- (1) הירידה בשטחים בין השנים 2018 ו- 2017 נובעת מהשלמת עסקת המכירה של הנכס "ראשון סנטר".
- (2) בנוסף, לחברה כ- 11 דונם המהווים שטחים פתוחים בנכסים ברמת אליהו (ראשון לציון) ובאזור התעשייה בנתניה.
- (3) בנוסף, לחברה כ- 1.5 דונם המהווים את חלק הקבוצה בשטחי חניות בנכס בחיפה.
- (4) מספר החניות בפועל הינו 651 כאשר לפי היתר מספרן הינו 606.

¹ הנכס נמכר בשנת 2017 ומכירתו הושלמה ביוני 2018 - ראה סעיף 2.3.8 לעיל.

ב. להלן פילוח שטחי זכויות בניה בלתי מנוצלות של הנכסים המניבים⁽¹⁾:

ליום	משרדים	תעשייה	מסחר
באלפי מ"ר			
לימים 31.12.2018 ו- 31.12.2017	13	24	4

(1) לזכויות הבניה הנדל"ן להשקעה בהקמה, בקרקע בתחנה המרכזית הישנה בתל אביב ובקרקעות האחרות שבבעלות החברה ראה סעיפים 4.1.20, 4.1.21, 4.1.24 ו- 4.1.25.3 להלן.

ג. להלן פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי שימוש עיקרי של הנכסים:

ליום	שימושים	משרדים / תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר	חניון	סה"כ ⁽¹⁾
31.12.2018	שווי באלפי ש"ח	במאוחד	118,420	132,313	75,422	1,071,562
	חלק התאגיד	524,025 ⁽²⁾	96,237	109,468	52,634	782,364
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	69.6%	11.1%	12.3%	7.0%	100%
	חלק התאגיד	67.0%	12.3%	14.0%	6.7%	100%
31.12.2017	שווי באלפי ש"ח	במאוחד	117,450	128,447	75,164	1,091,208
	חלק התאגיד	541,309	95,470	106,809	52,454	796,042
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	70.5%	10.8%	11.8%	6.9%	100%
	חלק התאגיד	68.0%	12.0%	13.4%	6.6%	100%

(1) ראה סעיף 4.1.23 להלן לגבי התאמת שווי הנדל"ן המניב לשווי הוגן הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים.

(2) הירידה בשווי בין השנים 2018 ו- 2017 נובעת מהשלמת המכירה של הנכס "ראשון סנטר".

ד. להלן פילוח NOI של תחום הפעילות לפי שימוש עיקרי של הנכסים:

שנה	שימושים	משרדים / תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר	חניון	סה"כ
2018	NOI באלפי ש"ח	במאוחד	8,328	10,759	5,004	71,262
	חלק התאגיד	33,150 ⁽¹⁾	6,587	8,934	3,492	52,163
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	66.2%	11.7%	15.1%	7.0%	100%
	חלק התאגיד	63.6%	12.6%	17.1%	6.7%	100%
2017	NOI באלפי ש"ח	במאוחד	8,049	10,556	5,065 ⁽²⁾	74,254 ⁽²⁾
	חלק התאגיד	37,246 ⁽²⁾	6,558	9,102 ⁽²⁾	3,712 ⁽²⁾	56,618 ⁽²⁾
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	68.2%	10.8%	14.2%	6.8%	100%
	חלק התאגיד	65.7%	11.6%	16.1%	6.6%	100%
2016	NOI באלפי ש"ח	במאוחד	7,553	7,882	4,221	67,154
	חלק התאגיד	35,543	6,142	7,257	3,142	52,084
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	70.8%	11.2%	11.7%	6.3%	100%
	חלק התאגיד	68.3%	11.8%	13.9%	6%	100%

(1) הירידה ב- NOI ממשרדים בשנת 2018 בהשוואה לשנת 2017 נבעה מהשלמת עסקת המכירה של "ראשון סנטר" מחודש יוני 2018 ומשטחים בהיקף לא מהותי שהתפנו במבנים של החברה בסוף שנת 2017 שברובם הושכרו במהלך שנת 2018 ובסיומה.

(2) העליה ב- NOI בין השנים 2017 ו- 2016 נובעת בעיקר מנכסי הנדל"ן שנרכשו בשנת 2017 כמתואר בסעיף 4.1.22 להלן.

ה. להלן פילוח **רווחי שערוד, נטו**⁽¹⁾, של תחום הפעילות לפי שימוש עיקרי של הנכסים:

שנה	שימושים	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה	מסחר	חניון	סה"כ ⁽¹⁾
2018	רווחי שערוד, נטו, באלפי ש"ח	7,304	894	3,664	(77)	11,785
	חלק התאגיד	5,063	696	2,457	(54)	8,162
	אחוזים מסך כל רווחי השערוד, נטו	62.0%	7.6%	31.1%	(0.7%)	100%
	חלק התאגיד	62.1%	8.5%	30.1%	(0.7%)	100%
2017	רווחי שערוד, נטו, באלפי ש"ח	31,631	10,468	2,618	10,450	55,167
	חלק התאגיד	23,480	9,087	2,674	7,658	42,899
	אחוזים מסך כל רווחי השערוד, נטו	57.4%	19%	4.7%	18.9%	100%
	חלק התאגיד	54.7%	21.2%	6.2%	17.9%	100%
2016	רווחי שערוד, נטו, באלפי ש"ח	20,112	12,369	1,632	-	34,113
	חלק התאגיד	15,476	12,019	1,813	-	29,308
	אחוזים מסך כל רווחי השערוד, נטו	58.9%	36.3%	4.8%	-	100%
	חלק התאגיד	52.8%	41.0%	6.2%	-	100%

(1) הנתונים אינם כוללים רווחי שערוד של נכס נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה.

ו. להלן פילוח **דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל וכן הכנסה חודשית ממוצעת למקום חניה** לפי שימוש עיקרי של הנכסים:

שנה	דמי שכירות חודשיים בפועל	משרדים / תעשיית הייטק ⁽¹⁾	תעשיה	מסחר	חניון ⁽²⁾
2018	ממוצע	87	42	110	1,025
	טווח	22-156	22-61	21-293	350-1,500
	ממוצע	89	41	110	1,028
2017	טווח	21-251	22-60	28-288	350-1,350

(1) הממוצע המשוקלל של דמי השכירות בשני מגדלי החברה בתל אביב יחד (מגדל לוינסטין ומגדל דיסקונט) בשנת 2018 הינו כ- 127 ש"ח למ"ר בהשוואה לכ- 124 ש"ח למ"ר בשנת 2017. כמו כן, ראה סעיף 4.1.25 להלן לגבי נתוני דמי השכירות בנכסים מהותיים מאוד.

(2) הירידה בדמי ממוצעים למ"ר במשרדים/ תעשיית הייטק בין השנים 2018 ו- 2017 נבעה מהשפעת הרכישה של הנכס "בית סולוג" בבאר שבע מחודש מאי 2017 על הממוצע המשוקלל השנתי.

(3) דמי השכירות החודשיים הממוצעים בפועל לחניה חושבו לפי סך ההכנסות מהחניונים (ממוניים וממזדמנים) מחולקות במספר החניות בפועל. טווח דמי השכירות לחניה מתייחס למחירון החברה לגבי מנויים רגילים (על בסיס מקום פנוי) ומנויים שמורים. השונות נובעת בין היתר גם ממיקומי החניונים.

ז. להלן פילוח **שיעורי תפוסה ממוצעים** בנכסי תחום הפעילות לפי שימוש עיקרי של הנכסים:

שנה	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה	מסחר
באחוזים			
ליום 31.12.18	96%	100%	99%
לשנת 2018 ⁽¹⁾	94%	100%	97%
לשנת 2017 ⁽¹⁾	95%	100%	99%

(1) שיעורי התפוסה הממוצעים חושבו על בסיס נתוני ההשכרות של הנכסים לסוף כל רבעון בשנים הרלוונטיות.

ח. להלן פילוח **מספר נכסים מניבים** של תחום הפעילות לפי שימוש עיקרי של הנכסים :

ליום	משרדים / תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר ⁽¹⁾	חניון
31.12.2018	10	2	6	2
31.12.2017	11	2	6	2

(1) כולל שלושה נכסים המהווים קומות מסחר בצמוד לקומות משרדים.

ט. להלן פילוח **שיעורי תשואה ממוצעים בפועל** ⁽¹⁾ של נכסי תחום הפעילות לפי שימוש עיקרי של הנכסים :

שנה	משרדים / תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר	חניון
באחוזים				
2018	6.5%	7%	8.1%	6.6%
2017	7%	6.9%	8.3%	6.8%

(1) שיעורי התשואה הממוצעים בפועל חושבו על ידי חלוקת ה- NOI בפועל בשווי הוגן של נכסי הנדל"ן לסוף השנה.

י. להלן פירוט **הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות תומים** :

תקופת ההכרה בהכנסה		בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
		הכנסות מדמי שכירות (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מדמי שכירות (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)
שנת 2019	רבעון 1	17,861	3	0.3	17,861	2	0.1
	רבעון 2	17,725	20	5.4	17,926	10	3.5
	רבעון 3	17,100	20	5.1	17,732	14	2.3
	רבעון 4	15,308	26	10.8	16,169	14	8.6
שנת 2020		46,053	52	22.8	56,765	27	8.4
שנת 2021		32,219	38	12.5	51,532	25	5.9
שנת 2022		22,773	24	11.9	45,118	24	12.1
שנת 2023 ואילך		19,582	27	15.5	209,912	94	43.4
סה"כ		188,621	210	84.3	433,015	210	84.3

(1) ההכנסות הצפויות אינן כוללות הכנסות מהחניונים במגדל לוינשטיין ובלב הסיטי, הכנסות מהפעלת מלון שדות והכנסות בגין אחזקה ואחרות.

4.1.18 שוכרים עיקריים ⁽¹⁾ בתקופת הדוח :

השוכר	איפיון, אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2018 (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות החברה מדמי שכירות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרת מתום שנת הדיווח	תלות במימון בשוכר או תנאי מהותי אחר
שוכר א'	קומות משרדים וחניות במגדל לוינשטיין בתל אביב	10,151	10.7%	מדד מחירים ⁽¹⁾ לצרכן	בנקאות	חתימת הבנק	10 חודשים	אין

(1) קיים מנגנון חוזי של קביעה מחייבת של שמאי למקרה של אי הסכמת הצדדים על גובה דמי השכירות (נכון למועד פרסום הדוח הצדדים לא ביקשו למנות שמאי כאמור).

חשיפה לענף ספציפי:

4.1.19

לקבוצה קיימת חשיפה מהותית לענף ההייטק הנובעת מכך שלמעלה מ- 20% מהכנסותיה משכ"ד בשנים 2016-2018 נבעו משוכרים ששיוכם הענפי הינו הייטק, כמפורט להלן:

שיעור מתוך סך הכנסות תחום הפעילות (באחוזים)			ענף
2016	2017	2018	
24.9%	24%	24.5%	תעשיית היי-טק

נכס בהקמה:

4.1.20

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	שימוש
(1) 2016	(1) 2017	(1) 2018		
1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	משרדים ומסחר
כ- 13 אלפי מ"ר ברוט	כ- 15 אלפי מ"ר ברוט	כ- 10 אלפי מ"ר ברוט ⁽²⁾	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (במ"ר - כולל שטחי חניה ואחסנה) (חלק החברה)	
336	419	43	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)	
32,104	32,523	23,100	הסכום בו מוצג הנכס בדוחות בתום התקופה (באלפי ש"ח)	
(2)	(2)	(2)	אומדן תקציב הקמה בתקופה העוקבת (באלפי ש"ח)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	

(1) בשנים 2016-2018 לחברה פרויקט נדל"ן להשקעה בהקמה אחד, שהינו פרויקט מסחרי בכפר סבא "LevVillage".

לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 להלן.

(2) לאור התמשכות לוחות הזמנים בהליך הרישוי ועמדת הוועדה המקומית לפיה לא ניתן, בשלב זה, להוציא היתרים במקרקעין וזאת עד להשלמת תנאים תעבורתיים שנקבעו בתב"ע ושאינם בשליטת החברה, צפויה דחיה במועד תחילת העבודות. עקב כך, לא ניתן לאמוד את תקציב ההקמה בתקופה העוקבת באופן מהימן. בעקבות שינוי הפרוגרמה חלה ירידה בסך השטח המתוכנן להיבנות ויעודו.

קרקעות:

4.1.21

ליום 31 בדצמבר		פרמטרים
2017	2018	
421,720	447,420	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾⁽¹⁾
177	177	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר) ⁽²⁾⁽¹⁾
(1)	(1)	סה"כ זכויות הבניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר) ⁽¹⁾

(1) החברה רכשה בשנת 2011 קרקעות במתחם התחנה המרכזית הישנה בת"א ובשנת 2015 רכשה זכויות נוספות

במתחם זה. לעניין הזכויות בקרקע בתחנה המרכזית הישנה ראה בטבלה שבסעיף 4.1.25.3 להלן.

(2) כולל קרקעות חקלאיות באשקלון, אחיסמך וכפר סבא בשטח כולל של כ- 160 דונם.

4.1.22 רכישת ומכירת נכסים⁽¹⁾:

להלן פירוט בנוגע לרכישת ומכירת נכסי נדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	
2016	2017	2018		
-	3 ⁽¹⁾	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו
-	132,431	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ש"ח)	
-	5,917	-	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)	
-	כ- 27,600	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מ"ר)	
1 ⁽³⁾	1 ⁽²⁾	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו
96,250	37,000	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי ש"ח)	
9,273 מ"ר ו-161 חניות (חלק החברה)	כ- 5,200	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה	
-	1,366	-	NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח)	
4,950	2,295	-	רווח משערוך שנבע ממימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	

(1) הרכישות בשנת 2017 כללו:

- רכישת חלקה של אמות (50%) בפריקט החברה "ראשון סנטר" שבראשון לציון בתמורה לסך של כ- 17.4 מליון ש"ח כולל מס רכישה (בשטח של כ- 2,600 מ"ר).
 - רכישת "לב הסיטי" בבאר שבע בתמורה לסך של כ- 65.7 מליון ש"ח כולל מס רכישה (בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר).
 - רכישת "בית סולוג" בבאר שבע בתמורה לסך של כ- 49.3 מליון ש"ח כולל מס רכישה ודמי תיווך (בשטח של כ- 12,000 מ"ר וחניון המכיל 250 חניות).
- (2) מכירת הנכס "ראשון סנטר" בתמורה לסך של כ- 37 מליון ש"ח בשני תשלומים שווים. התשלום הראשון התקבל בחודש אוקטובר 2017 והשני התקבל בחודש יוני 2018 ועם קבלתו הושלמה עסקת המכירה.
- (3) מכירת הנכס ברמת החייל.

4.1.23 התאמה לדוח על המצב הכספי

להלן פירוט בנוגע להתאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי ש"ח			
1,091,208	1,071,562	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם הסתיימה	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
32,523	23,100	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה	
421,720	447,420	סה"כ שווי קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה	
1,545,451	1,542,082	סה"כ	
(92,735)	(97,039)	נדל"ן להשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
1,135	1,601	ביטול ניכוי חבויות עתידיות בדמי חכירה והיטל השבחה	
(91,600)	(95,438)	סה"כ התאמות	
1,453,851	1,446,644	סה"כ אחרי התאמות	
1,346,905	1,386,306	סעיף נדל"ן להשקעה	הצגה בדוחות המאוחדים על המצב הכספי
36,288	-	נכס המוחזק למכירה	
32,523	23,100	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה	
38,135	37,238	סעיף נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	
1,453,851	1,446,644	סה"כ	

נכסים מניבים - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח																	
שם הנכס ומאפייניו		שנה	פריט מידע											נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			
			ערך בספרים ושווי הוגן בסוף שנה	הכנסות בשנה	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה	שיעור התשואה המותאם	שיעור על העלות	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך	שיעור התפוסה לתום השנה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה		
יקנעם הייטק פארק (בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני)	מיקום	11492 יקנעם - גוש : חלקה : חלק מחלקה 83.	2018	88,800	6,486	6,465	7.3%	7.6%	14.9%	13.5%	3,766	56	100%		שיעור היוון עיקרי 7%-8%	גישת היוון ההכנסות	אינג' יוסף זרניצקי
	שימוש עיקרי	משרדים/תעשיית הייטק	2017	84,900	6,554	6,527	7.7%	7.7%	15.1%	18.4%	7,350	56	100%		שיעור היוון עיקרי 7%-8%		
	עלות הנכס	43,262	2016	77,465	6,614	6,593	8.5%	8.4%	15.2%	27.3%	3,652	56	100%		שיעור היוון עיקרי 8.25%		
	חלק התאגיד (%)	69.8%															
רמת אליהו (1)	מיקום	ראשון לציון, מערב. גוש : 6095, חלקה 77.	2018	73,420 ⁽²⁾	7,072 ⁽³⁾	5,764	7.9%	7.8%	14%		656	45	100%		שיעור היוון 7.5%	גישת היוון ההכנסות	אינג' יוסף זרניצקי
	שימוש עיקרי	תעשייה	2017	72,750 ⁽²⁾	6,851 ⁽³⁾	5,581	7.7%	7.7%	13.5%		5,168	43	100%		שיעור היוון 7.5%		
	עלות הנכס	41,283	2016	67,530 ⁽²⁾	6,628 ⁽³⁾	5,520	8.2%	8.4%	13.4%		1,369	42	100%		שיעור היוון 7.75%		
	חלק התאגיד (%)	69.8%															
	שטח בר השכרה במ"ר	13,186 מ"ר שטח בנוי על שטח קרקע של כ- 30 דונם															

- (1) לוינשטיין נכסים הינה בעלת הזכות להירשם כחוכרת של כ- 30 דונם במושע מתוך 50 דונם במתחם הממוקם באזור התעשייה **רמת אליהו** בראשון לציון. הקרקע והמבנים שעליה מושכרים כיום לשוכרים שונים. לוינשטיין נכסים החלה לפעול לקידום שינוי תב"ע במתחם בשני שלבים : תב"ע בסמכות מקומית (שינוי תכנית והוספת קומות למבנה בודד) ותב"ע בסמכות מחוזית (שינוי זכויות מ- 120% ל- 300%, תוספת קומות והרחבת יעוד). נכון למועד הדוח, התוכנית אושרה עקרונית בוועדה מקומית.
- (2) בדוחות הכספיים מוצג בתוספת התחייבויות למינהל בגין הסכם חכירה תפעולית.
- (3) ההכנסות מנכס זה כוללות גם הכנסות מאחזקה ואחרות.

נכסים מניבים - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח																
שם הנכס ומאפייניו		שנה	פריט מידע										נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			
			ערך בספרים ושווי הוגן בסוף שנה	הכנסות בשנה	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה	שיעור התשואה המותאם	שיעור על העלות	יחס החוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך	שיעור התפוסה לתום השנה	דמי שכירות ממוצעים ש"ח למ"ר לחודש/ הכנסה ממוצעת לחניה	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
לב הסיטי	מיקום	2018	באר שבע - גוש : 38015 חלקה : חלק מחלקה 9	67,300	(5) 7,382	(5) 5,438	8.1% (5)	6.9% (5)	8.3% (5)	1,500	הנכס אינו משועבד. רכישתו מומנה באמצעות אשראי שאינו ספציפי ומהון עצמי	משרדים : 59 מסחר : 136 חניות : 437	90% : מסחר : 90%	אינג' יוסף זרניצקי	גישת היוון ההכנסות	שיעור היוון עיקרי 7.5%
	שימוש עיקרי		מסחר ומשרדים													
	עלות הנכס	2017	65,720	65,800	(5)(4) 6,518	4,700	7.4%	7.7%	7.4%	80	100%	משרדים : 61 מסחר : 135 חניות : 413				
	חלק התאגיד (%)		69.8%													
	שטח בר השכרה במ"ר	2016	משרדים - 2,800 מ"ר מסחר - 2,339 מ"ר חניון - 186 חניות בפועל (188 חניות לפי היתר)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
אסף סנטר BOT ⁽⁶⁾	מיקום	2018	ביה"ח אספה"ר, באר יעקב	37,238	(4) 6,017	4,324	11.6%	13.6%	13%	(948)	החברה שעבדה את הנכס כנגד קבלת הלוואה ואו מסגרת הלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי	מסחר : 212 משרדים : 69	100% : מסחר : 49%	ירון ספקטור	גישת היוון ההכנסות	שיעורי היוון : מסחר - 7.75% משרדים - 8.5%
	שימוש עיקרי		מרכז מסחרי וקומת משרדים													
	עלות הנכס	2017	33,235	38,135	(4) 6,072	4,489	11.8%	12.6%	13.5%	(1,794)	מסחר : 215 משרדים : 73	100% : מסחר : 37%				
	חלק התאגיד (%)		100%													
	שטח בר השכרה במ"ר	2016	מסחרי - 2,176 משרדים - 1,404	39,769	(4) 6,495	4,735	11.9%	11.7%	14.2%	1,902	מסחר : 234 משרדים : 75	100% : מסחר : 37%				

(4) יצוין כי ההכנסות מנכס זה כוללות גם הכנסות מאחזקה ואחרות.
(5) בשנת 2018 קיבלה החברה פיצוי חד פעמי בסך של כ- 900 אלפי ש"ח משוכר שעזב את הנכס.
(6) יתרת תקופת ההפעלה של הנכס הינה 13.75 שנים מיום 31/12/2018.

מבנה מהותי בהקמה - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח											
שם הנכס ומאפייניו	שנה	נתונים כספיים				שיעור השלמה כספי בסוף שנה	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
		עלות מצטברת בסוף שנה, כולל קרקע, בניה ושונות	שווי הוגן בסוף שנה	ערך בספרים בסוף שנה	הפסדי שערך לשנה						
ציון שם הנכס	2018	28,930	23,100	(3) 23,100	(3) 5,830	6%	-	אינני יוסף זרניצקי	גישת ההשוואה	כ- 2,900 ש"ח למ"ר משרדים ומסחר בממוצע	
ציון מיקום הנכס											
מועד רכישת הקרקע	2017	32,523	32,523	32,523	-	6%	-	הנהלה			כ- 3,600 ש"ח למ"ר משרדים ומסחר בממוצע
חלק התאגיד (%)											
שיטת הצגה בדוח המאוחד											
מועד סיום בניה משוער	2016	32,104	32,104	32,104	(4) 4,770	6%	-	הנהלה	כ- 3,500 ש"ח למ"ר משרדים ומסחר בממוצע		
יעוד שטחי הנכס (3)											
סך כל ההשקעה הצפויה											

(1) החברה הינה בעלת זכויות מרשות מקרקעי ישראל במקרקעין הידועים כגוש 6430 חלקה 275 בכפר סבא על פי הסכם פיתוח מיום 25 בדצמבר 2013.

(2) חוזה החכירה לתקופה של 49 שנים.

(3) הפסדי השערך בשנת 2018 נבעו בעיקר מירידה בשטח המתוכנן להיבנות ומדחיה בלוחות הזמנים לביצוע הבניה.

(4) הפסדי השערך בשנת 2016 נבעו בעיקר מרישום הפרשה לתשלום הוון הסכם הפיתוח. בשנת 2016, בעקבות בחינה מחדש של הפרוגרמה התכנונית חלה ירידה בסך השטח המתוכנן להיבנות ויעודו.

(5) אומדן שאינו סופי ובכפוף לאישור הפרוגרמה על ידי הרשויות המוסמכות.

(א) הצגת הנכס

מגדל דיסקונט הינו מגדל משרדים יוקרתי הממוקם בקרן הרחובות הרצל ויהודה הלוי במרכז הפיננסי של תל אביב ובקרבת מגדלי משרדים יוקרתיים נוספים וכולל 31 קומות בשטח ברוטו של כ- 32,000 מ"ר מעל 7 קומות מחסנים ומרתפי חניה בשטח כולל של 11,500 מ"ר.

השטחים שבבעלות לוינסטין נכסים במגדל דיסקונט כוללים שטחי משרדים בקומות 19 - 23 ובקומות 28 - 30, מחסנים ושטחים טכניים, המושכרים לשוכרי היחידות במגדל דיסקונט וחניון המאחד שטחי חניה במספר קומות מרתף הכולל סה"כ 97 מקומות חניה בבעלות לוינסטין נכסים מתוך 242 מקומות חניה.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2018			
מגדל דיסקונט		שם הנכס :	
ת"א, רחוב יהודה הלוי 23 גוש 6924 חלקות 8, 9 בשלמות וחלק מחלקה 4		מיקום הנכס :	
8,419 מ"ר	משרדים	שטחי הנכס :	
97 מקומות חניה	מקומות חניה		
כ- 69.8%		חלק התאגיד האפקטיבי בנכס :	
באמצעות לוינסטין נכסים המוחזקת בשיעור של כ- 69.8%		מבנה האחזקה בנכס :	
דצמבר 2007		מועד השלמת הקמת הנכס :	
לוינסטין נכסים בעלת הזכות להירשם כבעלים		פירוט זכויות משפטיות בנכס :	
הנכס נמצא בהליכי פרצלציה שלאחריה יירשם בית משותף ללוינסטין נכסים הערת אזהרה רשומה על שמה		מצב רישום זכויות משפטיות :	
-		נושאים מיוחדים :	
איחוד		שיטת הצגה בדוחות הכספיים :	

(ב) נתונים עיקריים :

2016	2017	2018	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)	
177,300	193,400	196,500	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	
-	14,750	2,089	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)	
100%	97%	92%	שיעור תפוסה ממוצע (%)	
8,419	7,654	8,117	שטחים מושכרים לסוף שנה (מ"ר)	
14,072	13,471	13,389	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	
139	137	144	ממוצע	דמי שכירות למטר כולל תשלום על חניות (לחודש) (ש"ח)
76-185	70-185	82-156		טווח
-	128	122	ממוצע	דמי שכירות למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
-	128	110-131		טווח
13,987	13,401	13,042	NOI (אלפי ש"ח)	
14,124	14,011	14,371	NOI מותאם (אלפי ש"ח)	
7.9%	6.9%	6.6%	שיעור תשואה בפועל (%)	
8%	7.2%	7.3%	שיעור תשואה מותאם (%)	
14	9	11	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח	
			במועד הקמת הנכס	
			54,880	עלות הקמה התחלתית (באלפי ש"ח)
			דצמבר 2007	מועד השלמת הקמת הנכס

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

2016	2017	2018	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)
אלפי ש"ח			
14,072	13,471	13,389	הכנסות מדמי שכירות ואחזקה
(85)	(70)	(347)	עלויות ניהול, אחזקה ותפעול
=====	=====	=====	
13,987	13,401	13,042	NOI

(ד) אין שוכרים עיקריים בנכס.

(ה) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (כולל תקופות אופציה) :

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר					נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)
2023 ואילך	2022	2021	2020	2019	
אלפי ש"ח					
12,759	10,937	12,515	13,001	13,407	הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים (1) (2)

(1) לא כולל הכנסות בגין אחזקה ואחרות.

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

(ו) לא צפויים השבחות ושינויים מתוכננים בנכס.

(ז) מימון :

לוינשטיין נכסים שיעבדה את הנכס כמפורט בסעיף (ח) שלהלן כנגד קבלת מסגרות והלוואות שנועדו לשרת לא רק את הנכס הספציפי.

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס :

בהסכמי ההלוואה עם תאגידים בנקאיים נקבע, כי להבטחת עמידת לוינשטיין נכסים בהתחייבויותיה כלפי המלווים, ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה - המקרקעין וכן הזכויות במקרקעין, המבנים והמטלטלין הקשורים למקרקעין, הסכמי השכירות והניהול ודמי השכירות והניהול, לפי העניין. בנוסף, נקבע בהסכמי ההלוואה הנ"ל, כי הלוואה אינו רשאי למכור, להעביר, לשעבד או להמחות את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, אלא באישור מראש של המלווה או בתנאים המפורטים בהסכם ההלוואה. על זכויות הבעלות של לוינשטיין נכסים במגדל דיסקונט נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום.

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 2018
דרגה ראשונה	שעבוד שוטף על כל הזכויות בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	ללא הגבלה
	משכון זכויות כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ ופנדום בע"מ בקשר עם הסכם מיולי 2005 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	
	משכון הסכמי שכירות בקשר לפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	

(ט) פרטים אודות הערכת השווי:

2016		2017		2018		נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - כ- 69.8%)		
177,300		193,400		196,500		השווי שנקבע (אלפי ש"ח)		
אינג' יוסף זרניצקי						זהות מעריך השווי		
כן						האם המעריך בלתי תלוי?		
כן						האם קיים הסכם שיפוי?		
31/12/2016		31/12/2017		31/12/2018		תאריך התוקף של הערכת השווי		
גישת היוון ההכנסות + גישת ההשוואה						מודל הערכת השווי		
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:								
8,419		8,419		8,419		משרדים (מ"ר)		שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון (Leasable Area Gross)
97		97		97		מקומות חניה		
100%		91%		96%		שיעור תפוסה לסוף השנה		
120		120		120		דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)		
150		175		175		שווי לחניה (באלפי ש"ח)		
7.5%		7%		7%		שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		
13,298		14,076		14,076		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)		
7.9%		6.9%		6.6%		שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס		
שינוי בשווי באלפי ש"ח						ניתוחי רגישות לשווי:		
-		525		414		עליה של 5%		שיעורי תפוסה
(261)		(525)		(557)		ירידה של 5%		
(5,719)		(6,470)		(6,600)		עליה של 0.25%		שיעורי היוון
6,114		7,010		7,200		ירידה של 0.25%		
8,082		8,508		8,624		עליה של 5%		דמי שכירות ממוצעים למ"ר משרדים
(8,082)		(8,508)		(8,624)		ירידה של 5%		

הצגת הנכס (א)

מגדל לוינשטיין הינו מגדל משרדים יוקרתי אשר נמצא בדרך מנחם בגין 23 בתל-אביב. השטחים שבבעלות הקבוצה כוללים שטחי משרדים, שטחי מסחר בקומת הלובי, מחסנים וחניות בקומות המרתף. המגדל כולל 33 קומות ששטחן ברוטו כ- 34,000 מ"ר, מעל 6 קומות מרתף המשמשות לחניה ולמחסנים ששטחן ברוטו כ- 23,000 מ"ר. המגדל מתאפיין ברמת גימור גבוהה ובקירות מסך מכל צידיו.

להלן פירוט השטחים המשמשים כנדל"ן מניב, המוחזקים באמצעות לוינשטיין נכסים וחברה נכדה (מגדל לוינשטיין בע"מ):

- שטחי משרדים בקומות 3, 4, 13, 15, 19, 21-23, 25-32 בשטח כולל של 14,164 מ"ר וכן 466 מ"ר בקומת המסחר ו- 284 מ"ר שטחי אחסנה, המושכרים לשוכרי היחידות במגדל לוינשטיין.
- חניון המאחד שטחי חניה בשש קומות מרתף הכולל 465 מקומות חניה⁽²⁾. החניון שבבעלות החברה מהווה כ- 67% משטחי החניה במגדל לוינשטיין, כאשר סך כל החניות במגדל לוינשטיין הינו כ- 694.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2018	
שם הנכס:	מגדל לוינשטיין
מיקום הנכס:	תל אביב, דרך מנחם בגין 23. גוש: 6941. חלקה: 171. תתי חלקות: 1-16 (למעט 6), 18-27, 29, 34, 39, 57, 64, 71, 78-80, 82-89
שטחי הנכס:	משרדים (במ"ר) ⁽¹⁾ 14,164
	מסחר (מ"ר) 466
	מקומות חניה ⁽²⁾ 465
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	כ-69.8%
מבנה האחזקה בנכס:	האחזקה הינה באמצעות לוינשטיין נכסים המוחזקת בשיעור של כ- 69.8% ועל ידי חברה נכדה בבעלותה המלאה של לוינשטיין נכסים.
שנת השלמת הקמת הנכס:	דצמבר 1998
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	נרשם כבית משותף
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד

(1) קומה 33, המשמשת את קבוצת לוינשטיין, הינה בבעלותה של החברה ומסווגת כרכוש קבוע. שוויה ההוגן של קומה 33 ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ- 23 מליון ש"ח (על בסיס ההנחות ששימשו לקביעת שווייה ההוגן של החזקות הקבוצה במגדל לוינשטיין).

(2) ללוינשטיין נכסים ולמגדל לוינשטיין בע"מ היתר ל-418 מקומות חניה, אולם כתוצאה מביצוע חלוקה מחודשת בשטח החניות נוספו כ- 47 מקומות חניה כך שבפועל קיימים 465 מקומות חניה.

(ב) נתונים עיקריים:

2016	2017	2018	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)	
256,158	256,286	264,313	קומות משרדים	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
6,922	7,844	7,907	קומות מסחר	
58,520	68,970	68,970	חניון	
321,600	333,100	341,190	סה"כ שווי	
4,435	10,770	4,139		רווחי שערוד בתקופה (באלפי ש"ח)
91%	95%	84%	משרדים	שיעור תפוסה ממוצע (%)
100%	100%	100%	מסחר	
13,128	11,522	13,347	משרדים	שטחים מושכרים לסוף שנה (מ"ר)
466	466	466	מסחר	
24,975	26,369	24,137		סה"כ הכנסות בפועל (באלפי ש"ח)
115	116	116	משרדים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש)
99	107	110	מסחר	(ש"ח)
100-137	104-127	85-128	משרדים	טווח דמי שכירות למ"ר (לחודש) (ש"ח)
87-152	96-148	97-137	מסחר	
124	123	110	משרדים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים
-	-	-	מסחר	שנחתמו בתקופה (ש"ח)
120-130	115-127	85-128	משרדים	טווח דמי שכירות למ"ר בחוזים
-	-	-	מסחר	שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש"ח)
21,856	23,352	20,193		NOI (באלפי ש"ח)
23,378	22,579	23,265		NOI מותאם (באלפי ש"ח)
6.8%	7%	5.9%		שיעור תשואה בפועל (%)
7.3%	6.8%	6.8%		שיעור תשואה מתואם (%)
14	13	15		מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

2016	2017	2018	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)	
אלפי ש"ח				
			הכנסות:	
18,294	19,229	17,106	מדמי שכירות (קומות משרדים ומסחר)	
6,681	7,140	7,031	מהפעלת חניון	
24,975	26,369	24,137	סה"כ הכנסות	
			עלויות:	
(659)	(518)	(1,398)	ניהול, אחזקה ותפעול (קומות משרדים ומסחר)	
(2,460)	(2,499)	(2,546)	הפעלת חניון	
(3,119)	(3,017)	(3,944)	סה"כ עלויות	
=====	=====	=====		
21,856	23,352	20,193	NOI	

(ד) שוכרים עיקריים בנכס :

תלות מיוחדת	פירוט ערבויות	תיאור הסכם השכירות				האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור משטח הנכס המיוחס לשוכר בשנת 2018 (%)	
		מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה	התקופה שנותרה	תקופת ההסכם המקורית			
השוכר הנו בנק מממן במסגרת העסקים הרגילה של הקבוצה	חתימת הבנק	מדד המחירים לצרכן ⁽¹⁾	-	10 חודשים	הסתיימה ביום 31/10/2012 השוכר מימש את האופציה השנייה בהסכם אשר תסתיים ביום 31/10/2019	כן	38%	שוכר א' ענף הבנקאות אינו מהווה שוכר עוגן

(1) קיים מנגנון חוזי של קביעת שמאי למקרה של אי הסכמת הצדדים על גובה דמי השכירות (נכון למועד פרסום הדוח הצדדים לא ביקשו למנות שמאי כאמור).

(ה) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (כולל אופציות) :

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר					נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)
2023 ואילך	2022	2021	2020	2019	
אלפי ש"ח					הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים ^{(1) (2)}
9,895	5,796	6,741	7,621	17,478	

(1) ההכנסות אינן כוללות הכנסות מחניון מגדל לוינשטיין והכנסות אחזקה ואחרות.

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

(ו) השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בשנת 2017 החלה החברה בשיפוץ שטחי לובי בקומות המגדל ושטחי השירותים הציבוריים בקומות שבבעלותה. החברה השלימה את ביצוע העבודות במרבית הקומות שבבעלותה והעבודות צפויות להסתיים במהלך שנת 2019. כמו כן, הבעלים במגדל מתכוונים לבצע שדרוג של מעליות המגדל.

(ז) מימון :

לוינשטיין נכסים שיעבדה את הנכס כמפורט להלן בסעיף (ח) כנגד קבלת מסגרות והלוואות כלליות שנועדו לשרת לא רק את הנכס הספציפי.

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס :

בהסכמי הלוואה עם תאגידים בנקאיים נקבע, כי להבטחת עמידת לוינשטיין נכסים בהתחייבויותיה כלפי המלווים, ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה - המקרקעין וכן הזכויות במקרקעין, המבנים והמטלטלין הקשורים למקרקעין, הסכמי השכירות והניהול ודמי השכירות והניהול, לפי העניין. בנוסף נקבע בהסכמי הלוואה, כי הלווה אינו רשאי למכור, להעביר, לשעבד או להמחות את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, אלא באישור מראש של המלווה או בתנאים המפורטים בהסכם הלוואה. נכון למועד הדוח קומה 15 ו- 10 חניות אשר נרכשו במהלך שנת 2013 אינן משועבדות.

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 2018
דרגה ראשונה	שעבוד המקרקעין, זכויות הביטוח וקבלת כספים מרוכשי יחידות בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	ללא הגבלה
	משכון זכויות לוינסטין נכסים מכוח הסכמי שכירות בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	
	שיעבוד הציוד והמלאי בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	
	משכנתא ראשונה נוספת על המקרקעין לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	

(ט) פרטים אודות הערכת השווי:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)		2018	2017	2016
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	משרדים	264,313	256,286	256,158
	קומת מסחר	7,907	7,844	6,922
	חניון	68,970	68,970	58,520
	סה"כ שווי	341,190	333,100	321,600
זהות מעריך השווי		אינג' יוסף זרניצקי		
האם המעריך בלתי תלוי?		כן		
האם קיים הסכם שיפוי?		כן		
תאריך התוקף של הערכת השווי		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
מודל הערכת השווי		גישת היוון ההכנסות + גישת ההשוואה		
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:				
שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון (Leasable Area Gross)	משרדים (במ"ר)	14,164	14,164	14,164
	מסחר (מ"ר)	466	466	466
	מקומות חניה בהיתר	418	418	418
שיעור תפוסה לסוף השנה	משרדים	94%	82%	93%
	מסחר	100%	100%	100%
דמי שכירות חודשיים ראויים לחודש לצורך הערכת שווי (ש"ח)	משרדים (ש"ח למ"ר)	114	115	117
	מסחר (ש"ח למ"ר)	103	102	96
שווי לחניה (אלפי ש"ח)		165	165	140
שיעור היוון עיקרי שנלקח לצורך הערכת השווי		7.25%	7.25%	7.75%
תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	משרדים	19,570	19,598	19,883
	מסחר	573	569	536
שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס		5.9%	7%	6.8%
ניתוחי רגישות לשווי:		שינוי בשווי באלפי ש"ח		
שיעורי תפוסה	עליה של 5%	898	1,031	347
	ירידה של 5%	(898)	(1,031)	(372)
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	(9,190)	(8,968)	(8,191)
	ירידה של 0.25%	9,910	9,615	8,777
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ לחניה	עליה של 5%	17,359	17,100	16,101
	ירידה של 5%	(17,359)	(17,100)	(16,101)

הצגת הנכס (א)

במהלך שנת 2011 ובהמשך בשנת 2015 רכשה החברה, באמצעות חברה נכדה ייעודית - לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (להלן: "לוינשטיין נכסים בתחנה"), 50% במושע (בעלות משותפת בלתי מסוימת) יחד עם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "השותפה"), במתחם התחנה המרכזית הישנה בת"א במטרה לקדם את פיתוח הקרקע.

בדצמבר 2016 אושרה תוכנית מתאר מקומית חדשה לתל אביב - "תוכנית מתאר 5000" המאפשרת להגדיל את אחוזי הבנייה בקרקע בהגשת תבע בסמכות ועדה מקומית.

באוקטובר 2017 אישרה להפקדה (בתנאים) הועדה המקומית תל אביב את תוכנית מתחם השומרון - תוכנית מפורטת המקודמת על ידי עיריית תל אביב. התוכנית פורסמה להתנגדויות ביוני 2018 ובעקבות הפרסום החליטה הועדה המחוזית כי התכנית תידון בסמכותה. בחודש פברואר 2019 נערך דיון בהתנגדויות לתוכנית בוועדה המחוזית תל אביב. הועדה המחוזית פרסמה הודעה לפיה בכוונתה לערוך שינויים שונים בתכנית ועל כן החליטה לפרסם את השינויים המוצעים להתנגדויות על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה וזאת לתקופה של 21 ימים מיום ביצוע הפירסום בהתאם להוראות החוק. לאחר תום המועדים הועדה תשוב ותדון בתוכנית. נכון למועד זה טרם בוצע הפירסום הנדרש.

לוינשטיין נכסים בתחנה ביחד עם שותפתה פועלות לפינוי דיירים ו/או פולשים שתופסים חלק מהמבנים שלא כדין. הקבוצה ייעדה את המקרקעין המוחזקים על ידה לשם עליית ערך הונית בטווח ארוך.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2018	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)
מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב. גוש 8398 חלקות: 3, 4 ו-9. גוש 8940 חלקות: 1, 2 ו-5. גוש 8393 חלקה 6	מיקום הנכס:
כ- 18,000 מ"ר (חלק לוינשטיין נכסים)	שטח הקרקע:
מסחר, מגורים משרדים ועוד	ייעוד הקרקע:
כ- 300-400% (על פי התב"ע החלה, מקודמות תכניות חדשות) בנוסף חלה על המקרקעין תוכנית מתאר תא/5000 אשר קובעת רח"ק של 12.8 על המקרקעין.	זכויות בניה קיימות בקרקע:
כאמור הופקדה להתנגדויות תוכנית תא/4321 מתחם השומרון המקודמת על ידי העיריה. התכנית מייעדת את המקרקעין לייעוד של מגורים, מסחר ומשרדים. התכנית הראשונית אושרה להפקדה בוועדה המקומית. לאחר בדיקה של שר הפנים, הועבר הדיון בהתנגדויות לוועדה המחוזית.	ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד:
היקף זכויות הבניה המיועד הינו למעלה מ- 1,000% מהן כ- 40% למגורים והיתרה למסחר ומשרדים.	זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד:
אחזקה ישירה דרך לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (חברה נכדה בבעלות מלאה של לוינשטיין נכסים)	מבנה ההחזקה בקרקע:
50% (חלק לוינשטיין נכסים) במושע	חלק התאגיד בפועל בקרקע:
שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (50%)	ציון שמות השותפים לקרקע:
2011 ו- 2015 בחלקים	תאריך רכישת הקרקע:
כ- 50% בבעלות (חלק לוינשטיין נכסים) במושע	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):
מקרקעין מוסדרים	מצב רישום זכויות משפטיות:
הרכשות נדרשות לטפל בפינוי המתחם ממחזיקיו, הכוללים בין היתר פולשים, דיירים מוגנים, שוכרים וחוכרים. לצורך פינוי המתחם נוקטות החברות בהליכים משפטיים מתאימים ובמידת הצורך יפעלו לגיבוש הסדרים מתאימים עם מחזיקים בחלקים במתחם. כיום מתנהלים מספר הליכים משפטיים בקשר עם המתחם אשר עיקרם הוא פינויים.	ציון עניינים מיוחדים:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

(ב) נתונים עיקריים

2016	2017	2018					נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל השנה	
שווי הוגן							מודל הצגה בדוחות כספיים
348,000	411,500	412,163	413,118	413,783	437,500	437,500	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
348,000	411,500	412,163	413,118	413,783	437,500	437,500	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
44,945	59,965	-	-	-	23,214	23,214	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)
19.5	23.1	23.1	23.2	23.2	24.5	24.5	שווי הוגן, למ"ר (ברוטו) (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (באלפי ש"ח)
			במועד רכישת הקרקע				
			2011		2015		מועד הרכישה
			37,888		152,619		עלות רכישת הנכס (באלפי ש"ח)
			5.4		14.1		עלות למ"ר (באלפי ש"ח)

(ג) השבחות שבוצעו בקרקע:

בתקופת הדוח פונו פולשים ומחזיקים, ושולמו דמי פינוי בסך של כ- 2.8 ש"ח (חלקה של לוינשטיין נכסים).

(ד) מימון מסויים הקשור לקרקע:

נתונים לפי 100% (חלק החברה במימון כ- 69.8%)		הלוואה א'
31.12.2018	מוצג כזמן קצר :	485
	מוצג כזמן ארוך :	157,000
31.12.2017	מוצג כזמן קצר :	484
	מוצג כזמן ארוך :	157,000
שווי הוגן ליום 31.12.2018		157,660
תאריך מקורי לנטילת ההלוואה		18/11/2015
סכום האשראי לפי הסכם		168,000
סכום הלוואה שנלקחה		157,000
שיעור הריבית ליום 31.12.2018		3.52% (ריבית קבועה ללא הצמדה)
שיעור הריבית האפקטיבית ליום 31.12.2018		3.52%
מועדי פירעון קרן וריבית		קרן בסוף תקופת ההלוואה (15/12/2020) ריבית חציונית שתשולם ב- 31 במאי וב- 30 בנובמבר בכל שנה עד למועד הפירעון הכולל של ההלוואה
התניות פיננסיות מרכזיות		כמפורט בסעיף 5.4.3.1 להלן
ציון האם התאגיד עומד בהתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח		כן
האם מסוג non-recourse		לא

(ה) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בקרקע:

בהסכמי הלוואה עם תאגידים בנקאיים נקבע, כי להבטחת עמידת הקבוצה בהתחייבויותיה כלפי המלווים, ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה - המקרקעין וכן הזכויות במקרקעין, המבנים והמיטלטלים הקשורים למקרקעין, דמי השכירות והניהול, לפי העניין. בנוסף נקבע בהסכמי הלוואה, כי הלוואה אינו רשאי למכור, להעביר, לשעבד או להמחות את הנכסים המושעבדים, כולם או חלקם, אלא באישור מראש של המלווה או בתנאים המפורטים בהסכם הלוואה.

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 2018
דרגה ראשונה	משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.	ללא הגבלה
	שיעבוד חלקה של לוינשטיין נכסים בתחנה במקרקעין לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, לרבות שיעבוד החזרי ביטוח, שיעבוד חשבונות החברה, שיעבוד תקבולי שכירות ושכירות מוגנת, שיעבוד החזרים מרשויות המס, שיעבוד זכות לקיזוז הפסדים.	
	וכן ערבות של לוינשטיין נכסים כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ לטובת לוינשטיין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מיליון ש"ח (בהצמדה למדד תשומות הבניה).	

(ו) פרטים אודות הערכות השווי של הקרקע

2016		2017		2018		נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)	
348,000		411,500		437,500		השווי שנקבע (אלפי ש"ח) (חלק החברה)	
קונפורטי רביב						זהות מעריך השווי	
כן						האם המעריך בלתי תלוי?	
כן						האם קיים הסכם שיפוי?	
31/12/2016		31/12/2017		31/2/2018		תאריך התוקף של הערכת השווי	
גישת ההשוואה						מודל הערכת השווי	
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי: הנתונים הינם לפי 100% מהמתחם - חלק לוינשטין נכסים בנכס הינו 50%							
67,127		79,380		79,278		שטח לשיווק (מ"ר)	
14,871		8,330		6,022		מסחר	
117,974		102,600		111,245		משרדים	
13,000		13,000		13,000		מגורים	
12,000		12,000		12,000		מסחר	
3,000		3,000		3,400		משרדים	
(171,500)		(262,793)		(260,642)		הפחתה בגין פינויי דיירים מוגנים, היטל השבחה ומטלות ציבוריות (אלפי ש"ח)	
83%		82%		84%		מקדם דחיה וסיכון לאישור התכנית	
שינוי בשווי במליון ש"ח						ניתוחי רגישות לשווי:	
21		25		27		שווי למ"ר מבונה	
(21)		(25)		(27)		עליה של 5%	
-		-		19		ירידה של 5%	
-		-		(23)		88%	
-		19		-		80%	
-		(22)		-		86%	
17		-		-		78%	
(16)		-		-		87%	
						79%	

4.2.1

מידע כללי

בתחום פעילות זה, פועלת החברה בעיקר כחברה יזמית, ופעילותה זו כוללת רכישת זכויות במקרקעין, ייזום פרויקטים וביצועם, תכנון הבניה, ביצוע הבניה בפועל (באמצעות קבלני משנה או קבלן ראשי אחד) ושיווק ומכירה של הדירות בפרויקט.

משנת 2011 החלה החברה בפעילות בפרויקטים בתחום "תמ"א 38" שהינה תכנית מתאר ארצית משנת 2004 אשר מטרתה חיזוק מבנים שנבנו לפני 1980 שלא על פי התקן המחייב כיום בנושא חיזוק בנינים למניעת פגיעה כתוצאה מרעידות אדמה. לפרטים נוספים בקשר לפרויקטי תמ"א 38 ראה סעיף 4.2.15 להלן. החל משנת 2017 פעילה הקבוצה בפרויקטים בשיטת "מחיר למשתכן" בגן יבנה, בראשון לציון ובתל אביב. לפרטים נוספים אודות פרויקטים של "מחיר למשתכן" ראה סעיפים 2.3.2, 2.3.4 ו-2.3.5 לעיל.

הפרויקטים של הקבוצה בתחום זה בישראל כמו גם שוק הבניה למגורים בכללותו, הושפעו מהתנודתיות בשוק זה. במהלך השנים האחרונות הסתמנה מגמה של ביקושים לדירות שגרם לעליית מחירן באופן משמעותי, בין היתר עקב המחסור הקיים במלאי דירות וכן בקרקעות באזורי ביקוש. מגמה זו הובילה לעליית מחירים עד כדי חשש מ"בועה" וניסיונות מצד גורמים שונים להאט את קצב עליית המחירים, בין היתר, יוזמות להגדלת היצע הקרקעות המשווקות על ידי רשות מקרקעי ישראל, יציאה במכרזי "מחיר למשתכן", מתן הטבות לקבלנים אשר יסיימו פרויקטים מוקדם מהמתוכנן ופעולות נוספות שפורטו בדוח זה לעיל.

להערכת החברה, אי הוודאות המאפיינת את ענף הבניה למגורים בישראל בשנים האחרונות, צפויה להימשך, אם כי, לאור התמעטות ההיצע, ויציבות הביקוש נראה כי למרות מאמצי הממשלה, תמשך העליה המתונה במחירי הדירות המוצעות למכירה.

בחוו"ל פעילה החברה בשוק המגורים בקפריסין והודו (כמפורט להלן בפרק זה).

4.2.2

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו:

4.2.2.1 **בישראל**, תחום פעילות זה מאופיין בחוסר קרקעות זמינות לבניה בייחוד באזור המרכז. החברה מקימה מבני מגורים לצרכי מכירה באיזורים שלהערכתה הינם בעלי כדאיות כלכלית. תחום פעילות זה מאופיין בתחרות רבה בין גופים שונים הנוטלים בו חלק, לרבות קבוצות שהתאגדו ויזמו פרויקטים למגורים באופן עצמאי (קבוצות רכישה) ובכך הן מהוות תחרות לחברות קבלניות בתחום. השנים האחרונות התאפיינו בעליה במחירי הדיור בישראל.

הביקוש לדיור בישראל עשוי להיות מושפע מצעדי הממשלה, המכוונת להשפעה על כדאיות רכישת דירות להשקעה, כגון חקיקה שנועדה לעודד מכירת דירות שנרכשו בעבר לצרכי השקעה, והקטנת הכדאיות ברכישת דירות נוספות. כמו כן, הממשלה ממשיכה לקדם מכרזים למכירת מגרשים בהם יקבעו מראש מחירי המטרה של הדירות הגמורות למכירה ("מחיר למשתכן"). למועד הדוח נראה כי תכניות ותהליכים אלה יוצרים שינויים בביקושים על פי פילוחים שונים בשוק הנדל"ן למגורים. בנוסף, מתמעטים מכרזי המנהל לרכישת קרקעות לשיווק חופשי. לאור זאת, אין ביכולתה של החברה לצפות את השפעותיהן העתידיות של התוכניות האלה על שוק הנדל"ן למגורים בכלל ועל הפרויקטים למגורים של החברה בפרט.

4.2.2.2 פעילות החברה בפרויקט **בקפריסין** הצפונית מרוכזת בבניית דירות ווילות נופש, המיועדות בעיקר למשקיעים אירופים. בשנת 2018 נמכרו בפרויקט בו שותפה החברה 82 יח"ד וזאת בהשוואה ל- 45 יח"ד שנמכרו בשנת 2017.

4.2.2.3 למועד הדוח לחברה פרויקט אחד בהודו. למידע אודות הפרויקט ראה סעיף 4.2.17(ב) להלן.

4.2.3 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים רלוונטיים

4.2.3.1 בישראל, ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישור איטי של הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים. על ענף הבניה בישראל חלים חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו.

4.2.3.2 החברה עומדת בדרישות התקן הישראלי והבינלאומי ISO 9001: 2000. לפרטים נוספים אודות מערכת ניהול האיכות ISO 9001: 2000 ראה גם סעיף 5.7.3 להלן.

4.2.3.3 כל העוסק בבניית פרויקטים למגורים חייב להיות קבלן מורשה הרשום בפנקס הקבלנים המתנהל אצל רשם הקבלנים. החברה והחברה הבת לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ, הינן קבלן מורשה ובעלות סיווג בלתי מוגבל (5) בענף הבניה וכן בעלות סיווגים בענפים נוספים.

4.2.3.4 מערכת חוקים נוספת החלה בתחום הבניה למגורים היא זו הכפופה להוראות חוקים שונים ובעיקרם - חוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973 צו המכר דירות (טופס של מפרט) התשל"ה-1974 וחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974 (להלן: "**חוק המכר דירות הבטחת השקעות**"). מערכת חוקים זו, קובעת בין היתר, כי על מוכר דירה להבטיח את כספי הרוכש בבטוחות הולמות בהתאם לדרישות חוק המכר דירות הבטחת השקעות. החברה נוהגת להבטיח את כספי הרוכש בדרך של מסירת ערבויות חוק מכר.

4.2.3.5 במסגרת פעילותה בתחום פרויקטי תמ"א 38 (כמפורט בסעיף 4.2.15 להלן) כפופה החברה לתוכניות המתאר הארציות כמפורט להלן:

4.2.3.5.1 תכנית מתאר ארצית 38 - תכנית מתאר ארצית 38 (אפריל 2005) חלה על מבנים קיימים אשר הוצא להם היתר לבנייתם לפני ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. התוכנית מתירה תוספת קומה על בניין קיים בהיקף קומה קיימת ובנוסף הרחבות לדירות הקיימות עד 25 מ"ר לדירה.

4.2.3.5.2 תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 2 (פברואר 2010) - התוכנית מתירה להחיל את זכויות הבניה מכוח תמ"א גם במקרה של הריסה ובניה מחדש. להערכת החברה ישנם מספר רב של בניינים במרכזי ערים בגוש דן אשר כוללים זכויות בניה נוספות מעבר לזכויות הבניה מכוח התמ"א. שילוב של זכויות הבניה הקיימות יחד עם זכויות הבניה מכוח התמ"א מאפשר הריסת הבניין ובניית בנין חדש.

4.2.3.5.3 תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 (יולי 2011) - מטרתו העיקרית של התיקון

השלישי הינה להקל על אזרחי הפריפריות במימון עבודות החיזוק. עד לתיקון השלישי זכויות הבניה שהיו מוקנות לדיירים נגעו להקמת קומה נוספת אחת מכוח התמ"א, התיקון החדש מגדיל את זכויות הבניה המוקנות לדיירים שפועלים בהתאם לתכנית. התיקון השלישי לתמ"א 38 פוטר את הדיירים מתשלומי מס שבח שונים בעבור חצי הקומה הנוספת היות והוא קובע כי זכויות הבניה בקומה זו נובעות גם הן מהתמ"א ועל כן פטורות ממס. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3/א (דצמבר 16) - ביום 8.12.16 אישרה הממשלה את תיקון 3א' לתמ"א 38 אשר קובע שיטת מדרג לחישוב זכויות בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38 תיקון 2. "שיטת המדרג" קובעת כי תוספת הקומות תחושב על פי שטח המבנה הקיים בפועל ולא על פי התב"ע החלה במגרש.

4.2.3.5.4

תכנית מתאר ארצית 38 תיקון מס' 4 - ביום 5.2.15 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובנייה לבחון את קידום תיקון מס' 4 לתמ"א 38 אשר קובע, בין היתר, כי זכויות התמ"א יוענקו גם למבנים לצרכי מסחר, משרדים וכו', וגם למבנים אשר נבנו לאחר שנת 1980 ועד 1992 וזאת ככל שבמבנים אלו לא קיימים מרחבים מוגנים לדירות במבנה. לאור אישור המועצה, מתכנסת ועדת עורכים המקיימת דיונים לבחינת הנושאים העומדים בגוף התיקון.

4.2.3.5.5

4.2.3.6 המחסור הקיים בעובדים ישראלים בענף הבניה, ההגבלות השלטוניות המוטלות על העסקת עובדים מאזור יהודה, שומרון ועזה וההסדרים החקיקתיים בתחום העסקת עובדים זרים, מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים, מובילים לחוסר יציבות באמצעי הייצור העומדים לרשות התאגיד (במישרין ובעקיפין), ובכך קובעים את קצב ביצוע והתקדמות הפרויקטים, והם אף בעלי השפעה לא מבוטלת על עלותם ועל רווחיותם.

4.2.3.7 בנוסף לנ"ל, הביקוש לדיוור בישראל עשוי להיות מושפע מצעדי הממשלה להשפעה על כדאיות רכישת דירות כגון מכרזי "מחיר למשתכן".

4.2.3.8 באשר למדינות אחרות בהן פועלת החברה:

הודו, אינה נחשבת לידידותית למשקיע הזר, דבר המאלץ את המשקיעים לחפש פתרונות לסוגים שונים של בעיות כגון: גודל פרויקט מינימלי, סכום השקעה מינימלי, עלויות מימון גבוהות, שיעור מס גבוה ובירוקרטיה מסורבלת ופערים בתרבות העסקית. **קפריסין הצפונית**, מאופיינת בחוסר יציבות פוליטית.

4.2.4

שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

שינויים בהיקף הפעילות בשוק הנדל"ן, עשויים לגרום לתנודות ברווחיות פרויקטים, ועשויים להשפיע על החברה כחלק מההשפעה בין היתר על שאר החברות המתחרות בשוק זה החשות גם הן בשינויים. למעט כאמור בסעיף 4.2.15 (ביחס לפרויקטים של התחדשות עירונית) בשנים 2017 ו-2018 זכתה החברה, בין היתר, באמצעות תאגיד בשליטתה, במכרזי מחיר למשתכן להקמת 360 יח"ד. לפירוט ראה את סעיפים 2.3.4 ו-2.3.5 לעיל. בנוסף, בחודש דצמבר 2018 זכתה החברה במכרז להקמת כ- 527 יח"ד ביפו (לפני קבלת הקלת שבס, ככל שתאושר), בשותפות שווה עם שני שותפים. לפרטים ראה סעיף 2.3.2 לעיל.

בשנת 2018 מסרה החברה ללקוחותיה 106 יח"ד בהשוואה ל- 171 יח"ד בכל אחת מהשנים 2016-2017 (כולל יח"ד בעסקאות משותפות). השינוי בכמויות יחידות הדיוור שנמסרו בין השנים נובע בעיקרו מהבדלים במועדי סיום פרויקטים. לניתוח תוצאות תחום הפעילות בדוחותיה כספיים של החברה, ראה סעיף 4.ג.1. לדוח הדירקטוריון.

4.2.5

גורמי הצלחה

החברה מוצאת כי גורמי הצלחה העשויים להשפיע במידה רבה על פעילותה והצלחתה של החברה בתחום זה הינם: (א) יכולת ומיומנות באיתור קרקעות לביצוע פרויקטים אטרקטיביים מבחינת עלות ופוטנציאל מכירה, וכן תמחור היחידות, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים וזיהוי נכון מראש של אזורים בהם צפוי ביקוש (ב) ניהול בניה יעיל ומקצועי (ג) ניסיון רב שנים ומוניטין בשוק הנדל"ן למגורים הנובע בין היתר מהון אנושי מקצועי, בעל ניסיון אשר מלווה את החברה שנים ארוכות (ג) עמידה בהתחייבויות כלפי רוכשי דירות (ד) יכולת ומיומנות בשיווק יחידות הדיוור תוך התאמת הפרויקטים לאוכלוסיות היעד (ה) בקרה תקציבית בכל שלבי הפרויקט. (ו) מיומנות בהחלטה על עיתוי שיווק ובניית הפרויקט ומיומנות בשיווק ומכירת יח"ד תוך מיצוב הפרויקט לאוכלוסיות היעד הרלוונטיות (ז) גמישות פיננסית ומימונית בשלבי הפרויקט השונים (ח) ביצוע פרויקטים יחד עם שותפים או במסגרת של עסקאות קומבינציה או "פינוי בינוי" / תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) להתחדשות עירונית ועל ידי כך הקטנת הסיכון העסקי בפרויקטים אלה;

4.2.6

מחסומי כניסה ויציאה

להערכת החברה קיים "סף כניסה" נמוך לתחום המאפשר לגורמים שונים לפעול בו גם עם איתנות פיננסית לא גבוהה אולם להערכת החברה חסמי הכניסה הינם: (א) מוניטין, ניסיון מוכח וכוח אדם איכותי (ב) זמינות קרקעות במיקום ובמחיר הרצויים (ג) הצורך במימון וליווי ואיתנות פיננסית. חסמי היציאה בתחום הבנייה למגורים הינם: (א) חוזים ארוכי טווח עם בעלי קרקע ו/או חברות נדל"ן אחרות (ב) מחויבות לאחריות בגין חוק המכר דירות אשר ניתנת לרוכשים בפרויקטים וכן לאחריות בדק ואחריות לרישום והעברת זכויות לרוכשים (ג) מימוש נכסי נדל"ן אינו מיידי (ד) התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי רשויות ממשלתיות;

פילוח הכנסות

4.2.7

להלן נתונים כספיים (באלפי ש"ח) המתייחסים לחלקה של החברה בהכנסות מתחום הפעילות של נדל"ן למגורים:

שם הפרויקט	הכנסות			מועד השלמה משוער	שיעור השלמה
	2018 (1)	2017 (1)	2016 (2)		
"ART TOWER" חולון	40	3,812	76,648	הסתיים	100%
לוינסטין בבוכמן מודיעין	-	-	84,518	הסתיים	100%
נופי קיסריה באור עקיבא	-	4,046	59,573	הסתיים	100%
מגדל לוינסטין במודיעין	-	-	2,206	הסתיים	100%
לוינסטין בשוהם - שלב א'	46,735	105,582	-	הסתיים	100%
לוינסטין בשוהם - שלב ב'	59,589	10,337	-	2019	58%
לוינסטין בכפר - כפר יונה	74,434	43,873	-	2019	92%
בית בחרש - יוקנעם	43,271	20,649	-	2019	96%
נוף בראשית - עפולה	(1,204)	19,033	-	הסתיים	100%
דמי ניהול מפרויקטים	67	699	591		
אחרים	-	449	-		
סה"כ	222,932	208,480	223,536		

(1) ההכנסות בשנים 2017-2018 הינם בהתאם להוראות תקן 15 IFRS.

(2) ההכנסות בשנת 2016 הינם לפני יישום הוראות תקן 15 IFRS.

שיווק והפצה

4.2.8

מכירת יחידות הדיור בפרויקטים השונים נעשית באמצעות אנשי מכירות ובין היתר באמצעות פרסום באמצעי המדיה השונים (עיתונות, שלטי חוצות, פעילות קידום ומכירות לאוכלוסיית היעד) וכן השתתפות בירידי דירות. פעולות השיווק מבוצעות באמצעות עובדי החברה ומשווקים חיצוניים. לרוב, בפרויקטים בהם פעילה בחברה, מוקם משרד מכירות בקרבת הפרויקט הרלוונטי בו ניתנת אינפורמציה שיווקית לרוכשים פוטנציאליים ומוצגים עזרי מכירה. ישנם פרויקטים באיזורי ביקוש גבוהים שלא מצריכים הקמת משרד מכירות ומשווקים מתוך משרדי החברה. בחלק מהפרויקטים אף קיימת "דירה לדוגמא" המהווה כלי עזר למכירה. עלויות השיווק נחלקות לעלויות פרסום ומדיה המשתנות מעת לעת בין הפרויקטים ולעלויות שיווק ישירות המשולמות למשווקים ומחושבות בדרך כלל כשיעור מתמורת המכירות.

תחרות

4.2.9

תחום הבנייה למגורים בארץ מתאפיין בביזור ובתחרות רבה הנובעים מקיומן של חברות רבות העוסקות בייזום ומריבוי גורמים הפועלים בתחום לרבות חברות פרטיות וציבוריות, יזמים פרטיים, קבוצות רכישה, מתווכים וגורמים נוספים.

עיקר התחרות הישירה בפרויקטים של החברה נובעת מבנייה יזמית במתחמים סמוכים או בעלי מאפיינים דומים לפרויקטים כאמור, וכן בשל דירות מיד שנייה המוצעות למכירה בסמיכות גאוגרפית לאיזורים בהם מבוצעים הפרויקטים האמורים. תחרות נוספת היא בניה ודירות יד שנייה באזורים אשר עשויים להוות תחליף ראוי לאיזורים בהם בונה החברה.

מעבר לתחרות על רוכשי דירות פוטנציאליים התחרות בתחום המגורים מתמקדת גם בשלב איתור הקרקעות המתאימות לביצוע הפרויקטים בכלל, ובפרויקטים בשיטת מחיר למשתכן בפרט.

- 4.2.10 רכוש קבוע
 החברה אינה מחזיקה ציוד בניה מהותי לפרויקטים שבביצוע ואלה נעשים באמצעות ציוד של קבלני המשנה המבצעים את העבודות.
- 4.2.11 הון אנושי
 ראה סעיף 5.1 להלן.
- 4.2.12 חומרי גלם עיקריים וספקים עיקריים
 חומרי הגלם אשר משמשים את החברה בתחום זה, והספקים איתם פועלת החברה הינם רבים, ולכן אין לחברה תלות בהם אך היא חשופה לשינוי במחיריהם בארץ ובעולם. לתנודות במחירי חומרי הגלם ו/או בעלויות העובדים יש השפעה רבה על עלויות החברה.
- 4.2.13 צפי להתפתחות בשנה הקרובה
 בכוונת הקבוצה להמשיך ולהתמקד בתחום הבניה למגורים בפלח השוק הבינוני גבוהה, בעיקר באזורי ביקוש ובהתאמה למצב השוק, ולהרחיב את פעילותה לאיתור פרויקטים, תוך מיצוי יכולותיה וההון ומקורות המימון העומדים לרשותה. עוד בכוונתה להמשיך ולקדם פרויקטים בהתחדשות עירונית ובעיקר פינוי-בינוי ותמ"א 38 במסלול "הריסה ובנייה מחדש". עוד בכוונת החברה להמשיך ולהתקשר עם שותפים פוטנציאליים בפרויקטים עתידיים, בין היתר, על מנת לצמצם סיכונים ולמצות את היתרונות של כל אחד מהשותפים באותם פרויקטים. לפרטים אודות צפי להתחלת ביצוע פרויקטים לגביהם לחברה התקשרויות חוזיות ראה סעיף 4.2.14.6 להלן. עוד יצויין כי החברה בוחנת גיוון והרחבת פעילותה בתחומי הנדל"ן השונים לרבות פעילות מחוץ לישראל.

4.2.14 נתונים אודות פרויקטים בתחום המגורים

פרויקטים (או שלבים בפרויקטים) שבנייתם הסתיימה

4.2.14.1 להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו ואשר נזקפו לדוחות רווח והפסד בגין השנים 2016-2018 כולל:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	סה"כ יח"ד	כמות יח"ד שהוכרה בהכנסה בגין במצבר	הכנסה שנזקפה לרווח והפסד (באלפי ש"ח)			עלות שנזקפה לרווח והפסד (באלפי ש"ח)		
					2018 (4)	2017 (4)	2016 (5)	2018 (4)	2017 (4)	2016 (5)
חולון "ART TOWER"	חולון	50%	78 ⁽¹⁾	78	40	3,812	76,648	(123)	(2,481)	(73,998)
נופי קיסריה	אור עקיבא	100%	131	131	-	4,046	59,573	(125)	(4,037)	(54,660)
נוף בראשית	עפולה	75%	225	193	(1,204)	19,033	-	(1,604)	(19,853)	-
לוינסטין בוכמן	מודיעין	50%	73 ⁽²⁾	73	-	-	84,518	(326)	(250)	(81,836)
מגדל לוינסטין במודיעין	מודיעין	50%	206 ⁽²⁾	206	-	-	2,206	(381)	(525)	(3,193)
לוינסטין בשהם - שלב א'	שהם	100%	84	79	46,271	105,582	-	(38,103)	(93,496)	-

שם הפרויקט	חלק החברה ברווח (הפסד) הגולמי (באלפי ש"ח)			שיעור הרווח (הפסד) הגולמי (באלפי ש"ח)		
	2018 (4)	2017 (4)	2016 (5)	2018 (4)	2017 (4)	2016 (5)
חולון "ART TOWER"	(83)	1,331	2,650	-	35%	3%
נופי קיסריה	(125)	9	4,913	-	0.2%	8%
נוף בראשית	(2,808)	(820)	-	-	(4%)	-
לוינסטין בוכמן	(326)	(250)	2,682	-	-	3%
מגדל לוינסטין במודיעין	(381)	(525)	(987)	-	-	(45%)
לוינסטין בשהם - שלב א'	8,168	12,086	-	18%	11%	-

- (1) הכוונה ליח"ד שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי זכויות בהן (לא כולל יח"ד להן יהיו זכאים בעלים בעסקאות קומבינציה).
- (2) הנתונים בדבר מס' יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט כאשר חלק החברה ברווח הינו 50%.
- (3) נתוני העלות והרווח הגולמי שנזקפו לרווח והפסד הינם לפני ניכוי עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום, עמלות שיווק והוצאות מימון ספציפיות של הפרויקטים, אשר נזקפו לרווח והפסד בסעיפי הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות מכירה והוצאות מימון, בהתאמה.
- (4) הנתונים הכספיים לשנים 2017-2018 הינם לאחר יישום הוראות תקן IFRS15.
- (5) הנתונים הכספיים לשנת 2016 הינם לפני יישום הוראות תקן IFRS15.

4.2.14.2 להלן פירוט מלאי הדירות שבנייתן הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2018 ואשר טרם נמכרו:

שם הפרויקט	סה"כ יח"ד	חלק החברה	מלאי דירות שטרם נמכרו	גיול מלאי גמור	חלק החברה שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	שיעור הרווח הגולמי שטרם הוכר (%)
נוף בראשית - 4 בניינים	225	75%	32	26 דירות - 2.17-7.17 6 דירות - 12.2018	934	4%
לוינסטין בשהם שלב א'	84	100%	5	6-7.2018	1,895	13%

פרויקטים בביצוע

4.2.14.3 להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים שהחברה מבצעת ליום 31 בדצמבר 2018:

שם הפרויקט ⁽¹⁾	מיקום הפרויקט	תיאור הפרויקט	מ"ר לבניה ברוטו		חלק החברה	עלות מצטברת (באלפי ש"ח)			שיעור השלמה של הפרויקט ליום 31.12.18 (%)	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הפרויקט	מועד סיום הצפוי	מספר יח"ד לא מכורות ליום 31.12.18	מספר יח"ד שנמכרו לאחר יום 31.12.18 ועד סמוך למועד הדוח
			מספר יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד ⁽⁴⁾		קרקע ופיתוח	עלויות בניה ואחרות	סה"כ עלויות מצטברות						
לוינסטין בשהם - שלב ב'	שוהם	13 בניינים	66	151	100%	60,354	62,143	122,497	58%	2015	2017	2019-2020	50	16
לוינסטין בשהם - שלב ג'	שוהם	4 בניינים	45	133	100%	40,967	13,192	54,159	26%	2015	2018	2021	8	37
לוינסטין בכפר	כפר יונה	4 בניינים	106	173	100%	36,632	78,084	114,716	92%	2015	2015	2019	90	16
בית בחורש	ינקעם עילית	52 צמודי קרקע	52	171	100%	35,444	58,839	94,283	90%	2015	2015	2019	33	19
לוינסטין נווה גן	רמת השרון	בניין אחד	29 ⁽²⁾	135	100%	11,790 ⁽⁵⁾	20,050	31,840	23%	2016	2017	2020	-	30
מגדל הצוק	נתניה	בניין אחד	44 ⁽³⁾	131	50%	834 ⁽⁶⁾	5,899	6,733	9%	2018	2018	2021	-	44

- (1) למועד הדוח לכל הפרויקטים בטבלה לעיל ליווי בנקאי סגור (למעט פרויקט מגדל הצוק).
- (2) הנתון אינו כולל 28 יח"ד של בעלי קרקע בקומבינציה ו/או בשירותי בניה.
- (3) הנתון אינו כולל 73 יח"ד של בעלי קרקע בקומבינציה ו/או בשירותי בניה ומהווה את חלקה של העסקה המשותפת בפרויקט.
- (4) השטח הממוצע לדירה (במ"ר) חושב בהתאם להגדרת שטח הדירה אשר נקבע בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד 1974.
- (5) לא כולל קרקע שנרכשה במסגרת עסקת קומבינציה עם בעלי הקרקע בסך של כ- 28,542 אלפי ש"ח.
- (6) לא כולל קרקע שנרכשה במסגרת עסקת קומבינציה עם בעלי הקרקע בסך של כ- 12,070 אלפי ש"ח (חלק החברה).

4.2.14.4 להלן נתונים צפויים נוספים בדבר פרויקטים שהחברה מבצעת ליום 31 בדצמבר 2018:

שם הפרויקט	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח) (2)				עלויות צפויות (באלפי ש"ח) (1) (2)			רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) (1) (2)			שיעור הרווח הגולמי הצפוי (%) (2) (1)		
	מקדמות עד ליום 31.12.18	יתרה לקבל בגין דירות שנמכרו	סה"כ בגין חוזים שנחתמו	שווי מלאי ליום 31.12.18	הכנסות ממתן שירותי בניה	סה"כ צפויות	עלויות שנצברו בפועל עד ליום 31.12.18	עלויות לשלם עד גמר המלאי	סה"כ עלויות צפויות	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		מתוכו - רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה עד ליום 31.12.18	מתוכו - רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה עד ליום 31.12.18
ליינסטין בשוהם - שלב ב'	82,454	37,283	119,737	52,882	-	172,619	122,497	33,726	156,223	16,396	5,839	10,557	9%
ליינסטין בשוהם - שלב ג'	3,782	13,833	17,615	99,658	-	117,273	54,159	51,063	105,222	12,051	-	12,051	10%
בית בכפר	119,844	13,887	133,731	28,069	-	161,800	114,716	23,474	138,190	23,610	17,451	6,159	15%
בית בחורש	57,429	11,837	69,266	42,183	-	111,449	94,283	7,894	102,177	9,272	5,201	4,071	8%
נווה גן	-	-	-	120,369	12,112	132,481	31,840	68,275	100,115	32,366	-	32,366	24%
מגדל הצוק	-	-	-	51,562	26,984	78,546	6,733	59,036	65,769	12,777	-	12,777	16%

(1) נתון העלויות הצפויות והרווח הגולמי הצפוי כוללים: עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום, עמלות שיווק והוצאות מימון ספציפיות של הפרויקטים, אשר נזקפו לרווח והפסד בסעיפי הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות מכירה והוצאות מימון, בהתאמה.

(2) המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תוכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת ברובה על חוזים חתומים עם קבלנים ויועצים. ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עשויים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תוכניות העבודה שלה כאמור לא יתממשו, כולן או חלקן.

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי עבור פרויקטים בביצוע ליום 31/12/2018 (באלפי ש"ח):

מכירות							לוינסטין בשום-שלב ב'
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
7,735	10,379	11,966	13,023	14,081	15,668	18,312	110%
9,421	12,066	13,652	14,710	15,767	17,354	19,998	105%
10,433	13,077	14,664	15,721	16,779	18,366	21,010	102%
11,108	13,752	15,338	16,396	17,454	19,040	21,684	100%
11,782	14,426	16,013	17,071	18,128	19,715	22,359	98%
12,794	15,438	17,025	18,082	19,140	20,726	23,371	95%
14,480	17,125	18,711	19,769	20,826	22,413	25,057	90%

מכירות							לוינסטין בשום-שלב ג'
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
(3,021)	1,962	4,952	6,945	8,938	11,928	16,911	110%
(468)	4,515	7,505	9,498	11,491	14,481	19,464	105%
1,064	6,047	9,037	11,030	13,023	16,013	20,996	102%
2,085	7,068	10,058	12,051	14,044	17,034	22,017	100%
3,106	8,089	11,079	13,072	15,065	18,055	23,038	98%
4,638	9,621	12,611	14,604	16,597	19,587	24,570	95%
7,191	12,174	15,164	17,157	19,150	22,140	27,123	90%

מכירות							לוינסטין בכפר
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
18,456	19,859	20,701	21,263	21,824	22,666	26,045	110%
19,629	21,033	21,875	22,436	22,998	23,840	28,955	105%
20,334	21,737	22,579	23,141	23,702	24,544	30,701	102%
20,803	22,207	23,049	23,610	24,171	25,013	31,865	100%
21,273	22,676	23,518	24,079	24,641	25,483	33,029	98%
21,977	23,380	24,222	24,784	25,345	26,187	34,775	95%
23,151	24,554	25,396	25,957	26,519	27,361	37,685	90%

מכירות							בית בחורש
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
4,264	6,373	7,639	8,483	9,326	10,592	12,701	110%
4,659	6,768	8,034	8,877	9,721	10,986	13,096	105%
4,896	7,005	8,270	9,114	9,958	11,223	13,332	102%
5,054	7,163	8,428	9,272	10,116	11,381	13,490	100%
5,212	7,321	8,586	9,430	10,274	11,539	13,648	98%
5,448	7,558	8,823	9,667	10,510	11,776	13,885	95%
5,843	7,952	9,218	10,061	10,905	12,171	14,280	90%

מכירות							נווה גן
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
13,502	19,520	23,131	25,539	27,946	31,557	37,575	110%
16,915	22,934	26,545	28,952	31,360	34,971	40,989	105%
18,964	24,982	28,593	31,001	33,408	37,019	43,037	102%
20,329	26,348	29,959	32,366	34,773	38,384	44,403	100%
21,695	27,713	31,324	33,732	36,139	39,750	45,768	98%
23,743	29,761	33,372	35,780	38,187	41,798	47,817	95%
27,157	33,175	36,786	39,194	41,601	45,212	51,230	90%

מכירות							מגדל הצוק
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
1,717	4,295	5,842	6,873	7,904	9,451	12,029	110%
4,669	7,247	8,793	9,825	10,856	12,403	14,981	105%
6,440	9,018	10,565	11,596	12,627	14,174	16,752	102%
7,620	10,198	11,745	12,777	13,808	15,355	17,933	100%
8,801	11,379	12,926	13,957	14,988	16,535	19,113	98%
10,572	13,150	14,697	15,728	16,760	18,306	20,884	95%
13,524	16,102	17,649	18,680	19,711	21,258	23,836	90%

פרויקטים בתכנון

4.2.14.6 להלן פירוט פרויקטים בתכנון שהחברה טרם החלה בביצועם (אומדן נתונים כספיים באלפי ש"ח ומתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד התקשרות לרכישת הזכויות בקרקע	סוג הזכויות הנרכשות	מצב תכנוני סטטוטורי	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.18 (באלפי ש"ח)	יח"ד בפרויקט לפי מצב תכנוני מבוקש/ מתוכנן	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי (%)	שנת תחילת בניה צפויה	משך בניה צפוי בשנים
גבעתיים "המרי"	גבעתיים	100%	2016	בעלות	בשלבי תכנון, הוגשה בקשה להיתר בניה	22,055	19	45,000	52,000	13%	2019	2.5
מחיר למשתכן - גן יבנה ⁽²⁾	גן יבנה	100%	2017	חכירה	בשלבי תכנון	61,172	225 ⁽⁴⁾	266,000	315,000	19%	2019-2020	2.5
ראשון לציון- נחלת יהודה	ראשון לציון	80% ⁽¹⁾	2018	חכירה	בשלבי תכנון, הוגשה בקשה להיתר בניה	88,666	135 ⁽⁵⁾	203,000	242,000	20%	2019	2.5
מכבי יפו	תל אביב	33.3%	2018	חכירה	בשלבי תכנון	-	527 יח"ד ⁽⁶⁾ ו- 1,500 מ"ר למסחר	312,000	362,000	16%	2020 ⁽³⁾	3 ⁽³⁾

- (1) הפרויקט מבוצע בחלקים שווים עם לוינשטיין נתיב (חברה מאוחדת). חלקה האפקטיבי של החברה הינו 80%.
- (2) לוינשטיין נתיב תבצע את עבודות הבניה עבור החברה. הרווח כאמור כולל את חלקה של לוינשטיין נתיב ברווח מביצוע עבודות בניה.
- (3) בקשר עם בניה בחלק מהמגרשים הכוללים 235 יח"ד תחילת הבניה מותנית בפנינויים במקרקעין ובהתאמה יתאריך משך הבניה הצפוי של כלל הפרויקט.
- (4) כולל 180 יח"ד במסגרת מסלול מחיר למשתכן ו- 45 למכירה בשוק החופשי.
- (5) כולל 108 יח"ד במסגרת מסלול מחיר למשתכן ו- 27 למכירה בשוק החופשי. החברה ושותפותיה פועלות לקבלת תוספת "שבס" בהיקף של כ- 45 יח"ד למכירה בשוק החופשי.
- (6) כולל 299 יח"ד במסגרת מסלול מחיר למשתכן ו- 228 למכירה בשוק החופשי. החברה ושותפותיה פועלות לקבלת תוספת "שבס" בהיקף של כ- 50 יח"ד למכירה בשוק החופשי.

להלן פירוט פרויקטים מסוג פינוי בינוי ואחרים שהינם בשלבי התקדמות ותכנון שונים ושהחברה טרם החלה בביצועם:

שם הפרויקט	מיקום	מספר דיירים	מספר דיירים חתומים	אחוז חתימות (נכון למועד הדיווח)	סוג התקשרות	כמות דירות נוספות שייבנו (מעבר לדירות הדיירים)	אחוז חתימות הנדרש לקידום הפרויקט (%)	מצב סטטוטורי והערכת החברה ביחס לסיכויי קידום הפרויקט
אבן גבירול	תל אביב	66	34	52%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	123	80%	תב"ע לכל מתחם אבן גבירול. עם אישורה ניתן יהיה לגזור בקשות להיתר פרטניות. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
סמאטס 4	תל אביב	15	15	100%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	14	80%	ועדת ערר דחתה את הבקשה להיתר, ממתינים לתיק מידע לצורך הגשה חוזרת. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים מאוד.
אמוראים 3-9	תל אביב	56	54	96%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	80	80%	התקבלה המלצה חיובית בוועדה. ממתינים לערר התנגדויות.
בית חורון ומעלה הצבי	רמת גן	118	92	77%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	236	80%	הוגשה תב"ע שעברה את הוועדה המקומית ומתקדמים לועדה המחוזית. לדעת החברה סיכויי הפרויקט סבירים לבדוק ביחס לידיעון מגורניצקי.
חירות, גאולים	רמת גן	30	28	96%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	60	80%	העירייה שינתה כיוון למתחם פינוי בינוי וצירפה למתחם עוד 3 בניינים. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
רחובות הנהר	רמת גן	6	5	83%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	12	80%	הוגשה בקשה להיתר. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
פרופסור שור 5-7	תל אביב	32	30	93%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	28	80%	הוגשה בקשה להיתר, יצא דראפט שלילי, מתקנים ונכנסים שוב לוועדה. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
נמיר 119	תל אביב	15	11	58%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	18	80%	אוספים חתימות
אנטיגונוס	תל אביב	26	24	92%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	20	80%	הוגשה בקשה להיתר.
שיכון דרום	הרצליה	224	161	72%	פינוי בינוי	660 דירות 5,000 מ"ר מסחר	80%	מחכים לדיון בהתנגדויות. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים מאוד.
אדירים רמה, נווה שרת	תל אביב	173	104	57%	פינוי בינוי	271 דירות 400 מ"ר מסחר	80%	מקדמים את התב"ע, במקביל אוספים חתימות
בלוך 22	תל אביב	11	9	81%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	10	80%	בשלבי תכנון
נמיר 113-115	תל אביב	31	21	67%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	33	80%	אוספים חתימות
רידינג 25-29	תל אביב	54	31	55%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	כ- 60	80%	אוספים חתימות
ברודצקי 37-39	תל אביב	36	28	77%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	כ- 34	80%	אוספים חתימות במקביל מנסים להחתים בניין סמוך כדי לקבל זכויות נוספות
יהודה המכבי 11	תל אביב	+11 3 מחסנים	10	78%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	9	80%	אוספים חתימות

(1) יצוין, כי בהסכמי ההתקשרות בין החברה לבין בעלי הדירות לייזום פרויקטים כמוצג לעיל, קיימים תנאים מתלים רבים אשר התקיימות/אי התקיימות (לפי העניין) כל אחד מהם (בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בהסכם) עשויה להביא לפקיעת תוקפו של ההסכם או להקנות זכות לביטולו. בין התנאים המתלים כאמור, חתימה של שיעור מינימאלי של דיירים על ההסכם, הנפקת היתר בנייה לפרויקט עד למועדים שנקבעו, אם יוטלו על החברה מטלות ציבוריות חריגות במסגרת הליכי היתר הבניה לפרויקט, אי כדאיות כלכלית לפרויקט, אי קבלת ליווי בנקאי וכדומה.

- (א) "לוינשטיין בשוהם"
בחודש מרס 2015 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל בשוהם לרכישת שלושה מגרשים המיועדים לבניית 195 יח"ד. החברה חתמה על הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל.
שלב א' מגרש 501 (84 יח"ד) - בנייתו של שלב זה נסתיימה ו- 78 דירות מתוך הדירות המכורות בפרויקט נמסרו לרוכשיהן בהתאם למועדים הקבועים בהסכמי המכר עמם. למועד פרסום הדוח נותרו 3 דירות במלאי משלב זה.
שלב ב' מגרש 502 (66 יח"ד) - נמצא בשלבי בנייה מתקדמים, שלב זה מוקם בליווי בנקאי. למועד פרסום הדוח נמכרו 54 דירות בשלב זה.
שלב ג' של מגרש 503 (45 יח"ד) - התקבל היתר בניה לשלב זה והחלה הבנייה. למועד פרסום הדוח נמכרו 12 דירות בשלב זה.
- (ב) "לוינשטיין בכפר" - כפר יונה
בחודש יוני 2014 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע בכפר יונה להקמת 106 יח"ד בבניה רוויה (כולל הקלת שבס). החברה חתמה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל. למועד פרסום הדוח הושלמו עבודות הבניה בפרויקט, נמכרו 90 יח"ד ונמסרו 45 יח"ד.
- (ג) "בית בחורש" - יקנעם
בחודש מרס 2015 זכתה החברה במכרז לרכישת קרקע של רשות מקרקעי ישראל להקמת 52 צמודי קרקע ביקנעם עלית. החברה חתמה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל. עבודות הבניה הושלמו ביחס ל- 40 יח"ד והיתרה נמצאת בשלבי סיום. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 35 יח"ד ונמסרו 20 יח"ד.
- (ד) נווה גן - רמת השרון
החברה חתמה על הסכם קומבינציה והסכם שירותי בנייה עם בעלי הקרקע במקרקעין הממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון לבניית בניין מגורים בן 58 יח"ד. בנוסף רכשה החברה קרקע למספר יח"ד במקרקעין הללו. חלקה של החברה 29 יח"ד.
החברה קיבלה היתר בניה לפרויקט והחלה בעבודות ההקמה והשיווק. למועד פרסום הדוח טרם נמכרו יח"ד בפרויקט.
- (ה) נתניה (מגרש 1004)
החברה יחד עם שותפה (צד ג') חתמו על הסכם שירותי בנייה והסכם אופציה עם בעלי הקרקע במקרקעין הממוקמים במגרש 1004 בנתניה לבניית בניין מגורים בן 117 יח"ד. בהתאם להסכם האופציה לחברה ולשותפתה הזכות להתקשר בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה. ביום 30 ביוני 2018 מימשו החברה ושותפתה את האופציה כאמור. החברה ושותפתה קיבלו היתר בניה לפרויקט והחלו בעבודות ההקמה והשיווק. למועד פרסום הדוח נמכרה דירה אחת.

"נוף בראשית" - עפולה

(ו)

בינואר 2014 חתמה החברה עם צדדים שלישיים על הסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה בשני מגרשים במתחם יזרעלים בעפולה, בהם זכו הצדדים השלישים במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל. לפי התב"ע הקיימת, הפרויקט כולל 5 בנינים וסה"כ 225 יח"ד. הצדדים הסדירו ביניהם את יחסי השיתוף במקרקעין, את תוכניותיהן ביחס לפרויקט, את מימון הפרויקט והחלוקה בין השותפים, אופן ניהול וביצוע פעולות היזמות, לרבות חביותיהם ותפקידיהם של הצדדים בחוזה שותפות בקשר עם הפרויקט.

בחודש פברואר 2018 קיבלה שותפתה של החברה בפרויקט בשיעור של 25%, אשר מהווה גם קבלן מבצע של הפרויקט, צו הקפאת הליכים לפי סעיף 350ב' לחוק החברות. ביום 4 במרס 2019 אישר בית המשפט המחוזי מרכז הסדר נושים בעניינה של השותפה/חב' אגדים הנדסה ובניה בע"מ כאשר בשלב צו הקפאת ההליכים הוארך עד ליום 31 במרס 2019.

במאי 2018, רכשה החברה מאחת השותפות בפרויקט את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה (25%) במקרקעין ובפרויקט, בתמורה לסך של כ- 5,200 אלפי ש"ח. לאחר הרכישה כאמור עלה חלקה של החברה בפרויקט ל- 75%.

נכון למועד הדוח הסתיימה בנייתם של 5 הבניינים, נמכרו 193 יח"ד ונמסרו 191 יח"ד.

לחברה ולשותפתה, קיימות זכויות בנייה להקמת 32 יח"ד במגרש נוסף. בכוונת החברה ושותפתה למכור את המגרש כאמור.

גן יבנה - מחיר למשתכן

(ז)

בחודש נובמבר 2017 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתה של החברה במכרז "מחיר למשתכן" בגן יבנה. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 20 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט בן 225 יח"ד. על פי תנאי המכרז, 180 יח"ד תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 45 יח"ד תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. בהתאם לתנאי המכרז החברה תקבל חזקה במקרקעין תוך שנתיים ממועד זכייתה בפרויקט, דהיינו, בסוף שנת 2019. נכון למועד הדוח, החברה פועלת לקבלת תוספת "שבס" בהיקף של כ- 45 יח"ד.

ראשון לציון - נחלת יהודה - מחיר למשתכן

(ח)

ביום 15 בינואר 2018 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ (חברה בת של החברה) בחלקים שווים במכרז "מחיר למשתכן" בראשון לציון - נחלת יהודה מערב. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 6 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט הכולל 135 יח"ד. על פי תנאי המכרז 108 יח"ד תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 27 יח"ד תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה הגישה בקשה להיתר בניה לפרויקט.

(ט) מכבי יפו - תל אביב - מחיר למשתכן

ביום 31 בדצמבר 2018, אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם שתי שותפות בחלקים שווים במכרז "מחיר למשתכן" מכבי יפו בעיר תל אביב יפו.

הפרויקט הינו במתחם א' בשטח קרקע של כ-17 דונם עליהם ניתן להקים פרויקט בהיקף של כ- 65 אלף מ"ר שטח עילי בנוי. הפרויקט יכלול כ- 527 יח"ד מהן תשווקנה, על פי תנאי המכרז, 299 יחידות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו- 228 יח"ד ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. כמו כן, החברה ושותפותיה פועלות לקבלת תוספת "שבס" בהיקף של כ- 50 יח"ד.

(י) רחוב המרי - גבעתיים

בחודש יוני 2016, רכשה החברה במסגרת מכרז פרטי, מגרש להקמת 19 יח"ד ברחוב המרי בגבעתיים. הפרויקט בשלבי תכנון והחברה פועלת לקבלת היתר בניה.

4.2.17 להלן תיאור הפרויקטים בתחום הבניה למגורים מחוץ לישראל:

(א) פרויקטים בקפריסין

(1) החברה מחזיקה, נכון למועד הדוח, 33.33% ממניות החברה קפריסאית SAVYON LTD העוסקת בהקמת שני פרויקטים בחוף הצפוני של קפריסין (ליד העיר קיריניה).

להלן פירוט תמציתי אודות פרויקטי SAVYON:

פרויקט סביון: פרויקט להקמת 90 וילות על צלע הר. שטח הקרקע כולו הינו כ- 100 דונם ושטח בניה ממוצע לוילה הינו כ- 150 מ"ר. נכון למועד הדוח נותרו למכירה 5 יחידות קרקע.

פרויקט TURTLE BAY: הפרויקט כולל כ- 417 דירות נופש בשטח כולל של כ- 34,000 מ"ר. שטח הקרקע הינו כ- 130 דונם. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 415 דירות. כמו כן, כולל הפרויקט וילות אשר כולן נמכרו.

ליום 31 בדצמבר 2018 השקעת החברה ב- SAVYON עומדת על סך של כ- 6.65 מליון ש"ח.

פרויקט KBTS: הפרויקט כולל 18 וילות. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 8 וילות והסתיימה בנייתה של וילה אחת.

(2) החברה מחזיקה בכ- 7% ממניות שתי חברות קפריסאיות כמפורט להלן -

חברת BAFRA - פרויקט IMPERIAL PARK: בשנת 2006 השקיעה החברה ביחד עם אחרים בחברת BAFRA TOURISM AND TRADING LTD אשר רכשה קרקע במזרח האי בשטח של כ- 50 דונם. בשטח יבנו כ- 650 יחידות בשני שלבים. החברה טרם החלה בתכנון הפרויקט.

חברת TAVOR - פרויקט THALASSA: בשנת 2006 השקיעה החברה ביחד עם אחרים בחברת TAVOR PRPERTIES LTD אשר רכשה קרקע במזרח האי, על שפת המים, בשטח של כ- 175 דונם. בשטח מתוכננות להיבנות כ- 2,000 יחידות יח"ד במספר שלבים. במקור נבנו 464 דירות. על מנת להגביר את קצב המכירות והתאמתן לדרישות קהל הרוכשים, הוחל בפיצולן של כ- 120 דירות, כך שהיצע הדירות גדל משמעותית. לתאריך הדו"ח נמכרו כ- 320 יח"ד ונמסרו כ- 200 יח"ד.

(ב) פרויקט בהודו

בחודש דצמבר 2017 החלה החברה בתהליך פירוק לחברת LEV-INDIA שהייתה חברה בת בבעלות מלאה, אשר התאגדה במאוריציוס. למועד הדוח חברת LEV-INDIA חוסלה.

טרם פירוקה, ביום 7 בדצמבר 2017, העבירה LEV-INDIA את כל השקעתה במניות חברת MRPL (חברה בשליטה משותפת שהוחזקה בשיעור של כ- 70%, נכון לאותו מועד, להלן: "MRPL") לחברה בתמורה לסך של כ- 9.3 מליון דולר (כ- 32.7 מליון ש"ח) אשר שולמה בדרך של קיזוז כנגד החלואאות שנתנה החברה ל- LEV-INDIA.

ליום 31 בדצמבר 2017 ההשקעה בחברת MRPL הוצגה בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני ויתרתה ליום 31 בדצמבר 2017 הייתה כ- 11 מליון ש"ח. בחודש יולי 2018 התקיימו התנאים בקשר להסכם עם בעל מניות בחברת MRPL לפיו רכשה החברה את מלוא אחזקותיו ב- MRPL, וזאת תמורת יתרת החלואה שניתנה לו על ידי החברה ואשר למועד העסקה, הסתכמה בסך של כ- 5 מליון ש"ח. לאחר הרכישה מחזיקה החברה בשיעור של כ- 78% בחברת MRPL.

במסגרת ההסכמות כאמור, שונו חלק מתנאי הסכם בעלי המניות ב- MRPL באופן בו הוקנתה לראשונה לחברה שליטה ב- MRPL. לאור האמור, החלה החברה לאחד בדוחותיה הכספיים את דוחותיה הכספיים של MRPL החל מחודש יולי 2018.

אודות הפרויקט

MRPL השקיעה בפרויקט בעיר מייסור שבהודו. הפרויקט כולל קרקעות חקלאיות בשטח של כ- 280 דונם בפרברי העיר מייסור ושינוי היעוד שלהן למגורים. כוונתה העיקרית של MRPL בהקשר לקרקעות הינן מכירתן כמגרשים מפותחים הכשירים לבנייה עצמית של יח"ד צמודות קרקע. למועד הדוח MRPL השלימה את שינוי היעוד לקרקעות בשטח של כ- 180 דונם המהווים כ- 552 מגרשים לשיווק (להלן: "שלב א'"), ופועלת לשינוי היעוד של יתרת הקרקעות.

כל עבודות התשתית לפרויקט הנחוצות לקראת שיווק המגרשים מבוצעות על ידי קבלן מקומי שעזמו חתמה MRPL על הסכם קומבינציה, לפיו בתמורה לעבודות שיבצע יהא זכאי הקבלן לכ- 40% מהתקבולים שיתקבלו ממכירות המגרשים. בתחילת 2017 העבודות בשטח חודשו לאחר שהופסקו למשך מספר שנים בעקבות מחלוקת עם שותפים לקרקע שבאה לסיומה. נכון למועד פרסום הדוח בשטח הפרויקט בוצעו עבודות להכשרת הקרקע, חלק מהתשתיות הכלליות וכן נבנה מתחם הכניסה לפרויקט והשדרה המרכזית בו. נכון למועד פרסום הדוח הסתיימו כ- 80% מעבודות שלב א'.

בתקופת הדוח MRPL מכרה 279 מגרשים שהוצאו לשיווק מתוך שלב א' אשר צפויים להימסר לרוכשים במהלך 2019. MRPL מתכננת להחל בשיווק של 273 מגרשים נוספים במהלך 2019 המהווים את יתרת המגרשים בגין שלב א' שטרם נמכרו.

4.3 תחום נדל"ן למכירה - משרדים ומסחר

4.3.1 מידע כללי

החברה פעילה בשוק המשרדים והמסחר והיא יוזמת ובונה פרויקטים מתוך כוונה למכור את חלקם ולהשכיר את חלקם. החברה נוהגת להשכיר את השטחים שטרם מכרה עד למכירתם מתוך כוונה למקסם את הרווח. בהתקיים תנאי שוק מתאימים תשקול החברה מימוש נכסים אלה.

4.3.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

פעילות זו מאופיינת בייזום, הקמה (לרבות על דרך של שיפוץ ו/או השבחה ו/או התאמה ו/או בנייה לפי דרישות שוכרים), רכישה או איתור של מבני מסחר, תעשייה ומשרדים במטרה להשכירם לשוכרים שונים ו/או מכירתם. לחברה נכסי מקרקעין בישראל המוחזקים ומפותחים על ידי במישרין, וכן החזקות בחברות המחזיקות בעצמן ו/או באמצעות חברות בנות, בנכסי מקרקעין, ועוסקות כאמור בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של אותם הנכסים.

4.3.3 מגבלות חקיקה, תקינה ושינויים רלוונטים

למגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד ראה פירוט בסעיפים 4.2.3 לעיל.

4.3.4 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

שינויים בהיקף הפעילות בשוק הנדל"ן, עשויים לגרום לתנודות ברווחיות פרויקטים, ועשויים להשפיע על החברה כחלק מההשפעה בין היתר על שאר החברות המתחרות בשוק זה החשות גם הן בשינויים.

להערכת החברה, לעת עתה הגידול הצפוי בהיצע שטחי המשרדים באזור תל אביב ובכלל עשוי להשפיע על מחירי מכירת שטחים. בנוסף להערכת החברה, רכישת שטחים על ידי משתמשים ובעיקר בשטחי משרדים, עשויים להוות חלופה לשכירות שטחים אלה.

למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את השפעת האמור על היקפי פעילותה. יצוין כי למועד הדוח, אין לקבוצה פרויקט בהקמה בשלבי שיווק.

4.3.5 גורמי הצלחה

גורמי ההצלחה בתחום זה הינם:

- החברה מוצאת כי גורמי הצלחה העשויים להשפיע במידה רבה על פעילותה והצלחתה של החברה בתחום זה הינם: (א) יכולת ומיומנות באיתור קרקעות לביצוע פרויקטים אטרקטיביים מבחינת עלות ופוטנציאל מכירה, וכן תמחור היחידות, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים וזיהוי נכון מראש של אזורים בהם צפוי ביקוש (ב) ניהול בניה יעיל ומקצועי (ג) ניסיון רב שנים ומוניטין בשוק הנדל"ן למגורים הנובע בין היתר מהון אנושי מקצועי, בעל ניסיון אשר מלווה את החברה שנים ארוכות (ג) עמידה בהתחייבויות כלפי רוכשי השטחים (ד) יכולת ומיומנות בשיווק השטחים תוך התאמת שטחים לצורכי הרוכשים ככל שנדרש (ה) בקרה תקציבית בכל שלבי הפרויקט. (ו) מיומנות בהחלטה על עיתוי שיווק ובניית הפרויקט ומיומנות בשיווק ומכירת השטחים לרבות בחינת החלופות של מכירה ו/או השכרת השטחים הנבנים (ז) גמישות פיננסית ומיומנות בשלבי הפרויקט השונים (ח) ביצוע פרויקטים יחד עם שותפים או במסגרת של עסקאות קומבינציה;

4.3.6 חסמי כניסה ויציאה

- להערכת החברה חסמי הכניסה הינם : (א) הצורך במימון ואיתנות פיננסית לרבות היכולת לממן פרויקטים לאורך פרקי זמן ארוכים ובחלק מהמקרים, להמתין לאחר סיום הפרויקט לעיתוי הנכון לשיווק או להתקשרות במחירים כדאיים. (ב) מוניטין, ניסיון מוכח וכוח אדם איכותי (ג) זמינות קרקעות במיקום ובמחיר הרצויים. (ד) תכנון וביצוע הנדסי תוך התאמה לשימושים שונים של רוכשים פוטנציאליים שונים.
- חסמי היציאה בתחום הינם : (א) שיווק כמות שטחים משמעותית עשויה לאורך פרקי זמן ארוכים אשר לעיתים ארוכים יותר מתום תקופת הבנייה. (ב) מחויבות לאחריות בגין בדק, רישום והעברת זכויות לרוכשים (ג) מימוש נכסי נדל"ן אינו מיידי (ד) התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי רשויות ממשלתיות ואחרות.

4.3.7 תחרות

בתחום זה, קיימת תחרות רבה הן בשטחי מסחר והן בשטחי משרדים. בתחום זה פועלים גופים רבים, מקומיים וזרים, החל מחברות גדולות, ותיקות ומובילות המחזיקות בנכסים גדולים ומובילים ועד ליזמים קטנים ומקומיים הפועלים באיזורים גאוגרפיים מסוימים או המעורבים בפרויקט בודד.

גורמים משמעותיים בתחום זה הינם מיקום הנכס עצמו וזמינותם של שטחים דומים בסביבתו. כמו כן, קיימת חשיבות רבה לאיכות הנכס ומחירו.

4.4 תחום ביצוע עבודות בניה קבלניות

4.4.1 מידע כללי

תחום פעילות זה מאופיין בביצוע עבודות בניה קבלניות עבור הקבוצה ובעיקר עבור מזמיני עבודה אחרים, בדרך כלל בדרך של זכייה במכרזים פומביים אותם מפרסם הגוף מזמין העבודה, כאשר החברה משמשת כקבלן ראשי ומנהלת הפרויקט ונעזרת בקבלני משנה ובספקים שונים לביצוע העבודות.

בשנת 2016 התקשרה החברה עם חברה בבעלותו המלאה של המהנדס יוסי נתיב, להקמת זרוע ביצועית לעבודות הנדסה באמצעות חברה בת, "לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ" (להלן: "לוינשטיין נתיב").

בהתאם להסכם שנחתם עם מר נתיב, הוקצו לחברה בבעלותו המלאה 40% ממניות לוינשטיין נתיב. נכון למועד הדוח, לוינשטיין נתיב, מעסיקה מהנדסים וחשבי כמויות, והיא משמשת כקבלן מבצע במספר פרויקטים בחו"ל ביצוע כפי שיפורט בהמשך.

4.4.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

סוג זה של פעילות מחייב את הקבוצה להשתתף במכרזים במסגרתם היא מגישה הצעות לקבלת עבודות בניה קבלניות. המכרזים בהם משתתפת הקבוצה הינם בדרך כלל לפרויקטים מסחריים או ציבוריים היזומים על ידי אחרים אך גם לפרויקטים למגורים בהם משמשת החברה כקבלן מבצע. התמורה במכרזים מסוג זה נקבעת לפי שיטת חישוב הכמויות או בשיטה של תשלום תמורה בסכום כולל (תמורה "פאושליט").

הקבוצה ניגשת בעיקר למכרזים בהם היא סבורה כי יש לה יתרון יחסי על פני אחרים נוכח התמחותה בביצוע עבודות מורכבות או בעבודות בהן נדרשת רמה הנדסית גבוהה. עובדת היותה של החברה גם "קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות" ללא הגבלת היקף מאפשרת לה להשתתף במכרזים בהיקפים גדולים המתפרסמים על ידי גופים ממשלתיים.

ככלל, במסגרת פעילותה בתחום זה נדרשת החברה להמציא לצדדים שלישיים ערבויות מסוגים שונים כגון ערבויות ביצוע וערבויות לטיב העבודות. בדרך כלל מקבלת החברה ערבויות מקבלני משנה במסגרת התקשרותה איתם בהסכם לביצוע העבודות בפרויקט.

4.4.3 הגבלות חקיקה, תקינה ושינויים רלוונטיים

תחום פעילות זה נשלט בעיקרו על ידי דיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה. חוק התכנון והבניה, התשכ"ו 1965 (לעיל ולהלן: "חוק התכנון והבניה") מחייב קבלת היתר בניה מהרשויות המוסמכות וקובע כי בניה ללא היתר או בחריגה ממנו מהווה עבירה פלילית. בנוסף, הפעילות בתחום זה מושפעת מחקיקה בתחום המיסוי העירוני והיטלים שונים המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין. מכון התקנים הישראלי, שהינו תאגיד שהוקם על פי חוק התקנים, התשי"ג - 1953, אחראי על פרסום תקנים הקובעים את סטנדרט הבניה והחומרים המחייבים את העוסקים בענף. בנוסף, החברה עומדת בדרישות התקן הישראלי והבין-לאומי ISO 9001:2000. לפרטים נוספים אודות מערכת ניהול האיכות ISO 9001:2000 ראה סעיף 5.7.3 להלן.

העוסק בענף הבניה חייב להיות קבלן מורשה הרשום בפנקס הקבלנים המתנהל אצל רשם הקבלנים, בהתאם לקבוע בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969. תקנותיו של החוק קובעות את הסיווגים השונים הנדרשים על פי ענפים והיקף העבודות המותרות. החברה ולוינשטיין נתיב הינן קבלן רשום ובעלות סיווג בלתי מוגבל (5ג) בענף הבניה, וכן בעלת סיווגים בענפים נוספים. בנוסף גם לוינשטיין נתיב הינה קבלן רשום בעלת סיווג בלתי מוגבל (5ג) בענף הבניה.

החקיקה ובעיקר זו העוסקת בהעסקת עובדים זרים גורמת, בהיעדר עובדים ישראליים ובהתייחס להגבלות על העסקת פועלי שטחים, לתנודתיות באמצעי הייצור העומדים לרשות התאגיד (במישרין ובעקיפין), ובכך משתנה קצב ביצוע והתקדמות הפרויקטים, דבר המשפיע על עלותם הכספית.

4.4.4 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

היקף הפעילות משתנה בהתאם למספר הפרויקטים המבוצעים והיקפם. תנאי השוק בתקופת ההתקשרות משפיעים על היקף ההתקשרות ועל תנאיה ואלה גורמים לשינויים בהיקף הפעילות ולתנודות ברווחיות. להתייקרויות בחומרי בנייה וכוח אדם שחלו בשנים האחרונות עלולות להיות השלכות ישירות על הגדלת עלויות ביצוע העבודות. חוסר יציבות בעלויות המשאבים משפיע על רווחיות החברה בתחום זה.

4.4.5 התפתחויות בשווקים רלוונטיים או שינויים במאפייני הלקוחות

בשנים האחרונות גדל הביקוש להקמת מגדלים רבי קומות למשרדים ולמגורים. כמו-כן, בשנים האחרונות מספר חברות בנייה אשר היו בקשיים כלכליים קרסו ונכנסו להליכי כינוס נכסים ואף פירוק. על-פי פרסומים שונים, הסיבות המרכזיות שבגינן חברות כאמור עשויות להיקלע לקשיים נובעות, בין היתר, מתמחור שגוי של פרויקטים; מתחרות גבוהה בענף אשר גורמת למרווחי רווח מצומצמים; מניחול לקוי של תזרים ההכנסות למול ההתחייבויות (לרבות התחייבויות ביצוע); משיתופי פעולה עם חברות שנקלעו לקשיים בעצמן; ומחוסר גמישות בהתאמת עלויות ביצוע פרויקטים (בין ההתחייבות כלפי היזם לבין העלויות בפועל).

4.4.6 גורמי הצלחה

- בתחום פעילות זה, ניתן להצביע על מספר גורמים עיקריים התורמים להצלחתה של החברה:
- ניסיון רב בכל הדיסציפלינות של ענף הבניה, כולל יכולת תכנון וביצוע הכוללת מתן פתרונות הנדסיים לביצוע פרויקטים מסובכים ומורכבים.
 - ניהול בניה יעיל ומקצועי באמצעות כוח אדם מיומן ובעל יכולות גבוהות.
 - עמידה בהתחייבויות כלפי הלקוחות.
 - עמידה בלוחות הזמנים ובסטנדרט איכות בניה גבוה.

4.4.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

חומרי הגלם המשמשים להקמת הפרויקטים, נרכשים לעיתים ישירות על ידי קבלני המשנה והינם חומרים מקובלים ונפוצים. זמינותם קיימת בכל עת ובכל כמות נדרשת. מערך הספקים עימם עובדת החברה הוא רחב ובידיה הגמישות לנתב ביניהם בהתאם לצורך ולכדאיות. אין לחברה תלות בהם אך היא חשופה לשינוי במחיריהם בארץ ובעולם. שינויים בתשומות הבנייה משפיעים על עלויות חומרי גלם, על עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה.

4.4.8 מחסומי כניסה ויציאה

מחסום הכניסה הפורמלי לתחום עבודות בניה קבלניות הוא קבלת רישיון קבלן ורישום בספרי רשם הקבלנים. מחסומים נוספים נובעים מדרישות שונות בתנאי סף במכרזים המתפרסמים לביצוע העבודות כגון; הון עצמי, איתנות פיננסית וניסיון קודם בסוג העבודה נשוא המכרז. מחסום היציאה מתחום זה הינו התחייבויות חוזיות לביצוע העבודות וביצוע התיקונים בתקופת הבדק והאחריות.

4.4.9 תחרות

כמו בענף הבניה בכללותו, גם התחרות בתחום ביצוע פרויקטים בקבלנות הינה גבוהה, בעיקר מצד מספר חברות קבלניות מובילות בישראל. לקבוצה יתרון גדול הנובע מניסיונה רב השנים, הידע הרב שצברה, יכולותיה לבצע עבודות מורכבות בסטנדרט גבוה ואמצעים לרבות איתנות פיננסית, המאפשרים לה בין היתר לעמוד בתנאי הסף של מכרזים לביצוע עבודות מבני ציבור בהיקפים משמעותיים. התחרות מקבלת ביטוי בקושי לזכות במכרזים

4.4.10 מוצרים

החברה עוסקת במתן שירותי בניה בפרויקטים שונים כקבלן ראשי. כמו כן, מבצעת החברה עבודות בניה קבלניות לשוכרים ורוכשים של נכסי החברה הנדרשים לביצוע גמר או שיפוצים.

4.4.11 התקשרויות עם לקוחות

לקוחותיה של החברה בתחום פעילות זה הינם מגוונים וכוללים יזמים שונים, קבוצות רוכשים או רכישה, גופים ממשלתיים, מוסדות ציבור וכן שוכרים ורוכשים של נכסי החברה. במסגרת פעילותה כקבלן מבצע מתקשרת החברה עם מזמין העבודה בהסכם המסדיר את אופן ביצוע הפרויקט, כאשר תנאי ההתקשרויות העיקריים כוללים לוחות זמנים, תנאי תשלום, המצאת בטחונות להבטחת ביצוע העבודות ולאחר מכן להבטחת טיבן, התחייבויות לעמידה במפרטים ותכניות, ביטוח ואחריות לנזקים. הסכמי ההתקשרות כוללים גם מנגנוני פיצוי במקרה של פיגורים בביצוע העבודות או השלמתן.

לצורך ביצוע העבודות מתקשרת החברה בהסכמים פרטניים עם קבלני משנה וספקים שונים כאשר החברה נותרת האחראית כלפי מזמין העבודה. לעיתים נוצרת התקשרות משולשת על פיה אף נוצרת יריבות ישירה בין מזמין העבודה לקבלן המשנה כאשר זה האחרון אחראי באופן ישיר לקיום התחייבויות כלפי מזמין העבודה. לעיתים, זהותם של קבלני המשנה (או לכל הפחות העיקריים שבהם) מאושרת מראש על ידי מזמין העבודה. התמורה משולמת לחברה בדרך כלל באחת משתי דרכים עיקריות: תמורה פאושלית, דהיינו תמורה שנקבעה מראש עבור כל העבודה אליה מתווסף כתב כמויות לצורך תמחור שינויים ככל שישנם או תמורה המחושבת על ידי מדידת כמויות של העבודות שבוצעו בפועל במכפלת המחירים בצידם כפי שפורטו בכתב הכמויות המצורף לחוזה העבודה. התמורה בכל אחת מהשיטות משולמת בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בחוזה העבודה.

4.4.12 שיווק והפצה

התקשרות בפרויקטים בענף זה מתבצעת על פי רוב, על ידי איתור מכרזים המוצעים על ידי המזמינים. לצורך כך מעסיקה הקבוצה צוות מהנדסים האחראיים על עבודת הכנת המכרזים.

4.4.13 להלן פירוט הפרויקטים בתחום ביצוע עבודות בניה שנוקפו לרווח והפסד בשנים 2016 עד 2018 (אלפי ש"ח):

שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
	אלפי ש"ח			
15%	17,017	96,378	113,395	2018
6%	1,053	15,916	16,969	2017
-	(193)	193	-	2016

4.4.14 להלן התפלגות הכנסות ממוצרים ושירותים בתחום ביצוע עבודות בניה:

2016		2017		2018		
שיעור מכלל הכנסות התחום	הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות התחום	הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות התחום	הכנסות (אלפי ש"ח)	
-	-	98%	16,553	77%	87,805	בניה שלא למגורים
-	-	2%	416	23%	25,590	בניה למגורים
-	-	100%	16,969	100%	113,395	סה"כ

4.4.15 ריכוז נתונים אודות הפרויקטים המהותיים:

האם הרווחיות בפרויקט חיובית (כן/לא)	שיעור השלמה		אומדן הכנסות כולל (אלפי ש"ח)	סוג החוזה	מועד סיום צפוי	מועד התחלה	מהות הפרויקט	
	2017	2018						
כן	-	0.2%	201,050	פאושל	2022	2019	הקמת מגדל משרדים, קומת קרקע ומרתפים ברמת גן	פרויקט א'

4.4.16 להלן פרטים אודות צבר ההזמנות לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 וסמוך למועד הדוח⁽¹⁾ לפי חלוקה

לרבעונים:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה		צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2018 ⁽¹⁾⁽²⁾	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2017 ⁽²⁾
		אלפי ש"ח	
2018	רבעון ראשון		30,158
	רבעון שני		30,158
	רבעון שלישי		26,562
	רבעון רביעי		32,985
	סה"כ 2018		119,863
2019	רבעון ראשון	34,480	
	רבעון שני	27,471	
	רבעון שלישי	32,750	
	רבעון רביעי	43,309	
	סה"כ 2019	138,010	101,332
סה"כ 2020		125,868	66,642
סה"כ 2021 והלאה		189,679	58,198
סה"כ		453,557	346,035

(1) הואיל והחברה לא התקשרה בפרויקטים נוספים לאחר תאריך הדוח צבר ההזמנות בסמוך למועד הפרסום זהה לצבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2018.

(2) צבר העבודות אינו כולל ביצוע עצמי של הפרויקטים של מחיר למשתכן שזכתה הקבוצה בגן יבנה ובראשון לציון בהיקף ביצוע של כ- 290 מליון ש"ח אותם כוונתה לבצע בעצמה. לפרטים אודות הפרויקטים כאמור ראה סעיפים 4.2.16 (ז) ו- 4.2.16 (ח).

4.4.17 נכסים לא מוחשיים

החברה רשומה בפנקס הקבלנים ומחזיקה ברישיון קבלן בתחומים שונים בענף הבניה. לפרטים נוספים ראה גם סעיף 5.7.2 להלן.

4.4.18 ביטוח

הקבוצה מבוטחת בפוליסות מסגרת ו/או קיים לה כיסוי ביטוחי, בין היתר לחבות מוצר, אחריות מקצועית, אחריות כלפי צד ג', חבות מעבידים מורחב ורכוש/תכולה. בהתבסס, בין היתר, על יעוץ שקיבלה, להערכת הנהלת הקבוצה הביטוחים הנערכים כאמור תואמים את המקובל בישראל ביחס לחברות בעלי נכסים ופעילויות הדומים בהיקפם ובמהותם לנכסיה ופעילותה של החברה. יחד עם זאת, יצוין כי אין כל ודאות כי גבולות האחריות בפוליסות החבות מכסים את מלוא החשיפה הכרוכה בפעילות הקבוצה.

4.4.19 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה צפויה להמשיך לגשת למכרזים, שיתפרסמו מעת לעת ואשר לדעת החברה יתאימו לתמהיל פעילותה במועד הגשת כל מכרז. כפי שהורחב בסעיף 4.4.1 לעיל, החברה הקימה, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, זרוע קבלנית חדשה, והחברה צופה כי פעילות זו תתפתח בשנים הקרובות.

פרק 5 - מידע נוסף ברמת התאגיד

5.1 הון אנושי

הקבוצה פועלת עם צוות מקצועי המונה 85 עובדים² הכולל: מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל הנדסה וביצוע, סמנכ"לית שיווק ומכירות, סמנכ"ל פיתוח עסקי, מנכ"ל חברת לוינשטיין נתיב, יועצות משפטיות, חשבת, מנהלת נכסים מניבים וכן מהנדסים, מנהלי פרויקטים וצוות אדמיניסטרטיבי. יחסי העבודה בחברה טובים.

להלן פירוט הרכב העובדים:

מחלקה	מספר עובדים
הנהלה בכירה	6
הנדסה	36
כספים והנהלת חשבונות	11
משפטית	4
שיווק ומכירות	3
ניהול, תפעול ואחזקה של נדל"ן מניב	15
מזכירות ופקידות	10

5.1.1 מרבית זכויות פיצויי הפיטורין של עובדי החברה מובטחות בפוליסות ביטוח, בביטוחי מנהלים שונים או בקרן ביטוח פועלי בנין, ויתרתן מכוסה על ידי ההתחייבות הכלולה בדוחות הכספיים של החברה. כספים אלה מופקדים בקופות ובביטוחים האמורים באופן שוטף.

5.1.2 שינויים מהותיים שחלו בתקופת הדוח
מר יוסף צימר אשר שימש כסמנכ"ל הכספים של החברה, סיים את תפקידו ביום 31.12.2017. מר צימר ממשיך לשמש כדירקטור בחברת לוינשטיין נכסים וממשיך להיות אחראי על פעילות החברה בהודו.

ביום 1 בינואר 2018 החל מר ערן עמרם לשמש כסמנכ"ל כספים בחברה.
ביום 1 במרס 2018 החל מר יובל נמט לשמש כסמנכ"ל הנדסה וביצוע בחברה. מר מיכה סנה, אשר שימש כסמנכ"ל הנדסה וביצוע בחברה סיים את תפקידו ביום 28 בפברואר 2018.

ביום 16 בדצמבר 2018 החל מר ניב כהן לשמש כמנהל פיתוח עסקי בחברה וביום 16 במרס 2019 מונה כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. מר אלון מרמלשטיין, אשר שימש כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה סיים את תפקידו ביום 27 בנובמבר 2018.

5.1.3 תלות בעובדים
הצוות הניהולי של החברה כולל מנכ"ל וארבעה סמנכ"לים - סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל הנדסה וביצוע, סמנכ"לית שיווק ומכירות וסמנכ"ל פיתוח עסקי, כל אחד מומחה בתחום עיסוקו ובעל ניסיון רב שנים. כמו כן כולל הצוות הניהולי את מנכ"ל חברת לוינשטיין נתיב. עמדתה של החברה הינה כי על אף מעורבותו הניכרת של מנכ"ל החברה בפעילותה, אין לחברה תלות בו לצורך ניהול עסקיה השוטפים.

² לא כולל עובדי מלון שדות.

- 5.1.4 הדרכה ואימונים
העובדים נשלחים להשתלמויות מקצועיות ולכנסים מעת לעת על מנת להישאר מעודכנים בחידושים בתחום התמחותם וכן מתקיימות בחברה השתלמויות ייעודיות על פי החלטת הנהלת החברה ובהתאם לנדרש ולצורך.
- 5.1.5 תוכניות לשינויים
בכפוף להתקשרויות עסקיות עתידיות החברה אינה צופה גידול מהותי במצבת העובדים בשנה הקרובה.
- 5.1.6 מידע על נושאי משרה ועובדים בכירים
לפרטים אודות נושאי משרה בכירה של התאגיד ראה תקנה 21א' לדוח פרטים נוספים המצורף כחלק ד' לדוח התקופתי.
- 5.1.7 תנאי העסקה של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה
ראה ביאור 29ה' בדוחות הכספיים ותקנות 21 ו- 22 לדוח פרטים נוספים המצורף כחלק ד' לדוח התקופתי.
- 5.2 הון חוזר**
- 5.2.1 תיאור מדיניות התאגיד בתחום הנדל"ן
החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות ואשראים שהיא נוטלת בעיקר מהמערכת הבנקאית, מאגרות חוב, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון עצמי. החברה משתדלת להתאים את האשראים שלה לסוגי הפעילות להם היא חשופה תוך מתן דגש למשך תקופת החזר ההלוואות ולבסיסי ההצמדה. החברה בוחנת את מצבה בתחום זה בעזרת יעוץ כלכלי מוניטרי קבוע, תוך בחינת הריבית המקובלת בארץ, שוק המטבע הזר וכן הריביות בעולם. חלק ניכר מנכסי הקבוצה משועבדים להבטחת החזר אשראי שהיא נטלה.
- 5.2.2 אשראי לקוחות
החברה אינה נותנת אשראי ללקוחות בגין הנכסים המניבים. בתחום הנדל"ן המניב, בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה, משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות. בתחום הבניה למגורים, בדרך כלל מתקבלים תשלומים מרוכשי דירות במהלך התקדמות הבניה בפועל. בעת מסירת החזקה לרוכשי הדירות משולמת יתרת התמורה המגיעה לחברה על פי תנאי ההתקשרות. בתחום עבודות הבניה היזומות ניתן אשראי של בין 30 ל- 75 יום בגין ביצוע העבודות.
- 5.2.3 אשראי ספקים
החברה נוהגת לקבל אשראי מספקים ונותני שירותים לתקופות הנעות בין 30 לבין 90 יום לאחר השלמת קבלת השירות בגינו מתבצע התשלום.

מחזור תפעולי

5.2.4

ההון החוזר של פעילות החברה מורכב בעיקרו ממלאי מקרקעין ומבנים בהקמה, מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות, לקוחות וחייבים יתרות חובה נוספות בקיזוז אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, מקדמות מרוכשי הדירות, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות אחרות.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר בדוחות הכספיים לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים:

הון חוזר (לאחר התאמות) לתקופה של 12 חודשים	התאמות	ההון החוזר כפי שנכלל בדוחות הכספיים	
מליון ש"ח			
388	(329)	717	נכסים שוטפים
(275)	105	(380)	התחייבויות שוטפות
113	(224)	337	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

ההבדל המתואר בטבלה בין ההון החוזר כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים, נובע מתקופת מחזור תפעולי של 3 שנים בהתייחס לפעילות החברה בייזום נדל"ן למגורים. לפרטים נוספים ראו ביאור 2 לה' לדוחות הכספיים לשנת 2018.

לנוכח תקופת המחזור התפעולי אשר עולה על 12 חודשים כאמור, נכללים בהון חוזר נכסים והתחייבויות שהתקופה עד להשבתם או מימושם עולה על שנה.

להלן פירוט הסכומים אשר חזוי שיושבו או יסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים בהתאם לסעיף 61 לתקן חשבונאות בינלאומי 1 בגין נכסים והתחייבויות מהותיים:

הסכום שחזוי שיושבו או יסולק לאחר יותר מ-12 חודשים	סך היתרה בדוח על המצב הכספי	
מליון ש"ח		
313	498	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
16	30	חייבים ויתרות חובה
(50)	(187)	אשראי מתאגידים בנקאיים
(50)	(113)	זכאים ויתרות זכות
(5)	(45)	מקדמות מרוכשי דירות
=====		
224		סה"כ התאמות

ההתאמות המתוארות בטבלה שלעיל חושבו בהתאם לאומדן החברה בדבר עיתוי המימוש הצפוי.

5.2.5 לפרטים נוספים אודות ההון החוזר של החברה ראה סעיף 2.ד.1 בדוח הדירקטוריון.

5.3 השקעות מהותיות ואחרות בחברות מוחזקות ושותפויות

השקעה בהודו

בשנת 2007 קיבלה החברה החלטה לפעול בהודו. החלטה זו נבעה מהתחזקות הכלכלה ההודית באותה שנה במיוחד סביב "ערי ה-IT" כמו בנגלור, צ'נאי, מייסור, הידראבד וכן בעיר מומבאיי. נכון למועד הדוח, החברה מתמקדת בפרויקט אחד בהודו הממוקם במייסור. לפירוט אודות הפרויקט והמשך פעילות הקבוצה בהודו ראה סעיף 4.2.17(ב) לעיל.

כללי

5.4.1

פעילותה של הקבוצה ממומנת מהון עצמי, מאשראי בנקאי וחוב בנקאי, ומתקבולים של רוכשי דירות ו/או שוכרים בנכסים המניבים של הקבוצה, לפי העניין. עיקר האשראי שניתן לפעילותה של הקבוצה הינו אשראי מזוהה המיועד למימון רכישה ו/או הקמה של נכסים ספציפיים בשיטת ליווי בנקאי סגור ואו מסגרות בקשר עם נכסים מניבים, לפיו נפתחים חשבונות בנק מיוחדים לפרויקט הספציפי אשר בגינו ניתן האשראי. בנוסף, לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים אשר אינן מיועדות לשימוש ספציפי.

נכון למועד הדוח עומדת הקבוצה בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה על ידי התאגידים הבנקאיים וכן בתנאי אגרות החוב כמפורט בסעיף 5.4.4 להלן.

מקורות המימון

5.4.2

חלק ניכר מהאשראי הנלקח מתאגידים בנקאיים הינו במסגרת הסכמי מימון המקובלים כיום בענף הבניה, המכונים "ליווי פיננסי לפרויקטים" ו/או אשראי למימון קרקע. הסכמי הליווי קובעים מסגרת אשראי לפרויקט, כולל ערבויות לרוכשים. מקדמות מרוכשי דירות ו/או שטחים מהוות חלק ממקורות המימון הישיר לפרויקט, בנוסף לאשראי בנקאי.

הקבוצה מממנת בדרך כלל את ההשקעות בפרויקטים שנשארים כנדל"ן להשקעה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך.

בנוסף ליתרות הנזילות, לזכות החברה עומדות מסגרות אשראי לניצול כדלהלן:

(א) מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בחודש דצמבר 2017 בהיקף כולל של 45 מליון ש"ח, אשר רובה מיועדת לביצוע השקעות בהון עצמי בפרויקטי מגורים ולמתן ערבויות, נוצלה בחלקה ויתרתה ליום פרסום דוח זה הינה כ- 33 מליון ש"ח.

(ב) ללוינשטיין נכסים מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בסך של 320 מליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2018 היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו הינה 179 מליון ש"ח. ראה סעיף 5.4.3.2 להלן לגבי הארכת תוקפו של הסכם המסגרת כאמור.

בנוסף ליתרות המזומנים ותיק ניירות הערך, כאמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2018 לקבוצה נכסים בלתי משועבדים בסך של כ- 210 מליון ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המשועבדים נמוך משמעותית משווי ההון.

5.4.3.1 הלוואות שהתקבלו למימון רכישת מתחם התחנה המרכזית

ביום 18 בנובמבר 2015 התקשרה לוינסטין נכסים בתחנה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (להלן בסעיף זה - "המלווה"), שלפיו יעמיד המלווה הלוואה בסך כולל של 168 מליון ש"ח (ביום 18 בנובמבר 2015 התקבל מתוכם סך של 157 מליון ש"ח). ההלוואה שימשה את לוינסטין נכסים בתחנה למימון רכישת המקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב (ראה סעיף 4.1.25.3 לעיל).

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	168 מליון ש"ח	<ul style="list-style-type: none"> סכום שנוצל - 157 מליון ש"ח תנאי ריבית - 3.52% קבועה ללא הצמדה תנאי החזר - הקרן תוחזר בתום תקופת ההלוואה שהינו 15 בדצמבר 2020. הריבית תשולם באופן שוטף פעמיים בשנה 	ראה סעיף 5.4.4.5 להלן	שיעבוד חלקה של לוינסטין נכסים בתחנה במקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה, וכן ערבות של לוינסטין נכסים לטובת לוינסטין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח.

5.4.3.2 מסגרת אשראי שהתקבלה בלוינסטין נכסים

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	320 מליון ש"ח. ⁽²⁾	<ul style="list-style-type: none"> הסכום שנוצל - 141 מליון ש"ח, מתוכם: <ul style="list-style-type: none"> 88 מליון ש"ח (ליום 31/12/2018) - ריבית קבועה 3.9% לפירעון בשיעור של 4% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 31/12/2021.⁽¹⁾ 44 מליון ש"ח (ליום 31/12/2018) - ריבית משתנה, פריים+1.15% לפירעון בשיעור של 4% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 31/12/2021.⁽¹⁾ 	ראה סעיף 5.4.4.8 להלן	שיעבוד נכסי מקרקעין

- (1) בסוף התקופה בכוונת לוינסטין נכסים (בתיאום מראש עם התאגיד הבנקאי) לבצע הקמה מחדש של יתרת ההלוואה כפי שתהיה במועד זה.
- (2) ביום 18 בדצמבר 2018 הווארד תוקפו, באותם תנאים, של ההסכם לקבלת מסגרת אשראי בסך של 179 מליון ש"ח (כחלק ממסגרת אשראי הכוללת גם אשראי קיים בסך כולל של 320 מליון ש"ח) מתאגיד בנקאי בו התקשרה לוינסטין נכסים בחודש דצמבר 2017 וזאת עד ליום 31 במרס 2019. ביום 28 במרס 2019 הווארד תוקפו של ההסכם כאמור עד ליום 31 במרס 2020 ללא שינוי בתנאיו למעט תיקון חלק ההתניות הפיננסיות כמפורט בסעיף 5.4.4.8 להלן.

5.4.3.3 אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

ביום 14 ביולי 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה, נטו, שהתקבלה בגין הרחבת הסדרה (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 143 מליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון בשבעה תשלומים שנתיים בשיעורים שונים בכל 30 בספטמבר החל משנת 2016 ועד לשנת 2022. אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות.

להתניות הפיננסיות החלות על החברה בהתאם לשרט הנאמנות ראה סעיפים 5.4.4.1 ו-5.4.4.2 להלן.

אגרות חוב (סדרה ד' של החברה)

5.4.3.4

בחודש יוני 2018 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד') מכוח דוח הצעת המדף של החברה מיום 6 ביוני 2018 שפורסם על פי תשקיף מדף, מיום 10 בינואר 2018.

במכרז לציבור הונפקו 118,825 יחידות בתמורה לסך של כ- 118.8 מליון ש"ח. התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 117.3 מליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ד') עומדות לפירעון בשלושה תשלומים שנתיים בשיעורים שונים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני החל משנת 2020 ועד לשנת 2022, שני תשלומים בשיעור של 22.5% כל אחד מהערך הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו- 2024, ותשלום אחד בשיעור של 25% מהערך הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו ביום 30 ביוני 2025. אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות.

להתניות הפיננסיות החלות על החברה בהתאם לשטר הנאמנות ראה סעיפים 5.4.4.3 להלן.

אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטיין נכסים

5.4.3.5

בחודש דצמבר 2016 הנפיקה לוינשטיין נכסים 125,629,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'). התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 123.7 מליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ב') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.3% שתשולם על בסיס חציוני.

אגרות החוב יפרעו ב- 10 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 31 בדצמבר 2018. להתניות הפיננסיות החלות על לוינשטיין נכסים בהתאם לשטר הנאמנות ראה סעיפים 5.4.4.3 ו- 5.4.4.4 להלן.

בחודש דצמבר 2018 פרעה לוינשטיין נכסים את תשלום הקרן והריבית האחרונים של אגרות החוב סדרה א' על פי תנאיהן.

הלוואות שהתקבלו מתאגיד בנקאי

5.4.3.6

מאפייני המלווה	סכום ההלוואות שהתקבלו	תיאור פרטי ההלוואות	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	70 מליון ש"ח	<p>הסכום שהתקבל - 70 מליון ש"ח, מתוכם:</p> <ul style="list-style-type: none"> 46.5 מליון ש"ח - ריבית קבועה 3.62% לפירעון בשיעור של 6.25% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 6/6/2020⁽¹⁾. יתרת הקרן ליום 31/12/2018 הינה כ- 39.3 מליון ש"ח. 23.5 מליון ש"ח - ריבית משתנה, פריים + 1.55% לפירעון בשיעור של 6.25% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 6/6/2020⁽¹⁾. יתרת הקרן ליום 31/12/2018 הינה 19.9 מליון ש"ח. 	ראה סעיף 5.4.4.9 להלן	סך של 3,883,495 ממוניות לוינשטיין נכסים

(1) בסוף התקופה בכוונת החברה (בתיאום מראש עם התאגיד הבנקאי) לבצע הקמה מחדש של יתרת ההלוואה כפי שתהיה במועד זה.

5.4.4.1 התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (להלן: "שטר הנאמנות"):

בהנפקת אגרות החוב (סדרה ג') בחודש ספטמבר 2014 והרחבת הסדרה בחודש יולי 2016 כאמור בסעיף 5.4.3.3 לעיל, התחייבה החברה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרת החוב, תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

- (א) ההון העצמי של החברה כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יפחת מ- 400 מליון ש"ח למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בשטר הנאמנות.
- (ב) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות ("יחס חוב ל- CAP"), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יעלה על 70% למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בשטר הנאמנות.

ליום 31 בדצמבר 2018 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') כמפורט להלן:

התניות פיננסיות - אגרות חוב (סדרה ג')	ליום 31.12.2018 במועד
(א) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 400 מליון ש"ח	960 מליון ש"ח
(ב) היחס בין החוב נטו ל- CAP נטו של החברה לא יעלה על 70%	46%

5.4.4.2 מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה:

- החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה רשומות למסחר היא:
- (א) לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן: "חלוקה") באם ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל- 440 מליון ש"ח.
 - (ב) לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על הדוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין ה- CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי), כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות, יעלה על 70%.
 - (ג) לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שערך של נכסי החברה סולו בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה. מובהר, כי בכפוף לכל דין, החברה תוכל לחלק רווחי שערך מהשנים לפני כן גם אם לא מומשו.

התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה (להלן: "שטר הנאמנות"):

5.4.4.3

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו ביוני 2018 כמפורט בסעיף 5.4.3.4 לעיל, תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(א) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 550 מליון ש"ח.

(ב) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד כמתואר בהסכם, לא יעלה על 70% (להלן: "יחס חוב ל-CAP"). היה והיחס חוב ל-CAP יעלה על 65%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ב') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

ליום 31 בדצמבר 2018 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') כמפורט להלן:

ליום 31.12.2018 בפועל	התניות פיננסיות - אגרות חוב (סדרה ד')
960 מליון ש"ח	(א) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 550 מליון ש"ח
46%	(ב) היחס בין החוב נטו ל-CAP נטו של החברה לא יעלה על 70%

מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה:

החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') לא נפרעו במלואן היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) באם ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל- 600 מליון ש"ח.

5.4.4.4

כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים וכן לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על הדוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי), כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות, יעלה על 62.5%.

התניות פיננסיות במסגרת הסכם הלוואה של לוינשטיין נכסים בתחנה עם תאגיד בנקאי:

5.4.4.5

במסגרת הסכם הלוואה עם התאגיד הבנקאי למימון רכישת מתחם התחנה המרכזית כמפורט בסעיף 5.4.3.1 לעיל התחייבו לוינשטיין נכסים ולוינשטיין נכסים בתחנה כדלהלן:

(א) ההון העצמי המוחשי המינימאלי של לוינשטיין נכסים לא יפחת בכל עת משיעור של 27% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח, הגבוה מבין השניים.

(ב) היחס בין החוב לשווי הנכס יהיה 60% משווי הנכס בהתאם להערכה שמאית מעודכנת (להלן: "יחס ה-LTV המינימאלי"). היה ויחס ה-LTV המינימאלי יהיה שווה או יעלה על 70%, תשלם לוינשטיין נכסים בתחנה תוך 60 ימים הון ממקורותיה העצמאיים כך שיחס ה-LTV המינימאלי יהיה 60%.

(ג) ככל שיתברר כי סך השטחים שתקבל לוינשטיין נכסים בתחנה יפחת עקב הפקעות ו/או תהליכים אחרים, בהשוואה למפורט בהערכה השמאית שהוכנה טרם הרכישה, תגדיל לוינשטיין נכסים בתחנה את ההון העצמי המושקע על ידה בגובה שווי השטחים שפחתו.

ליום 31 בדצמבר 2018 עמדו לוינשטיין נכסים ולוינשטיין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

ליום 31.12.2018 בפועל	התניות פיננסיות
58%	(א) ההון העצמי המוחשי של לוינשטיין נכסים לא יפחת מ- 27% מסך המאזן
841 מליון ש"ח	(ב) ההון העצמי של לוינשטיין נכסים לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח
36%	(ג) היחס בין החוב לשווי הנכס יהיה 60%

התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') של לוינשטיין נכסים:

5.4.4.6

לוינשטיין נכסים התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב'), שהונפקו בדצמבר 2016 כמפורט בסעיף 5.4.3.5 לעיל, לא נפרעו במלואן:

- (א) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 400 מליון ש"ח.
- (ב) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, לא יעלה על 70% (להלן: "יחס חוב ל-CAP"). היה והיחס חוב ל-CAP יעלה על 65%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ב') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

ליום 31 בדצמבר 2018 עמדה לוינשטיין נכסים בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

ליום 31.12.2018 בפועל	התניות פיננסיות
841 מליון ש"ח	(א) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח
31%	(ב) יחס חוב ל-CAP לא יעלה על 70%

מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'):

5.4.4.7

- לוינשטיין נכסים התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן היא:
- (א) לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן: "חלוקה") באם ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של לוינשטיין נכסים, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל- 450 מליון ש"ח.
- (ב) לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על הדוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין ה-CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי המתואם), כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות, יעלה על 65%.
- (ג) לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שערך של נכסי לוינשטיין נכסים סולו ומאוחד בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה.

5.4.4.8

התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בלוינשטיין נכסים:

במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי כמפורט בסעיף 5.4.3.2 לעיל, התחייבה לוינשטיין נכסים לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

(א) ההון העצמי לא יפחת בכל עת משיעור של 27% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח, הגבוה מבין השניים.

(ב) היחס בין החוב הפיננסי נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד לא יעלה על 70%.

(ג) בנוסף, התחייבה לוינשטיין נכסים לעמוד במספר מגבלות ותנאים לגבי שלושה נכסי נדל"ן להשקעה (מגדל דיסקונט, מגדל לוינשטיין (למעט קומה 15 ו-10 חניות) ואויה ביסנס סנטר) (להלן: "**הנכסים המשועבדים**"), שהפרתם תהווה עילה לפירעון מיידי, שעיקריהם כדלקמן:

(1) ה- NOI הנובע מדמי השכירות של הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 34 מליון ש"ח (32 מליון ש"ח החל מיום 28 במרס 2019).

(2) שווי הנכסים המשועבדים בהתאם להערכות שווי עדכניות, לא יירד אל מתחת לסך של 487 מליון ש"ח (516 מליון ש"ח החל מיום 28 במרס 2019).

(3) לוינשטיין נכסים התחייבה ליחס DSCR, שהינו היחס בין ה- NOI השנתי לבין החלויות השוטפות לתקופה של שנה, שלא יפחת מיחס של 1.28 (1.25 החל מיום 28 במרס 2019).

ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד פרסום הדוח עמדה לוינשטיין נכסים בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2018 במועל
(א) ההון העצמי של לוינשטיין נכסים לא יפחת מ- 27% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח	58% 841 מליון ש"ח
(ב) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%	31%
(ג) (1) NOI בחישוב שנתי של הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 34 מליון ש"ח	36.3 מליון ש"ח
(ג) (2) שווי הנכסים המשועבדים לא יירד אל מתחת לסך של 487 מליון ש"ח	580 מליון ש"ח
(ג) (3) יחס DSCR שלא יפחת מיחס של 1.28	3.41

התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת הלוואות מתאגיד בנקאי:

5.4.4.9

במסגרת הסכם לקבלת הלוואות מתאגיד בנקאי כמפורט בסעיף 5.4.3.6 לעיל, התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

(א) יחס החוב נטו ל- CAP נטו לפי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יעלה על 65%.

(ב) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינשטיין נכסים לא יפחת מ- 27%.

כמו כן, התחייבה החברה לאי רישום שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה, ולכך שלא תגרום לכל שינוי בשליטה בחברה ו/או בשיעור האחזקות בחברה, שכתוצאה ממנו שיעור האחזקות בהון המניות ובזכויות ההצבעה בחברה של מר שאול לוטן ומשפחתו, במישרין ו/או בעקיפין, יפחת מ- 50.1%.

ליום 31 בדצמבר 2018 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2018 בפועל
(1) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 65%	31%
(2) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינשטיין נכסים לא יפחת מ- 27%	58%

להלן טבלה המפרטת את שיעור הריבית הממוצעת על מסגרות האשראי של הקבוצה:

5.4.5

שיעור ריבית ממוצע לשנת 2018 ⁽¹⁾	ממוצע יתרות האשראי לשנת 2018	סך האשראי ליום 31.12.2018	
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			זמן קצר:
2.1%	151,070	113,261	מקורות בנקאיים
			זמן ארוך: ⁽²⁾
3.8%	423,058	416,207	מקורות בנקאיים
3.6%	425,866	436,068	אגרות חוב
3.4%	999,994	965,536	סך הכל

(1) שיעור הריבית הממוצע חושב על ידי חלוקת הוצאות הריבית והפרשי ההצמדה בפועל בממוצע ההלוואות.
(2) כולל חלויות שוטפות.

אשראי שהתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים לפרסום דוח זה

5.4.6

ראה סעיף 5.4.3.2 (2) לעיל.

מסגרות אשראי

5.4.7

נכון למועד הדוח, לקבוצה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בבנקים שונים בישראל בהיקף של כ- 212 מליון ש"ח (כולל מסגרות בלתי מנוצלות המיועדות לליווי פרויקטים בהקמה) (ראה סעיף 5.4.2 לעיל).

פרוט אשראי בריבית משתנה

5.4.8

ראה ביאורים 16, 20 ו- 21 לדוחות הכספיים.

דירוג אשראי

5.4.9

ראה פירוט בביאור 30 לדוחות הכספיים.

5.5 מיסוי

לפירוט היבטי המיסוי הנוגעים לחברה ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים.

סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד

הקבוצה נדרשת, בין היתר, בפעילויותיה השונות לעמוד בדרישות ותנאים שונים הנוגעים לתחום איכות הסביבה, כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע, מקורות מים ועוד. הקבוצה לרוב וככל שנדרש מקפידה, בפרויקטים אותם היא מבצעת להכין תסקירי השפעה על הסביבה המהווים חלק מפעילות מערכת התכנון והבנייה אשר מטרתם לשלב היבטים סביבתיים בהליך קבלת ההחלטות במוסדות התכנון והבנייה. באמצעות הליך התסקיר ניתן לבחון חלופות מיקום, חלופות לתכנון הפרויקט המוצע וקביעת אמצעים למניעת מפגעים וסיכונים וטיפול בפגיעה נופית. כמו כן, ניתן לחייב הקמת תשתיות סביבתיות לצורך הפרויקט (כגון: מתקני טיפול בביוב).

ככל הנדרש, נותנת החברה, מענה לדרישות הסביבתיות, בין היתר, על מנת להמנע מעיכובים כתוצאה מהתנגדויות. הסדרת הפעילות מתבצעת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג-2003. עריכת התסקיר מבוצעת על ידי החברה היוזמת בהתאם לדרישת הרשויות כאמור. המשרד לאיכות הסביבה מטפל בתסקירים בשני שלבים: הוצאת הנחיות לעריכת התסקיר בהתאם להחלטת מוסד תכנון ובדיקת התסקיר והגשת חוות דעת למוסד התכנון.

מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת פעולות שונות לצמצום הפגיעה בסביבה ולפעולות מיחזור בקרב עובדיה ופרויקטיה. בין היתר, ביוזמת החברה, נאגרים מי עיבוי של מגדלי קירור במגדל לוינסטין, בהם נעשה שימוש חוזר למתקני שטיפת האסלות במבנה. החברה מציבה מתקני מיחזור נייר ודואגת לבצע את מרבית העבודה הכרוכה בניירת באמצעות רשת מחשבים (להבדיל מהדפסה). כמו כן, לצורך חיסכון בחשמל במשרדי ההנהלה, הותקנו רגשים (סנסורים) המבצעים כיבוי אורות אוטומטי בעזיבת החדר. בנוסף, מבצעת החברה חלק מפרויקטי הבניה שלה, באמצעות מערכת ניהול תכנון אינטרנטית (@view) המאפשרת תיאום תכנון בין היועצים בפרויקט וחוסכת שימוש רב בנייר והדפסת תכניות.

כל פרויקטי החברה נבנים בהתאם לתקנים והנחיות של איכות הסביבה הרלוונטיים ומקבלים את כל האישורים הנדרשים. החברה בונה את המבנים בכפוף להוראות המחלקות לאיכות הסביבה הרלוונטיות בכל רשות בה בונה החברה ובהתאם לדין. בנוסף, בחלק מנכסי החברה על השוכרים מוטלות חובות שונות בקשר עם דיני איכות הסביבה השונים.

בשנים האחרונות התרחבה המגמה של "בנייה ירוקה". בנייה זו מאופיינת בשמירה על איכות הסביבה, שימוש בחומרים "ידידותיים" לסביבה, שימוש בחומרים הניתנים למיחזור וכן במערכות חוסכות אנרגיה. החברה בוחנת תהליכים אלה כדי להטמיעם בפרויקטים אותה היא בונה. לצורך כך, מכשירה החברה את מהנדסה במסגרת השתלמויות מקצועיות.

5.7 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

5.7.1 כללי

בתחומי פעילותה כפופה החברה לדינים שונים-הן בדרך של חקיקה והן בדרך של תקינה; - בתחום המקרקעין, התכנון, הבניה, ההשכרה ורישוי עסקים, חוק ניירות ערך על תקנותיו והנחיות וניירות העמדה של הרשות לניירות ערך.

כמו כן, בפרויקטים הנבנים על ידי התאגיד על קרקעות בבעלות המדינה (המוחזקות באמצעות רשות מקרקעי ישראל) כפוף התאגיד להוראות הנובעות מהסכמי הפיתוח, הסכמי החכירה והוראות ונהלים שונים של רשות מקרקעי ישראל כלפי בעלי הזכויות במקרקעין המנוהלים על ידו.

5.7.2 רישוי קבלנים וסיווגים

החברה רשומה בפנקס הקבלנים כקבלן בענף ראשי בניה בסיווג ג'- 5. על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט - 1969 והתקנות מכוחו, מקנה הרישום בענף ובסיווג, אפשרות לבצע עבודות בניה בהיקף בלתי מוגבל. החברה הינה קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות - הסמכה המאפשרת לה ליטול חלק במכרזים בהיקפים משמעותיים ולבצע עבודות עבור גופים ציבוריים וממשלתיים.

5.7.3 בקרת איכות

החברה הינה בעלת מערכת לניהול איכות ISO 9001: 2000 שהינה סדרת תקנים המייצגים הסכמה בינלאומית בדבר נהגי ניהול תקין מתוך מגמה להבטיח שארגונים יוכלו לספק מוצרים או שירותים בסטנדרט העומד בדרישות הלקוחות והתחיקה. המשמעות מבחינת החברה היא כי החברה עומדת בדרישות ההתאחדות העולמית לגופי תקינה (ISO) ומפוקחת באופן שוטף על ידי המכון לבקרת איכות, בין היתר באמצעות מבדקים פנימיים וסקרי הנהלה תקופתיים מתועדים.

5.7.4 דיני חברות ודיני ניירות ערך

בשל היותה חברה ציבורית כפופה החברה לדיני ניירות ערך, דיני החברות ולהנחיות הרשות לניירות ערך והבורסה לניירות ערך. בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך מחודש אוגוסט 2011, החליט דירקטוריון החברה ביום 29 במרס 2012, על אימוצם של נהלים פנימיים מעודכנים שירכיבו תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך, אשר מטרתם הטמעת נורמות ציות לחוק החברות ולדיני ניירות ערך על ידי הקבוצה וצמצום חשיפת הקבוצה, מנהליה ועובדיה להליך ואמצעי האכיפה המנהלית. התוכנית אושרה בועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. החברה ממלאת אחר הוראות החוק במועדים המתחייבים על פיו.

5.8 הסכמים מהותיים

החברה הינה צד למספר הסכמים מהותיים שנחתמו בעקבות ההנפקה של לוינשטיין נכסים. לפרטים בדבר ההסכמים ראו ביאור באור 1'29 עד 5'29 בדוחות הכספיים.

5.9 הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

אין לחברה הסכמים לשיתופי פעולה אסטרטגיים שהחברה צד להם או שלמיטב ידיעתה זכאית על פיהם.

5.10 הליכים משפטיים

ראה ביאור 25'א' לדוחות הכספיים.

5.11 יעדים ואסטרטגיה עסקית

5.11.1

יעדים ואסטרטגית התאגיד בתחום הנדל"ן

הקבוצה שואפת למצות את ניסיונה ביזום והקמת פרויקטי מסחר משרדים והייטק, לצורך השכרתם או מכירתם, בנייה רוויה למגורים, בניה לפי תמ"א 38 וביצוע עבודות קבלניות מורכבות. בפיתוח העסקי הושם דגש על יצירת תיק נכסים ופעילות איכותי ומגוון, הן מבחינת המיקום והן מבחינת התחומים בהם עוסקת החברה, תוך פיזור סיכונים בין תחומי פעילות שונים וכן בפיזור גיאוגרפי וזאת על מנת לשפר את יכולת העמידה של החברה במשברים במגזר מסוים של ענף הנדל"ן. החברה בוחנת את פעילותה בכל אחד מתחומי הפעילות שלה בהתאם לכדאיות הכלכלית המוערכת על ידה ובין היתר שוקלת החברה את מיקומם של הפרויקטים לבנייה, מיקומם של נכסים מניבים לרכישה, טיב הנכסים, הביקושים בשוק הנדל"ן הרלוונטי וטיב הלקוחות. בנוסף, בהתקיים תנאי שוק מתאימים תשקול הקבוצה מימוש איזה מנכסיה. במהלך כל שנות פעילותה מקפידה החברה לשמור על מערכת יחסים טובה עם שותפיה העסקיים המושתתת על הגינות, אמינות ומחויבות משותפת להצלחה ולעמוד בהתחייבויות הביצוע והשירות למגוון לקוחותיה.

יעדים וכוונות לעתיד:

- (א) החברה תפעל להרחבת פעילותה בתחום ייזום הנדל"ן למגורים, הגדלת בסיס תיק הנכסים המניבים שלה והרחבת היקף ביצוע עבודות בנייה תוך שימוש ביכולותיה וניסיונה של החברה בדיסצפלינות השונות בתחום הנדל"ן.
- (ב) שיפור מתמיד ברווחיות הפרויקטים ואיכותם.
- (ג) איתור הזדמנויות עסקיות במטרה לקבל תשואות גבוהות על השקעותיה.
- (ד) המשך עמידה בהתחייבויות הביצוע שלה למגוון לקוחותיה תוך הקפדה על בנייה וניהול איכותיים של נכסיה והפרויקטים הנבנים על ידה.
- (ה) הקבוצה בוחנת פעילות מחוץ לישראל בתחום הייזום ובתחום הנדל"ן המניב.
- (ו) חלוקת דיבידנדים בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים אותה אימצה החברה והשאת ערך מרבי לבעלי המניות, תוך שמירה על יציבות החברה.

5.11.2

מגמות פיתוח

הקבוצה בוחנת אפיקי פיתוח נוספים בתחום הנדל"ן ללא מגמה קבועה מראש, כך שפעילותה נקבעת מעת לעת בהתאם להזדמנויות העסקיות.

5.12 פרויקטים בתכנון ועבודות קרקע נוספות

להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה שבבעלות החברה ליום 31.12.2018 ולתאריך פרסום דוח זה (אלא אם כן נאמר אחרת), כולל קרקעות שלא פורטו לעיל (נתונים כספיים באלפי ש"ח) ³:

5.12.1 עבודות קרקע שהחברה מייעדת לבניה למגורים:

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' יח"ד (חלקה של החברה) לפי תב"ע בתוקף	יח"ד לפי תכנון (חלקה של החברה)	סוג הזכויות ⁴	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2018	מצב תכנון סטטוטורי
הגוש הקטן ⁽¹⁾	תל אביב	1979	19.7	19.7	בעלות במושע	1,478	תב"ע מפורטת 3388'א' מאושרת. בהפקדה תוכנית מפורטת נוספת (3388'ב').

(1) הגוש הקטן, תל אביב (גוש 6630 חלקה 681) תכנית 3388

בבעלות החברה, בגוש הקטן בתל אביב, זכויות לבניית כ- 19.7 יח"ד, אשר נרכשו בשנת 1979, כאשר למנכ"ל שהינו בעל השליטה בחברה ולאחיו, זכויות לכ- 5 יח"ד נוספות אשר נרכשו בעסקאות נפרדות ובמועדים סמוכים. בעלות החברה הינה במושע עם בעלים נוספים. תוכנית בנין עיר לגבי השטח האמור, אושרה בועדה המחוזית בכפוף לביצוע טבלאות איזון. אין ביכולת החברה להעריך את המועד בו ניתן יהיה להתחיל לבנות. התוכנית בינה בשלב ההפקדה ושמייעת ההתנגדויות.

5.12.2 עבודות מקרקעין נוספות:

המקרקעין	סוג הזכויות	שווי הוגן של הקרקע בספרים ליום 31.12.2018 אלפי ש"ח	מצב תכנוני סטטוטורי
כפר סבא ⁽¹⁾	חכירה	6,200	קרקע חקלאית
אשקלון	חכירה	1,820	קרקע חקלאית
אחיסמן ⁽²⁾	חכירה	1,900	קרקע חקלאית
מתחם תחנה המרכזית הישנה ⁽³⁾	בעלות	437,500	תב"ע (היסטורית) למגורים, מסחר ומשרדים

(1) בהתאם לתכנית מתאר ארצית ותכנית מתאר מחוזית כ- 40% מיועדים למגורים במסגרת המרקם העירוני של כפר סבא.

(2) במהלך 2017 פורסמה תכנית תת"ל 45/א שמשמנת להפקעה חלקים מהנכס וכן מסמנת חלקים נוספים עם מגבלות בניה. ככל ותמומש ההפקעה, החברה תהא זכאית לקבל פיצויי הפקעה/ירידת ערך בעתיד.

(3) לפרטים נוספים אודות מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב - ראה סעיף 4.1.25.3 לעיל.

5.12.3 רמת אליהו - ראשון לציון

ראה סעיף 4.1.24 לעיל.

³ המידע המפורט בסעיף זה, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח תקופתי זה, ומשכך עשוי שלא להתממש ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה.

⁴ הכוונה לסוג הזכויות שהחברה רכשה. זכויות כאמור לא בהכרח רשומות ע"ש החברה, לתאריך דוח זה.

- 5.12.4 ח.מ.מ- פתח תקווה
לחברה נכדה שותפות (75%) במתחם של כ- 9 דונם בקרן הרחובות שנקר ודרך ז'בוטינסקי בפתח תקווה. על השטח קיימים מבנים המושכרים בשכירות חופשית. בשנת 2016 אושרה תוכנית האב לפתח תקווה ובדצמבר 2018 הופקדה תוכנית מתארית ביחס לקרית אריה. החברה הגישה התנגדות לתוכנית זו, ובמקביל פועלת לקידום תב"ע להקמת מבני מסחר ומשרדים על הקרקע.
- 5.12.5 פרויקט מסחרי בכפר סבא "Lev Village"
ראה סעיפים 4.1.20 ו- 4.1.24 לעיל.
- 5.12.6 ישראל בק
החברה חתמה על הסכם רכש וקומבינציה בקשר עם מקרקעין ברח' ישראל בק בתל אביב לבניית כ- 90 יח"ד. ההסכמים מותנים בתנאים מתלים של הפקדת ואישור תב"ע חדשה למתחם. נכון למועד דוח זה התנאים המתלים טרם התקיימו. לאור דרישות מחמירות של העירייה בנושא איכות הסביבה בוחנת החברה את המשך דרכה בפרויקט.
- 5.13 רכישות, מיזוגים ושיתופי פעולה
החברה בוחנת באופן תדיר את האפשרויות לשיתופי פעולה ו/או מיזוגים אחרים.
- 5.14 מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד
לא היו שינויים חריגים בעסקי התאגיד בתקופה שבין מועד הדוח הכספי ומועד דוח זה.
- 5.15 אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים
ראו תקנה 22 לדוח הפרטים הנוספים.
- 5.16 מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים
- 5.16.1 האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה הינם:
ישראל - פעילות בניה למגורים, למשרדים, לתעשייה עתירת ידע, נדל"ן מניב וביצוע עבודות קבלנות.
קפריסין הצפונית - פעילות נדל"ן למגורים באמצעות אחזקה בחלקים שונים בחברות קפריסאיות.
הודו - פעילות השבחת קרקע ומכירת מגרשים לבניה עצמית של יח"ד צמודות קרקע.
- 5.16.2 מידע כספי
ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.
- 5.16.3 חשיפה לסיכונים פיננסיים
במסגרת פעילות ההשקעה בחו"ל חשופה הקבוצה לשינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ. החשיפה לשערי חליפין במסגרת ההשקעות בחו"ל (בהודו ובקפריסין) נובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות המוחזקות בחו"ל והן מרמות המימון של השקעות. חברות הקבוצה פועלות לצמצום חשיפה זו על ידי השקעה בחברות המנוהלות באופן אוטונומי, אשר עיקר הכנסותיהן נקובות או צמודות למטבע תפעולי (דולר, אירו, לירה שטרלינג ורופי הודי) וע"י מימון ההשקעות, ככל האפשר, באותו מטבע תפעולי. במקרה הצורך מבצעת החברה עסקאות הגנה על המטבע בו בכוונתה להשקיע. יודגש כי לחברה אין הגנה כנגד האינפלציה הקיימת בהודו.

גורמי מאקרו - המיתון הכלכלי עולמי, מצבה הביטחוני, פוליטי וכלכלי של ישראל משפיעים על ענף הבניה ועל התפתחותו. סיכונים ענפיים - האטה כלכלית בענף הבניה בתקופות של מיתון מתמשך בישראל עלולה להוביל לירידה בביקושים, האטה וצמצום פרויקטי הבניה ולירידה במחירי השכירות והמכירה. צמצום החשיפה לסיכונים ענפיים נעשה באמצעות פיזור הפעילות של החברה בענפי הנדל"ן השונים וכן באזורים גיאוגרפיים שונים.

סיכוני ריבית ואינפלציה - לשינויים ברמת האינפלציה ושינויים בשיעורי הריבית במשק השפעה על התוצאות העסקיות של החברה. מאידך, יש לציין כי הכנסות הקבוצה בארץ מדמי שכירות צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן. כמו כן הכנסות החברה מרוכשי דירות צמודות ברובן למדד תשומות הבניה.

סיכוני מטבע - לחברה נכסים והתחייבויות הצמודים או נקבעים במטבע חוץ. כתוצאה מכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ. במקביל, הכנסות החברה מפעילותה בחו"ל נקובות אף הן במטבעות חוץ שונים.

סיכוני הפסקת שכירות - החברה קשורה בגין מרבית נכסיה בהסכמי שכירות לטווח ארוך. חלק מהותי מנכסיה המושכרים הינם נכסים, אשר להערכת החברה, לא צפויים בגינם קשיים ניכרים במציאת שוכרים חלופיים, אם תידרש לכך. לחברה קיימת חשיפה בגין הפסד הכנסות מדמי שכירות בתקופות שבין סיום חוזה שכירות ועזיבת שוכר את הנכס ועד לכניסת שוכר חדש וכמובן במקרה של הפסקת שכירות על ידי שוכר בתוך תקופת השכירות.

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכוני מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה - השפעה גדולה, בינונית וקטנה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכוני מאקרו:			
✓			מצב ביטחוני מדיני בישראל
✓			האטה בשוק הישראלי
	✓		האטה בשוק העולמי
	✓		סיכוני ריבית ומטבע
		✓	חשיפה לשביתות והשבחות במשק הישראלי
		✓	שינויים דמוגרפים במדינת ישראל
סיכונים ענפיים - נדל"ן:			
		✓	כניסת מתחרים חדשים
	✓		סיכוני הפסקת שכירות
	✓		שינויים אגולטוריים ומדיניות ממשלה
		✓	זמינות קרקעות
	✓		שינויים במחירי חומרי גלם ובתשומות עבודה
✓			זמינות מקורות המימון ושינוי במדיניות האשראי לענף הבניה
סיכונים מיוחדים לקבוצה:			
	✓		היצע שטחים להשכרה
	✓		אובדן לקוח עיקרי - נדל"ן מניב

חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 31 בדצמבר 2018**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), מתכבד דירקטוריון משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "החברה") להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והחברות המוחזקות על-ידה (להלן: "הקבוצה") ליום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "מועד הדוח") ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח").

תקופת הדוח הסתיימה ברווח לפני מסים בסך של כ- 88.6 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 152.6 מליון ש"ח בשנת 2017 וכ- 99.2 מליון ש"ח בשנת 2016. הרווח הנקי לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 74.1 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 115.9 מליון ש"ח בשנת 2017 וכ- 91.9 מליון ש"ח בשנת 2016.

הרווח הנקי ללא השפעת שיערוכים בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 55.1 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 33.4 מליון ש"ח בשנת 2017 וכ- 38.5 מליון ש"ח בשנת 2016.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. התאגיד - תחומי פעילות וסביבה עסקית

עיקר פעילותה של הקבוצה הינו בייזום וביצוע פרויקטים של בנייה למגורים, מבנים להשכרה, למשרדים, למסחר ולתעשייה, ביצוע עבודות בניה קבלניות וכן החזקה וניהול של נדל"ן מניב מסוגים שונים.

לתיאור נרחב יותר של פעילויות התאגיד והסביבה העסקית בה הוא פועל, ראה פרק 4 בדוח תיאור עסקי התאגיד בדוחות הכספיים לשנת 2018.

החברה מחזיקה בכ- 69.8% ממניות לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן: "לוינשטיין נכסים"), שהינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ביום 10 ביוני 2018 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ- 117.3 מליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה). לפרטים ראה סעיף 9.א.4. להלן.

לסדרות האג"ח הלא מובטחות של הקבוצה (סדרות ג' וד' של החברה וסדרה ב' של לוינשטיין נכסים) דירוג 'ilA+' של מעלות. לפרטים ראה סעיפים 3.א.4. ו- 8.א.4. להלן. לחברה וללוינשטיין נכסים דירוג 'ilA' (Stable) של מעלות.

החל מחודש יולי 2018 החלה החברה לאחד לראשונה את דוחותיה הכספיים של חברת הפרויקט ההודית MRPL (להלן: "MRPL") בה מחזיקה החברה בכ- 78% נכון למועד הדוח. לפרטים אודות הטיפול החשבונאי ומידע אודות העליה לשליטה ב-MRPL במהלך תקופת הדוח ראה סעיף 13.א.4. להלן.

1.ב. המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2018

להלן התייחסות למרכיבי הדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר		הסברים	
2017	2018		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
84.2	65.6		מזומנים ושווי מזומנים
340.1	498.3	(1)	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
184.1	152.8	(2)	נכסים שוטפים אחרים
608.4	716.7	(3)	סה"כ נכסים שוטפים
1,547.9	1,571.7	(4)	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,156.3	2,288.4		סה"כ נכסים
218.5	186.7	(5)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
139.8	193.5		התחייבויות שוטפות אחרות
358.3	380.2	(3)	סה"כ התחייבויות שוטפות
413.9	395.7		הלוואות מתאגידים בנקאיים
311.8	379.6	(6)	אגרות חוב
158.1	165.3		מסים נדחים
6.6	7.3		התחייבויות שאינן שוטפות אחרות
890.4	947.9		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
666.4	701.4		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
241.2	258.9		זכויות שאינן מקנות שליטה
907.6	960.3	(7)	סה"כ הון
2,156.3	2,288.4		סה"כ התחייבויות והון

הסברי דירקטוריון ליתרות ולשינויים המהותיים:

- (1) העליה במלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בתקופת הדוח נבעה בעיקר מתשלום יתרת תמורת הרכישה בסך של כ- 56 מיליון ש"ח בקשר עם השלמת רכישת מקרקעין בגן יבנה במסגרת זכיית החברה במכרז מחיר למשתכן מחודש נובמבר 2017, וכן מרכישת מקרקעין בראשון לציון בתמורה לסך של כ- 90 מיליון ש"ח במסגרת זכיית הקבוצה במכרז מחיר למשתכן מחודש ינואר 2018, ראה סעיף 2.א.4. להלן.
 - כמו כן, עליה נוספת בסך של כ- 42 מיליון ש"ח נובעת מאיחוד לראשונה של חברת MRPL (ראה סעיף 13.א.4. להלן).
 - (2) הירידה בנכסים שוטפים אחרים בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהשלמת מכירת הנכס המוחזק למכירה (ראשון סנטר), שהוצג ברכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2017.
 - (3) היחס השוטף ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ- 189% בהשוואה ליחס שוטף של כ- 170% ליום 31 בדצמבר 2017. להסבר נוסף לגבי ההון החוזר ראה גם סעיף 2.ד.1. להלן.
 - (4) בתקופת הדוח חלה עליה בסך של כ- 39 מיליון ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה הנובעת בעיקר משיערוך נכסי נדל"ן להשקעה ומעלויות השבחה בנכסים הקיימים. מנגד, חלה ירידה נטו בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בסעיף השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בעיקר בעקבות איחוד לראשונה של חברת MRPL כאמור לעיל.
- יצוין כי נכסי נדל"ן המוצגים בדוחות הכספיים בסעיפים רכוש קבוע ומלאי קרקעות, מוצגים לפי עלותם או עלותם המופחתת. שוויים ההוגן של נכסים אלה עולה על שוויים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 בסך של כ- 51 מיליון ש"ח.

(5) בתקופת הדוח קיבלה החברה הלוואות בסך של כ - 125 מליון ש"ח מתאגידים בנקאיים למימון רכישות המקרקעין בגן יבנה ובראשון לציון כאמור לעיל. כמו כן, לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') בחודש יוני 2018 פרעה החברה הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 91 מליון ש"ח.

(6) העליה באגרות החוב בתקופת הדוח נובעת מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ- 117.3 מליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה). לפירוט אודות ההנפקה ראה סעיף 9.4.4. להלן. בחודש ספטמבר 2018 פרעה החברה תשלום קרן שוטף של אג"ח סדרה ג' בסך של כ- 38 מליון ש"ח. בחודש דצמבר 2018 פרעה לוינשטיין נכסים את התשלום האחרון של אג"ח סדרה א' שהנפיקה בסך של כ- 23.6 מליון ש"ח

(7) ההון ליום 31 בדצמבר 2018 מהווה כ- 42% מסך הנכסים בדוח המאוחד בדומה ליום 31 בדצמבר 2017.

להערכת דירקטוריון החברה, רמת המינוף שלה אינה מהווה מגבלה על יכולת הפירעון שלה ו/או מגבלה לקבלת סכומים נוספים מתאגידים בנקאיים או מספקי אשראי אחרים לצורך השקעה בפרויקטים חדשים (ראה גם סעיף ד' להלן).

ג.1. ניתוח התוצאות העסקיות בתקופת הדוח

ג.1.1. להלן פרוט אודות הרווח לפני ולאחר מסים על הכנסה לשנים 2016-2018:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מליוני ש"ח			
99.2	152.6	88.6	רווח לפני מסים על הכנסה
(7.3)	(36.7)	(14.5)	מסים על הכנסה
91.9	115.9	74.1	רווח לשנה

ג.1.2. ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות לתחומי הפעילות

ניתוח התוצאות העסקיות שלהלן כולל ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות בתחום הנדל"ן למגזרים העסקיים. לתיאור אופן ייחוס הוצאות ההנהלה וכלליות ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.

3.1.ג. עסקי השכרה - נדל"ן מניב

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי מעסקי השכרה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	הסברים
אלפי ש"ח			
77.4	88.4	87.3	(1) הכנסות מדמי שכירות ואחזקת מבנים
(15.2)	(18.6)	(19.8)	(3) אחזקת מבנים להשכרה
62.2	69.8	67.5	רווח גולמי
69.3	107.1	24.7	(2) שערור נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
9.5	10.7	6.9	(4) חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2	0.1	-	הכנסות אחרות
(13.5)	(14.6)	(12.7)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
129.5	173.1	86.4	רווח תפעולי

הסברי הדירקטוריון לסעיפים ולשינויים המהותיים:

(1) הכנסות מדמי שכירות ואחזקת נכסים

הירידה בסעיף הכנסות מדמי שכירות בתקופת הדוח בהשוואה לשנת 2017 נבעה בעיקר משטחים בהיקף לא מהותי שהתפנו בבנייני המשרדים של הקבוצה בסוף שנת 2017 ושבירובם הושכרו במהלך שנת 2018 ובסיומה. מנגד, חלה עליה בתקופת הדוח בפעילות מלון שדות.

סך דמי השכירות, שגבתה הקבוצה מנכסים שבבעלותה ובבעלות משותפת בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 93.8 מליון ש"ח (כולל חלק החברה בהכנסות מדמי שכירות בסך של כ- 6.5 מליון ש"ח מנכס הנמצא בבעלות חברה מוחזקת (50%) המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), בהשוואה לסך של כ- 95 מליון ש"ח בשנת 2017 וסך של כ- 84 מליון ש"ח בשנת 2016.

(2) שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים בביאור 14(ב) (3) לדוחות הכספיים לשנת 2018.

ההכנסות משערור נכסי הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נבעו בעיקר משערור מתחם התחנה המרכזית הישנה בסך של כ- 23.2 מליון ש"ח (חלקה של חברת לוינשטיין נכסים בתחנה, חברה נכדה של החברה). עליית הערך של מתחם התחנה המרכזית בתקופת הדוח נבעה מקידום התכנון ועלייה ברמת הוודאות התכנונית, כתוצאה מקבלת אישור מוסדות התכנון להפקדת התכנית בתנאים, לרבות דיון בהתנגדויות לתכנית וגביש מסגרת להיקף זכויות הבניה הצפויות תוך שינוי בהתפלגות זכויות הבניה.

כמו כן, בתקופת הדוח, חלו שינויים בתזרימי המזומנים הצפויים ובשיעורי ההיוון בנכסי הנדל"ן האחרים של החברה. בעקבות השינויים כאמור רשמה החברה רווחים משערור נכסי נדל"ן להשקעה, נטו, בסך כולל של כ- 7.3 מליון ש"ח.

מנגד, בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד משיעור נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 5.8 מליון ש"ח בעקבות ירידת ערך של הקרקע בכפר סבא אשר נבעה מירידה בשטח המתוכנן להיבנות ומדחייה בלוחות הזמנים לביצוע הבניה.

לפרטים נוספים לגבי פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה ראה פרק 4.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח התקופתי).

(3) הוצאות אחזקת נדל"ן

העליה בהוצאות האחזקה בתקופת הדוח נבעה בעיקר מהוצאות אחזקה בגין שטחים בהיקף לא מהותי שהתפנו במגדל לוינשטיין ובמגדל דיסקונט בסוף שנת 2017. העליה בהוצאות האחזקה בשנים 2018 ו-2017 בהשוואה לשנת 2016 נבעה מרכישת הנכסים "לב הסיטי" ו"בית סולוג" בבאר שבע בשנת 2017.

(4) חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הרווחים הכלולים בסעיף זה נובעים בעיקר מחלקה של החברה בתוצאות חברה מוחזקת בשיעור 50% המחזיקה בנכס ביקנעם.

בבחינה שנערכה בתקופת הדוח קבעה חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני כי חלו שינויים בתזרימי המזומנים הצפויים ובשיעור ההיוון של הנכס "יוקנעם הייטק פארק" המוחזק על ידה. בעקבות השינויים כאמור רשמה החברה המוחזקת הכנסות משערוך נכס נדל"ן להשקעה. חלק החברה בהכנסות אלה הינו כ- 3.8 מליון ש"ח הכלול בחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (כ- 7.4 מליון ש"ח ו- 3.7 מליון ש"ח בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה).

4.ג.1. נדל"ן למכירה - מגורים

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי ממכירת דירות בישראל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מליוני ש"ח			
223.5 (217.5)	208.5 (185.1)	222.9 (196)	מכירת בניינים ומלאי קרקעות עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות
6	23.4	26.9	רווח גולמי
(13.1)	(13.1)	(13.5)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(7.1)	10.3	13.4	רווח (הפסד) תפעולי

הסברי הדירקטוריון לסעיפים ולשינויים המהותיים:

החל מחודש ספטמבר 2017 החברה מיישמת את הוראות תקן IFRS15 שלפיהן מכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן על פי קצב ביצוע החוזה. ההבדלים בהכנסות בין התקופות נובעים מעיתוי ומכמות מכירת הדירות בפרויקטים השונים ומהתקדמות בביצוע עבודות הבניה באותם פרויקטים.

בתקופת הדיווח הכירה החברה בהכנסה מהפרויקטים למגורים בשלבי ביצוע ושיווק: "לוינשטיין בכפר" (כפר יונה), "לוינשטיין בשוהם" (שלבים א' וב') ו- "בית בחורש" (יקנעם).

ההכנסות ממכירת דירות כוללות את דמי הניהול מחיצוניים שנבעו לחברה בגין ניהול פרויקטים של בניית דירות.

בחודש נובמבר 2017 זכתה החברה במכרז מחיר למשתכן לבניית פרויקט בן 225 יח"ד בגן יבנה, ובחודש ינואר 2018 זכתה החברה בחלקים שווים עם חברה מאוחדת במכרז מחיר למשתכן נוסף לבניית פרויקט בן 135 יח"ד בראשון לציון (ראה סעיף 2.א.4 להלן).

בחודש יוני 2018 מימשה החברה ביחד עם שותפה בחלקים שווים אופציה להתקשרות בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה בנתיב לבניית 117 יח"ד (חלק החברה והשותפה כ- 44 יח"ד (ראה סעיף 10.א.4 להלן).

בחודש דצמבר 2018 זכתה החברה בחלקים שווים עם החברות צ.מ.ח. המרמן בע"מ ואלעד ישראל מגורים בע"מ במכרז "מחיר למשתכן" מכבי יפו בעיר תל אביב, במסגרתו יקימו החברות כ- 527 יח"ד (ראה סעיף 20.א.4 להלן).

5.ג.1. ביצוע עבודות בניה

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי מביצוע עבודות בניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מליוני ש"ח			
-	17	113.4	הכנסות מביצוע עבודות בניה
(0.2)	(16)	(96.4)	עלות ביצוע עבודות בניה
(0.2)	1	17	רווח (הפסד) גולמי
(0.4)	(1.7)	(2.2)	הוצאות הנהלה וכללית
(0.6)	(0.7)	14.8	רווח (הפסד) תפעולי

הסברי הדירקטוריון לסעיפים ולשינויים המהותיים:

בשנת 2016 התקשרה החברה עם חברה בבעלותו המלאה של המהנדס יוסי נתיב, להקמת זרוע ביצועית לעבודות הנדסה תחת החברה הבת "לוינשטיין נתיב" (להלן: "לוינשטיין נתיב"). לתיאור אודות ההתקשרות עם יוסי נתיב ואודות העבודות אותן מבצעת החברה, ראה סעיף 4.4 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

הכרה בהכנסות מביצוע עבודות בניה בתקופת הדוח נבעו בעיקר מפרויקטים "גיבור ספורטי" ברמת גן, "בית לסיק", "בית מנצור" ברעננה, מתחם עזריאלי בחולון ומפרויקט "מגדל עדן" בבית ים.

ליום 31 בדצמבר 2018 לקבוצה צבר הזמנות בסך של כ- 744 מליון ש"ח (כולל ביצוע עבודות בניה בפרויקטים של מחיר למשתכן עבור הקבוצה בהיקף כולל של כ- 290 מליון ש"ח).

בחודש מרס 2018 חתמה החברה על הסכם להקמת הפרויקט "מגדל עדן" בבית ים (ראה סעיף 5.א.4. להלן), ועל הסכם לביצוע עבודות דיפון וחפירה במתחם עזריאלי בחולון (ראה סעיף 7.א.4. להלן).

6.ג.1. הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

להלן פירוט הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מליוני ש"ח			
21.3	22.8	21.4	הוצאות הנהלה וכלליות
5.7	6.7	7	הוצאות מכירה

הוצאות ההנהלה וכלליות נותרו יציבות בתקופת הדוח ועשויים להשתנות כתוצאה משינויים בפעילותה של החברה, ככל שיחולו.

7.ג.1. הוצאות מימון, נטו

להלן פירוט הוצאות המימון, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מליוני ש"ח			
2.3	2.7	4.4	הכנסות מימון
(27.7)	(32.3)	(31.7)	הוצאות מימון
(25.4)	(29.6)	(27.3)	הוצאות מימון, נטו

הסברי הדירקטוריון לסעיפים ולשינויים המהותיים:

הקיטון בהוצאות המימון, נטו, בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע ממספר גורמים עיקריים כמפורט להלן:

- הכנסות המימון בתקופה עלו בעיקר בגין שינוי בערך הלוואות שנתנה החברה לפרויקט בקפריסין.
- בתקופה המקבילה אשתקד כללו הוצאות המימון הפרשי שער בגין ירידת שער החליפין של הדולר בסך של כ- 6.1 מליון ש"ח בעיקר בקשר עם הלוואה שנתנה החברה לחברה מוחזקת במאוריציוס. הלוואות אלה הומרו להחזקה במניות חברה הפועלת בהודו בסוף 2017.
- הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 8.3 מליון ש"ח בגין אגרות החוב סדרה ג' של החברה בהשוואה לסך של כ- 9.7 מליון ש"ח בשנת 2017. הירידה נבעה מפירעון קרן אגרות החוב.
- הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 2.2 מליון ש"ח בגין אגרות החוב סדרה ד' של החברה שהונפקו ביוני 2018.
- הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 5.6 מליון ש"ח בגין אגרות החוב (סדרות א' וב') של לוינשטיין נכסים בהשוואה לסך של כ- 5.2 מליון ש"ח בשנת 2017. העליה נובעת בעיקר מהצמדה למדד של אג"ח סדרה ב' של לוינשטיין נכסים.

8.ג.1. מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מליוני ש"ח			
(7.3)	(36.7)	(14.5)	מסים על הכנסה

הסברי הדירקטוריון לסעיפים ולשינויים המהותיים:

הוצאות המסים בתקופת הדוח כוללות מסים נדחים בסך של כ- 8.3 מליון ש"ח בגין רווחי שערך נכסי נדל"ן להשקעה בהשוואה לסך של כ- 26.5 מליון ש"ח ו- 12.7 מליון ש"ח בשנים 2017 ו- 2016 בהתאמה.

בשנת 2016 נרשמה הכנסה חד פעמית בסך של כ- 16.4 מליון ש"ח, כתוצאה מעדכון מסים נדחים בעקבות תיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 216), התשע"ו-2016 אשר הפחית את מס החברות מ- 26.5% ל- 25% החל מיום 1 בינואר 2016 ובעקבות אישור חוק ההתייעלות הכלכלית אשר קבע בין היתר כי שיעור מס החברות יופחת משיעור של 25% ל- 23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך.

9.ג.1. התפלגות התוצאות העסקיות בתקופת הדוח עפ"י רבעונים

ראה תקנה 10.א. בדוח על הפרטים הנוספים.

ד.1. נזילות

1.ד.1. תזרים המזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים:

31 בדצמבר			הסברים	
2016	2017	2018		
מליוני ש"ח				
47	(7.3)	20.9	(1)	פעילות שוטפת
55.7	(77.7)	(30.9)	(2)	פעילות השקעה
17.2	(0.9)	(8.5)	(3)	פעילות מימון
119.7	(85.9)	(18.6)		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
50.4	170.1	84.2		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
170.1	84.2	65.6	(4)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הסברי הדירקטוריון לתזרימי המזומנים:

(1) תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת בתקופת הדוח שימשו בעיקר למימון השקעות במלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בעוד שכספי הליווי המתקבלים מתאגידים בנקאיים לצורך השקעות אלו מוצגים תחת "תזרימי המזומנים מפעילות מימון". בתקופת הדוח שילמה החברה סך של כ- 56 מליון ש"ח בגין השלמת רכישת מקרקעין בגן יבנה וכן סך של כ- 90 מליון ש"ח בגין רכישת מקרקעין בראשון לציון.

להסבר לגבי תזרים המזומנים החוזי ראה סעיף 2.ד.1. להלן.

(2) תזרימי המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבעו ברובם מהשלמת עסקת המכר בראשון סנטר וקבלת התקבול האחרון בסך של כ- 18.7 מליון ש"ח.

מנגד, בתקופת הדוח ביצעה החברה השקעות נוספות בנדל"ן להשקעה וברכוש קבוע בסך של כ- 13.3 מליון ש"ח, מתן הלוואה בסך של כ- 4.5 מליון ש"ח למוכר הנכס "סולוג" בבאר שבע על חשבון תשלום התמורה לה הוא זכאי בקשר עם רכישת הנכס וכן מתן הלוואות בסך של כ- 12.2 מליון ש"ח לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בפרויקטים נווה גן ונתניה.

(3) בתקופת הדוח הנפיקה החברה אג"ח סדרה ד' בתמורה לסך נטו של כ- 117.3 מליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה). מנגד, חילקה החברה דיבידנדים בסך של כ- 18.3 מליון ש"ח ופרעה אגרות חוב בסך של כ- 74.6 מליון ש"ח.

(4) בנוסף ליתרת המזומנים ושווי מזומנים של הקבוצה לסוף התקופה שהסתכמה לסך של כ- 65.6 מליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2018 לקבוצה תיק ניירות ערך זמין למכירה בשווי של כ- 33.3 מליון ש"ח אשר מומש לאחר תקופת הדוח.

2.ד.1. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

ליום 31 בדצמבר 2018 לא מתקיימים סימני האזהרה כאמור בתקנות.

ליום 31 בדצמבר 2018 לחברה הון חוזר חיובי ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. התזרים מפעילות שוטפת של החברה מאופיין בכך שרכישות מלאי מקרקעין לפרויקטים למגורים מוצגות ב"תזרים המזומנים מפעילות שוטפת", בעוד שההלוואות המתקבלות מהתאגידים הבנקאיים לצורך מימון הרכישות מוצגות תחת "תזרים מזומנים מפעילות מימון".

כמו כן, לקבוצה תזרים הכנסות שוטף מנדל"ן מניב, אשר להערכת החברה אמור להסתכם בשנת 2019 וכן בשנים הבאות בכ- 90-95 מליון ש"ח בכל שנה (כולל חלק החברה בתזרים ההכנסות של חברה מוחזקת בשיעור של 50% המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 6.5 מליון ש"ח). הנ"ל תחת הנחת נכסים דומים וכי התפוסה בנכסי החברה תישאר דומה לתפוסה הקיימת ולא יהיה שינוי מהותי בדמי השכירות. כמו כן, לחברה צפוי תזרים חיובי מקידום הפרויקטים הקיימים למגורים בתחום הייזום למגורים ובתחום ביצוע עבודות בנייה.

1.ה. מקורות המימון ואמות מידה פיננסיות

1.ה.1. מקורות המימון

החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מאשראי מתאגידים בנקאיים וכן מאגרות חוב שהנפיקה בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

חלק ניכר מהאשראי הנלקח מתאגידים בנקאיים הינו במסגרת הסכמי מימון המקובלים כיום בענף הבניה, המכונים "ליווי פיננסי לפרויקטים" ו/או אשראי למימון קרקע. הסכמי הליווי קובעים מסגרת אשראי לפרויקט, כולל ערבויות לרוכשים. מקדמות מרוכשי דירות ו/או שטחים מהוות חלק ממקורות המימון הישיר לפרויקט, בנוסף לאשראי בנקאי.

הקבוצה מממנת בדרך כלל את ההשקעות בפרויקטים שנשארים כנדל"ן להשקעה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך.

בנוסף ליתרות הנזילות, לזכות החברה עומדות מסגרות אשראי לניצול כדלהלן:

(א) מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בחודש דצמבר 2017 בהיקף כולל של 45 מליון ש"ח, אשר רובה מיועדת לביצוע השקעות בהון עצמי בפרויקטי מגורים ולמתן ערבויות, נוצלה בחלקה ויתרתה ליום פרסום דוח זה הינה כ- 33 מליון ש"ח.

(ב) ללוינסטין נכסים מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בסך של 320 מליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2018 היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו הינה 179 מליון ש"ח. ראה סעיפים 20.א.4. ו- 4.ב.4. להלן לגבי הארכת תוקפו של הסכם המסגרת כאמור.

בנוסף ליתרות המזומנים ותיק ניירות הערך, כאמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2018 לקבוצה נכסים בלתי משועבדים בסך של כ- 210 מליון ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המשועבדים נמוך משמעותית משווי ההון.

2.ה.1. מסגרות אשראי והלוואות שהתקבלו בתקופת הדיווח

ראה סעיף 1.ה.1. לעיל וסעיף 5.4 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.ה.1. מסגרות אשראי והלוואות שהתקבלו לאחר מועד הדיווח

ראה סעיף 4.ב.4. להלן.

4.ה.1. אמות מידה פיננסיות ומגבלות אחרות החלות על התאגיד

ראה סעיף 5.4.4 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

5.ה.1. שיעור הריבית על מקורות המימון ליום 31 בדצמבר 2018

ראה סעיף 5.4.5 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

2. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

האחראי בחברה לביצוע המדיניות בנושא חשיפה לסיכונים שוק הינו מר ערן עמרם, סמנכ"ל הכספים בחברה. לפרטים בדבר השכלתו כישוריו וניסיונו העסקי ראה תקנה 26א' בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018 (פרטים נוספים על התאגיד).

ניהול תזרים המזומנים של החברה, כולל בחינת אסטרטגיות הגנה על נכסים, נדונים בישיבות של המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים, יחד עם מומחים בנושא ככל שנדרש, ומסקנותיהם מובאות לדיון בדירקטוריון.

להלן סיכונים השוק אליהם חשופה החברה:

2.א. מחירי נכסים מניבים

למחירי ההשכרה עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של הקבוצה. דמי השכירות המתקבלים חשופים לשינויים עקב השפעות מקרו כלכליות כגון שיעור הצמיחה במשק, שיעור הריבית ושוק המט"ח וכן כלל הפעילות במשק המשפיעה על הביקוש למשרדים ותעשייה להשכרה. כל אלה מושפעים גם מהמצב הביטחוני והמדיני באזורנו.

2.ב. סיכונים מטבע

לחברה סיכונים מטבע הנובעים מנכסים והתחייבויות הצמודים לשער הדולר, הליש"ט והרופי. בהודו חשופה החברה לאינפלציה המקומית. מאחר ובמדינה זו מנגנוני הצמדה למדד המחירים לצרכן אינם מקובלים.

במסגרת השקעותיה בחו"ל חשופה החברה לשינויים בשערי החליפין של מט"ח, חשיפה הנובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות המוחזקות בחו"ל והן מדרכי המימון של ההשקעות. לרוב מדובר בסכומים שאינם מהותיים. ככל שקיימת חשיפה כאמור נהגה החברה לצמצם חשיפה זאת על ידי רכישת הגנות או על ידי קבלת אשראי במטבע המתאים. ליום 31 בדצמבר 2018 לקבוצה יתרות מטבע זר בסך של כ- 8.8 מליון ש"ח.

2.ג. סיכונים ריבית

ליום 31 בדצמבר 2018 לקבוצה אשראי לזמן קצר לא צמוד, בסך של כ- 113.3 מליון ש"ח, הנושא ריבית משתנה אשר שיעורה המשוקלל הינו כ- 2.2%. בנוסף, האשראי הלא צמוד לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם) מסתכם לסך של כ- 69.6 מליון ש"ח, הנושא ריבית משתנה אשר שיעורה המשוקלל הינו כ- 3.1%.

שינוי בשיעור ריבית הפריים ישפיע על גובה הוצאות המימון. החברה מבצעת מעקב שוטף אחרי שינויים בשיעורי הריבית לזמן קצר וארוך, ובהתאם לכך קובעת את הרכב האשראי אותו היא נוטלת.

2.ד. שינוי במדד

לשינויים ברמת האינפלציה במשק השפעה על התוצאות העסקיות של החברה. חלק ניכר מהתחייבויות החברה לזמן ארוך, צמוד למדד המחירים לצרכן. מאידך, יש לציין גם כי הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן. בהתאם, לחברה יש "הגנה טבעית" חלקית בגין החשיפה כאמור. בנוסף, תשלומים בגין חוזים למכירת שטחים או דירות צמודים בד"כ למדד תשומות הבניה.

לקבוצה אשראי בנקאי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם) צמוד למדד בסך של כ- 32.2 מליון ש"ח, הנושא ריבית קבועה בשיעור משוקלל של כ- 5.4%.

כמו כן, ללוינשטיין נכסים אגרות חוב (סדרה ב'), שהונפקו בסוף שנת 2016 הצמודות למדד בסך של כ- 114.8 מליון ש"ח, הנושאות ריבית קבועה בשיעור של 2.3%.

שינויים במדד המחירים לצרכן משפיעים על שיעור הריבית הריאלית של הנכסים הכספיים וההתחייבויות הכספיות הצמודים בקבוצה, ועקב כך על הוצאות המימון והרווח.

2.ה. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

דירקטוריון החברה מפקח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ומנחה את ההנהלה. לצורך קבלת החלטות וככל שנדרש נעזרים החברה והדירקטוריון ביועץ פיננסי חיצוני שהינו מומחה לתחום חשיפות מטבע, מימון ושוק ההון. דירקטוריון החברה לא קבע מגבלות וקריטריונים כמותיים להיקפי החשיפה השונים.

מנהלי החברה בוחנים את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין באופן שוטף ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות תועלת, כגון באמצעות: שינוי הרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך ולזמן קצר ואת בסיסי הצמדתו, ביצוע עסקאות הגנת מטבע, וכן הצמדת ההכנסות הצפויות להתקבל מדמי שכירות לבסיסים להם הוצאותיה חשופות.

ככלל, משתדלת החברה לחלק את הסך הכולל של ההלוואות שהיא לווה בין הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן לבין הלוואות בשקלים שאינן צמודות למדד, כאשר ההחלטה על שימוש בסוג זה או אחר נקבעת בהתאם לתנאי השוק ובהתחשב בכך שעיקר הכנסותיה של החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן.

2.ו. דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2018

לפרטים בדבר הצמדה של יתרות כספיות במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2018 - ראה ביאור 30ד' לדוחות הכספיים. מאזן ההצמדה בדוחות הכספיים נערך בהתאם להוראות IFRS 7, ולכן נכסים והתחייבויות הקשורים למוסדות ממשלתיים כגון מסים לקבל או לשלם והטבות לעובדים אינם נכללים בו כנכסים פיננסיים או כהתחייבויות פיננסיות.

2.2. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2018

להלן מבחני רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים (במיליוני ש"ח):

שיעור ריבית					מכשיר רגיש
הפסד מהשינוי		שווי הוגן של ההתחייבות	רווח מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(4.3)	(2.2)	(435.7)	2.2	4.3	אגרות חוב סחירות בריבית קבועה
(2.9)	(1.5)	(346.9)	1.5	2.9	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
(7.2)	(3.7)	(782.6)	3.7	7.2	
מדד המחירים לצרכן					
הפסד מהשינוי		שווי הוגן של הנכס (התחייבות)	רווח מהשינוי		מכשיר רגיש
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
(0.9)	(0.5)	46.7	0.5	0.9	
-	-	(1.2)	-	-	התחייבויות שוטפות
0.7	0.3	(33.3)	(0.3)	(0.7)	הלוואות לזמן ארוך
2.3	1.2	(116.9)	(1.2)	(2.3)	אגרות חוב סחירות
-	-	(1.9)	-	-	התחייבויות שאינן שוטפות
2.1	1	(106.5)	(1)	(2.1)	
שער הדולר					
הפסד מהשינוי		שווי הוגן של הנכס (התחייבות)	רווח מהשינוי		מכשיר רגיש
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(0.4)	(0.2)	3.8	0.2	0.4	
0.1	-	(0.7)	-	(0.1)	התחייבויות שאינן שוטפות
(0.3)	(0.2)	3.1	0.2	0.3	
שער הליש"ט					
הפסד מהשינוי		שווי הוגן של הנכס	רווח מהשינוי		מכשיר רגיש
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(0.8)	(0.4)	8.2	0.4	0.8	
מחירי ניירות ערך סחירים					
הפסד מהשינוי		שווי הוגן של הנכס	רווח מהשינוי		מכשיר רגיש
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(3.3)	(1.7)	33.3	1.7	3.3	

3. היבטי ממשל תאגידי

3.א. תרומות

היקף התרומות שהעניקה הקבוצה בתקופת הדוח הינו כ- 77 אלפי ש"ח (בשנת 2017 - כ- 60 אלפי ש"ח).

לחברה אין מדיניות לגבי תרומות. כל בקשה לתרומה נשקלת לגופה. אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד.

3.ב. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

החברה קבעה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה יעמוד על אחד. דירקטוריון החברה סבור כי המספר המזערי כאמור מאפשר לו לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ומסמכי ההתאגדות של החברה בכל הנוגע לבדיקת מצבה הכספי ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם בשל הסיבות הבאות:

1. ניסיונם העשיר של האורגנים של החברה עצמה, העובדה שבחברה מועסקים עובדים בכירים שהינם בעלי השכלה אקדמאית בראיית חשבון ובעלי ניסיון רב.

2. נוכחות של רואי החשבון של החברה, סמנכ"ל הכספים וחשבת החברה בכל ישיבות הדירקטוריון העוסקות בדוחות כספיים, מאפשרת מתן הסברים מלאים ומפורטים בנושאים אלו.

3. החברה נעזרת ביועצים ככל שנדרש.

בפועל מכהנים בדירקטוריון החברה 5 דירקטורים בעלי מומחיות כאמור. בדבר דירקטורים שסוגו כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית - ראה שאלון ממשל תאגידי תקנה 26 לדוח פרטים נוספים המצורף כחלק ד' לדוח התקופתי.

3.ג. דירקטורים בלתי תלויים

בדבר דירקטורים בלתי תלויים - ראה שאלון ממשל תאגידי, תקנה 26 לדוח פרטים נוספים המצורף כחלק ד' לדוח התקופתי.

3.ד. מבקר פנים

להלן גילוי בנושא מבקר הפנים בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך:

1.ד.3. פרטי המבקר

1.1 שם המבקר הפנימי: רו"ח גדעון באום.

1.2 תאריך תחילת כהונה: 28 במרס 2011.

1.3 למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בכל הוראות סעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1922 ("חוק הביקורת הפנימית").

1.4 למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

1.5 למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה.

1.6 למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

1.7 המבקר הפנימי אינו עובד של החברה והוא מעניק שירותי ביקורת פנימית כנותן שירותים חיצוני. בביקורתו, נעזר המבקר הפנימי בעובדי משרדו, כדוגמת אנשי ביקורת ומחשב.

2.ד.3. דרך המינוי

דירקטוריון החברה קיבל את ההחלטה על מינוי המבקר הפנימי ביום 28 במרס 2011, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת. להערכת דירקטוריון החברה, ר"ח גדעון באום הינו בעל ניסיון והתמחות בביקורת פנימית ובניתוח תהליכי בקרה פנימית.

3.ד.3. זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בחברה הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה, מר אליעזר אלקון.

4.ד.3. תוכנית עבודה

(א) תוכנית הביקורת נקבעת על ידי ועדת הביקורת של החברה מעת לעת, בדרך כלל לתקופה של שנה, והגורמים המעורבים בקביעתה הינם הנהלת החברה ומבקר הפנים, המביאים המלצתם בפני ועדת הביקורת.

(ב) תוכנית העבודה לשנת 2018 והנושאים העומדים לביקורת, גובשו על ידי ועדת הביקורת של החברה, בהתבסס בין היתר על סקר הסיכונים שבוצע והצעתו של המבקר הפנימי. השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת הינם הפעלת ביקורת על ליבת העסקים של החברה ו/או נקודות חשיפה בפעילותה העסקית של החברה, תוך התחשבות במעגלי הבקרה הפנימיים. התוכנית הרב שנתית מתבססת על הרחבת המעגלים המבוקרים כך שכל אגפי החברה יבוקרו אחת למספר שנים. שינויים בתוכנית העבודה כפופים לאישור הדירקטוריון.

(ג) במהלך שנת 2018 התבצעה ביקורת פנימית בנושא עסקאות מהותיות בחברה. לעניין סעיף זה, "עסקאות מהותיות" - לרבות רכישה או מכירה מהותית של פעילות, עסקאות כאמור בסעיף 270 לחוק החברות ועסקה חריגה כהגדרתה בחוק החברות.

5.ד.3. ביקורת של תאגידים מוחזקים

תוכנית הביקורת מתייחסת לחברה ולחברות המהוות החזקות מהותיות כאשר היא רלוונטית. הביקורת אינה מתייחסת לפעילות התאגיד מחוץ לישראל.

6.ד.3. היקף העסקה

למבקר הוקצו כ- 250 שעות (אשר בפועל הושקעו במלואן) לביצוע עבודות הביקורת וזאת בנוסף לשעות הנדרשות לו לצורך ביצוע ביקורת על העסקאות המהותיות בחברה. כמו כן, מתבצעות עבודות ביקורת פנים בחברת לוינשטיין נכסים המפוקחות על ידי ועדת הביקורת של לוינשטיין נכסים. למבקר הפנים של לוינשטיין נכסים הוקצו כ- 150 שעות (אשר בפועל הושקעו במלואן) לביצוע עבודות הביקורת.

7.ד.3. עריכת הביקורת

כפי שנמסר לחברה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עורך את הביקורת על פי התקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

8.ד.3. גישה למידע

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של הקבוצה, לרבות נתונים כספיים.

9.ד.3. דין וחשבון המבקר הפנימי

הדוחות על ממצאי המבקר הפנימי בנושאים הנבדקים על ידו מוגשים בכתב ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולועדת הביקורת של החברה.

10.ד.3. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

דירקטוריון החברה בדעה, כי היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי וכן, תוכנית עבודתו, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות ביקורת הפנים בחברה.

11.ד.3. תגמול

(א) תגמול המבקר הפנימי מחושב על פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על ידי המבקר הפנימי, בהתאם לתעריף שמסוכם עם המבקר הפנימי מראש, אשר איננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. סך היקף התגמול ששולם למבקר הפנימי בשנת 2018 מהחברה, עומד על סך של כ- 106 אלפי ש"ח. סך התגמול ששולם למבקר הפנימי בשנת 2018 מחברת לוינסטין נכסים עומד על סך של כ- 55 אלפי ש"ח.

(ב) דירקטוריון החברה בדעה כי התגמול שמקבל המבקר הפנימי הינו סביר בנסיבות העניין וכי לאור העובדה, כי התגמול איננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת, לא עשויות להיות לתגמול השפעה על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

12.ד.3. להלן פירוט המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי ליו"ר הדירקטוריון, ליו"ר ועדת הביקורת ולמנכ"ל החברה, והמועדים בהם התקיים דיון בועדת הביקורת בממצאי המבקר:

- (א) דוח ביקורת מס' 20 - בנושא עסקאות מהותיות הוגש ביום 15 במרס 2018 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 25 במרס 2018.
- (ב) דוח ביקורת מס' 21 - בנושא רכש והתקשרויות פרויקטים הוגש ביום 2 באוגוסט 2018 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 26 באוגוסט 2018.
- (ג) דוח ביקורת מס' 22 - בנושא רכש והתקשרויות פרויקטים הוגש ביום 31 בדצמבר 2018 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 23 בינואר 2019.
- (ד) דוח ביקורת מס' 23 - בנושא עסקאות מהותיות הוגש ביום 13 במרס 2019 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 25 במרס 2019.

3.ה. פרטים בדבר המבקר החיצוני של החברה

1.ה.3. המבקר החיצוני של החברה הינו משרד פאהן קנה ושות' רואי חשבון, הנמצא ברחוב המסגר 32 בתל אביב.

2.ה.3. להלן טבלאות המפרטות את שכר הטרחה שקיבלו רואי החשבון בשנים 2018 ו- 2017 :

ס"ה		בגין שירותים אחרים		בגין שרותי ביקורת ומס		
שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות	
בשנת 2018 :						
694	4,321	20	90	674	4,231	רואי החשבון של החברה האם
104	527	1	7	103	520	רואי חשבון אחרים
798	4,848	21	97	777	4,751	ס"ה
						בשנת 2017 :
707	3,990	30	100	677	3,890	רואי החשבון של החברה האם
101	803	3	20	98	783	רואי חשבון אחרים
808	4,793	33	120	775	4,673	ס"ה

3.ה.3. היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון של החברה לשנת 2018 נבחנו על-ידי ועדת הביקורת של החברה, אשר קיבלה מהנהלת החברה פירוט לגבי היקף העבודה והתאמתה לצרכיה של החברה. ועדת הביקורת המליצה לדירקטוריון החברה לאשר את היקף העבודה ומצאה כי שכר הטרחה הינו סביר ומקובל לאופי החברה והיקף פעילותה והללו אושרו על-ידי דירקטוריון החברה.

1.3. הליך אישור הדוחות הכספיים

בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראה שאלון ממשל תאגידי בדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח התקופתי.

1.3. תכנית אכיפה מנהלית

בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך מחודש אוגוסט 2011, החליט דירקטוריון החברה ביום 29 במרס 2013 על אימוצם של נהלים פנימיים שירכיבו תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך, אשר מטרתם הטמעת נורמות ציות לחוק החברות ולדיני ניירות ערך על ידי הקבוצה וצמצום חשיפת, הקבוצה, מנהליה ועובדיה להליך ואמצעי האכיפה המנהלית. בישיבתו מיום 29 בנובמבר 2013 קיבל דירקטוריון החברה את המלצת ועדת הביקורת, ואישר את תוכנית האכיפה הפנימית והנהלים הנובעים ממנה. במהלך השנה מקיימת החברה ישיבות ועדת ציות בנוכחות האחראי על האכיפה המינהלית בחברה וחברי ועדת הציות.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4.4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1.4.4. ביום 9 בינואר 2018 פרסמה החברה תשקיף מדף. תשקיף המדף קיבל אישור עקרוני של מנכ"ל הבורסה ביום 11 בינואר 2018. ראה גם סעיף 9.4.9. להלן.

2.4.4. ביום 15 בינואר 2018 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכיתן בחלקים שווים של החברה יחד עם לוינשטיין נתיב במכרז "מחיר למשתכן" בראשון לציון - נחלת יהודה מערב. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 6 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט הכולל 135 יחידות דיור. על פי תנאי המכרז 108 יחידות דיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 27 יחידות דיור תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. עלות רכישת המקרקעין הסתכמה בסך של כ- 90 מליון ש"ח (כולל מס רכישה). החברה מימנה את רכישת המקרקעין מהונה העצמי וממימון בנקאי. ליום 31 בדצמבר 2018 החברה שילמה את מלוא התמורה בגין המקרקעין. למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה הגישה בקשה להיתר בנייה.

3.4.4. ביום 12 במרס 2018 הודיעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) כי היא מעלה את הדירוג לסדרת האג"ח הלא מובטחת (סדרה ג') של החברה ל- 'ilA+' מ- 'ilA'. בנוסף, הודיעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) כי היא מעלה את הדירוג לסדרות האג"ח הלא מובטחות (סדרות א' וב') של לוינשטיין נכסים ל- 'ilA+' מ- 'ilA'.

4.4.4. ביום 14 במרס 2018 החליט דירקטוריון לוינשטיין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 0.75 ש"ח למניה (סך של כ- 10,801 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 29 במרס 2018. חלקה של החברה בדיבידנד שחולק הינו כ- 7,537 אלפי ש"ח.

5.4.4. ביום 22 במרס 2018 התקשרה החברה בהסכם לביצוע עבודות בנייה להקמת מגדל בבת ים אשר יוקם באמצעות חברה הבת לוינשטיין נתיב. הפרויקט כולל מגדל מגורים בן 45 קומות מהם שלוש קומות מלון וקומה מסחרית מעל 3 קומות מרתפים ובסה"כ כ- 46,000 מ"ר שטחי בנייה. היקף עבודות הפרויקט נאמד בסך של כ- 179 מליון ש"ח. לוינשטיין נתיב החלה בביצוע העבודות.

6.4.4. ביום 28 במרס 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ- 10,951 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 16 באפריל 2018.

7.4.4. בחודש מרס 2018 חתמה החברה עם צד שלישי על הסכם לביצוע עבודות חפירה ודיפון לארבעה מרתפים באזור תעשייה של חולון. החברה מבצעת את העבודות באמצעות לוינשטיין נתיב. היקף העבודה נאמד בסך של כ- 55 מליון ש"ח. לוינשטיין נתיב החלה בביצוע העבודות. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, לפי בקשתו של מזמין העבודות צומצם היקף העבודות בפרויקט לסכום של כ- 45 מליון ש"ח, בהתאם לקבוע בהסכם ביו הצדדים.

8.4.4. ביום 17 במאי 2018 הודיעה חברת הדירוג "מעלות" (Standard & Poor's Maalot) על מתן דירוג 'ilA+' להנפקת אגרות חוב של החברה (סדרה ד') בהיקף של עד 135 מליון ש"ח ע.נ. ככל שיונפקו.

9.א.4. ביום 10 ביוני 2018 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד'), בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 6 ביוני 2018 שפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 10 בינואר 2018.

במסגרת מכרז לציבור הונפקו 118,825 יחידות בתמורה לסך של כ- 118.8 מליון ש"ח. התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 117.3 מליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות למדד או מטבע כלשהו, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.03% שתשולם על בסיס חציוני.

קרן אגרות החוב (סדרה ד') תיפרע בששה תשלומים שנתיים שאינם שווים, כמפורט להלן: שלושה תשלומים בשיעור של 10% כל אחד מהערך הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020, 2021 ו- 2022, שני תשלומים בשיעור של 22.5% כל אחד מהערך הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו- 2024, ותשלום אחד בשיעור של 25% מהערך הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025. לפירוט אודות אמות מידה פיננסיות ראה סעיף 5.4.5.3 לדוח התקופתי.

10.א.4. ביום 30 ביוני 2018 מימשו החברה והשותפה לפרויקט (צד ג' בלתי תלוי) אופציה להתקשר בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה במקרקעין הממוקמים במגרש 1004 בנתניה, לבניית 117 יחידות דיור.

כתוצאה ממימוש האופציה, רשמה החברה בדוחות הכספיים עלות רכישת מקרקעין בסך של כ- 12 מליון ש"ח (חלק החברה) כנגד התחייבות למתן שירותי הבניה לבעלי עסקת קומבינציה. נכון למועד הדוחות הכספיים החברה והשותפה החלו בעבודות חפירה ודיפון ולאחר תאריך המאזן התקבל היתר בניה לפרויקט.

11.א.4. ביום 1 ביולי 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של לוינשטיין נכסים לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת/תגמול והדירקטוריון של לוינשטיין נכסים, להתקשר בתוספת להסכם הניהול עם החברה. בהתאם לתוספת האמורה, אשר החלה מיום 16 במאי 2018, עודכן מנגנון התמורה להסכם שירותי הניהול לפיו בגין העמדת שירותי הניהול ללוינשטיין נכסים על ידי החברה, תשלם לוינשטיין נכסים לחברה דמי ניהול מדורגים שנתיים על בסיס Net Operation Income (NOI) שנתי, בהתאם למדרגות שנקבעו להלן:

דמי הניהול במליוני ש"ח	NOI - רף עליון במליוני ש"ח	NOI - רף תחתון במליוני ש"ח
6	62	58
6.3	65	62
6.5	69	65
6.7	72	69
6.9	75	72

פרט לאמור לעיל לא חלו שינויים ביתר סעיפי הסכם הניהול. הסכם הניהול האמור יהא בתוקף לתקופה של שלוש שנים החל מיום 16 במאי 2018.

ההתקשרות האמורה אושרה בועדת התגמול ובדירקטוריון החברה את ההתקשרות האמורה ביום 15 ביולי 2018.

12.א.4. ביום 14 באוגוסט 2018 החליט דירקטוריון לוינשטיין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 0.5 ש"ח למניה (סך של כ- 7,201 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 30 באוגוסט 2018. חלקה של החברה בדיבידנד שחולק הינו כ- 5,025 אלפי ש"ח.

13.א.4. בחודש יולי 2018 התקשרה החברה בהסכם עם בעל מניות בחברת MRPL (להלן: "בעל המניות"), חברת פרויקט הפועלת בהודו, אשר היוותה עד לאותה עת חברה כלולה (להלן: "MRPL" או "חברת הפרויקט").

במסגרת ההסכם כאמור רכשה החברה את מלוא אחזקותיו (בשיעור משוקלל של כ- 10%) של בעל המניות ב- MRPL וזאת תמורת יתרת הלוואה שניתנה לו ע"י החברה ואשר הסתכמה למועד העסקה לסך של כ- 5 מיליוני ש"ח (לאחר ביטול הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח ואשר נרשם בתקופת הדוח). עם הרכישה כאמור, מחזיקה החברה בשיעור של כ- 78% ממניותיה של MRPL. במסגרת ההסכמות כאמור, שונו חלק מתנאי הסכם בעלי המניות ב- MRPL באופן בו הוקנתה לראשונה לחברה שליטה ב-MRPL. לאור האמור החלה החברה מחודש יולי 2018 לאחד בדוחותיה הכספיים את דוחותיה הכספיים של MRPL.

החברה בחנה את פעילותה של MRPL נכון למועד השגת השליטה וקבעה כי הרכישה כאמור מהווה רכישת קבוצת נכסים ולא 'עסק' (כהגדרת מונח זה בתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים IFRS 3), ובהתאם לכך לא יושמה לגבי העסקה כאמור חשבונאות צירוף עסקים.

לפיכך, בעת ביצוע העסקה נגרעו יתרת ההשקעה הקודמת שהתקיימה לחברה ב- MRPL וכן ההלוואה שניתנה לבעל המניות (כמתואר לעיל) בעלותן (סך של כ- 15.7 מיליוני ש"ח) וחלף זאת אוחדו לראשונה הנכסים וההתחייבויות של MRPL כעסקת רכישת קבוצת נכסים, וזאת ללא כל השפעה תוצאתית על דוחותיה הכספיים של החברה וללא הכרה במוניטין.

14.א.4. בהמשך להודעת חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) מיום 12 במרס 2018 אודות העלאת הדירוג לסדרות האג"ח הלא מובטחות של החברה ושל לוינשטיין נכסים כאמור בסעיף 3.א.4. לעיל, ביום 14 באוגוסט 2018 אשררה חברת הדירוג את הדירוג 'iilA' של החברה ושל לוינשטיין נכסים ו- 'iilA+' של אגרות החוב סדרה ג' וסדרה ד' של החברה וסדרה א' וסדרה ב' של לוינשטיין נכסים. תחזית הדירוג נשארה יציבה.

15.א.4. ביום 28 באוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה (סך של כ- 7,300 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 20 בספטמבר 2018.

16.א.4. בחודש ספטמבר 2018 האריכה הרשות לניירות ערך את תוקף תשקיף המדף של לוינשטיין נכסים בשנה נוספת עד ליום 29 בספטמבר 2019.

17.א.4. ביום 31 באוקטובר הופסקה כהונתו של מר אלון מרמלשטיין כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה (ראה דיווח מיום 27 בנובמבר 2018 בדבר מצבת נושאי משרה אסמכתא: 2018-01-108484).

18.א.4. ביום 14 בנובמבר 2018 החליט דירקטוריון לוינשטיין נכסים על כינוס אסיפת בעלי מניות שנתית אשר התכנסה ביום 24 בדצמבר 2018.

19.א.4. ביום 27 בנובמבר 2018 החליט דירקטוריון החברה על כינוס אסיפת בעלי מניות שנתית אשר התכנסה ביום 3 בינואר 2019 (לפרטים אודות כינוס האסיפה ראה דיווח מיום 27 בנובמבר 2018 אסמכתא: 2018-01-108502 ופרטים אודות תוצאות האסיפה ראה דיווח מיום 3 בינואר 2019 אסמכתא 2019-01-001416).

20.א.4. ביום 31 בדצמבר 2018 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם צ.מ.ח. המרמן בע"מ ואלעד ישראל מגורים בע"מ בחלקים שווים במכרז "מחיר למשתכן" מכבי יפו בתל אביב. הפרויקט הינו במתחם א' בשטח קרקע של 17 דונם עליהם ניתן להקים פרויקט בהיקף של כ- 65 אלפי מ"ר שטח עילי בנוי. הפרויקט יכלול כ- 527 יח"ד מהן תשווקנה על פי תנאי המכרז, 299 יח"ד במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו- 228 יח"ד ישווקו בשוק החופשי ללא הגבלת מחיר. החברה ושותפותיה פועלות לקבלת הוספת "שבס" בהיקף של כ- 50 יח"ד. סך התמורה בגין המקרקעין צפויה להסתכם לסך של כ- 97 מיליון ש"ח (חלק החברה). החברה תממן את רכישת המקרקעין ממקורות עצמאיים וממימון בנקאי. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה שילמה סך של כ- 12.2 מיליון ש"ח על חשבון רכישת המקרקעין.

21.א.4. ביום 18 בדצמבר 2018 הוארך תוקפו, באותם תנאים, של הסכם לקבלת מסגרת אשראי בסך של 179 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי בו התקשרה לוינשטיין נכסים בחודש דצמבר 2017 (לפרטים אודות המסגרת ראה בסעיף 5.6.3.3. לחלק א' לדוח התקופתי) וזאת עד ליום 31 במרס 2019. ראה סעיף 4.ב.4. להלן לגבי הארכה נוספת של הסכם זה.

ב.4. אירועים לאחר תאריך המאזן

1.ב.4. בחודש פברואר 2019 נערך דיון בהתנגדויות לתוכנית בוועדה המחוזית תל אביב בקשר למקרקעין בתחנה המרכזית הישנה. בהמשך לכך פרסמה הוועדה המחוזית הודעה לפיה בכוונתה לערוך שינויים שונים בתכנית ועל כך שהחליטה לפרסם את השינויים המחייבים פרסום להתנגדויות על פי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה וזאת לתקופה של 21 ימים מיום ביצוע הפרסום בהתאם להוראות החוק. לאחר תום המועדים, הועדה תשוב ותדון בתוכנית. נכון למועד זה טרם בוצע הפרסום הנדרש.

2.ב.4. ביום 3 במרס 2019 החליט דירקטוריון לוינשטיין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 18 במרס 2019. חלקה של החברה בדיבידנד שחולק הינו כ- 10,051 אלפי ש"ח.

3.ב.4. בחודש מרס 2019 החברה, ביחד עם לוינשטיין נכסים חתמו על הסכם עם צד ג' (להלן: "המוכר") לרכישת נכס תעשייתי בהר החוצבים בירושלים בשטח קרקע של כ- 31 אלף מ"ר, הכולל כ- 34 אלף מ"ר בנוי ועוד כ- 70 אלף מ"ר זכויות בנייה לניצול (כ- 32 אלף מ"ר עיליים עיקרי ושירות וכ- 38 אלף מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים), וזאת בתמורה כוללת של כ- 171 מיליוני ש"ח בתוספת מס רכישה (להלן: "הפרויקט" או "הנכס"). חלקה של החברה בפרויקט יהיה 40% וחלקה של לוינשטיין נכסים הינו 60%. בכוונת החברות להשכיר את הנכס לשימושים שונים כמקובל באיזור זה ולמצות את זכויות הבניה הנוספות במתחם. השלמת העסקה צפויה במהלך חודש יוני 2020. ההסכם כולל תנאים לעניין דחיית מועד מסירת החזקה לאחר השלמת הפעילות העסקית של המוכר ודחיה של מרבית התשלום לאותו מועד. העסקה כפופה לאישור האורגנים המוסמכים אצל המוכרת.

בין החברה ללוינשטיין נכסים קיימים הסכם ניהול והסכם שירותי בנייה (ראה ביאור 29/ לדוחות הכספיים), והחברות תפעלנה בהתאם אליהם ומכוחם. בכוונת החברות להסדיר את מערכת היחסים ביניהן בקשר עם הפעולות הייחודיות לפרויקט.

ביום 28 במרס 2019 נתקבלה במשרדי החברה בקשה מצד ג' להורות על מתן צו מניעה זמני במעמד צד אחד וכתב תביעה כנגד החברה, לוינשטיין נכסים והמוכר, האוסר על הצדדים לנהל משא ומתן ולהתקשר בחוזה מחייב עם החברה ולוינשטיין נכסים בקשר עם הנכס. החברה ולוינשטיין נכסים דוחות את הטענות ויגישו את תגובתן במסגרת ההליכים המשפטיים. למועד פרסום הדוח לא התקבלה החלטה שיפוטית בידי החברה ו/או לוינשטיין נכסים.

4.ב.4. ביום 28 במרס 2019 הווארד תוקפו של הסכם לקבלת מסגרת אשראי בסך של 179 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי בו התקשרה לוינשטיין נכסים בחודש דצמבר 2017 וזאת עד ליום 31 במרס 2020 ללא שינוי בתנאי ההסכם למעט תיקון חלק מההתניות הפיננסיות. לפרטים אודות המסגרת וההתניות הפיננסיות ראה בסעיף 5.4.3.2 לחלק א' לדוח התקופתי.

5.ב.4. ביום 28 במרס 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ- 10,951 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 15 באפריל 2019.

ג.4. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלת החברה לאמץ הנחות לצורך עריכת אומדנים המשפיעים על סכומי ההכנסות וההוצאות בתקופת הדיווח. ההנהלה מבססת את הערכותיה על ניסיון העבר וגורמים אחרים העלולים להשפיע, בתנאים מסוימים, על השיקולים בקביעת סכומי הנכסים וההתחייבויות. ההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מהותית מאותם אומדנים.

ההנהלה מעריכה כי האומדנים החשבונאיים הינם קריטיים משום שהם כוללים הערכות לגבי השפעת אירועים שהתממשותם אינה ודאית. לפירוט אודות האומדנים החשבונאיים הקריטיים אשר שמשו בעריכת הדוחות הכספיים - ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים.

ד.4. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד - לפי תקנה 28' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ביום 28 במרס 2019 הוגדרו על ידי דירקטוריון החברה, הערכות השווי, בקשר עם שני נכסים, כהערכות שווי מהותיות מאוד. שני הנכסים הינם - "מגדל לוינשטיין" ו- "התחנה המרכזית הישנה בתל אביב". הערכות שווי אלה מצורפות לדוח התקופתי בחלק ו' שבו. לפירוט נוסף אודות בחינת מהותיות הערכות השווי של נכסים אחרים ראה סעיף 2.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

4. גילוי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 כלולים בדוח זה על דרך ההפניה לנתונים כאמור, הכלולים בדוח מידי של החברה בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, אשר פרסמה החברה בד בבד עם דוח זה.

5. אגרות החוב שבמחזור

להלן נתונים לגבי אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה (הנתונים הינם באלפי ש"ח):

מועדי הנפקה	סדרה ג'	סדרה ד'
הנפקה ראשונה ביום 21 בספטמבר 2014 הרחבת סדרה ביום 14 ביולי 2016	10 ביוני 2018 (ראה סעיף 9.4 א.לעיל)	
שווי נקוב במועד ההנפקה	306,046	118,825
קרן שנפרעה (ע.נ.)	107,116	-
יתרת שווי נקוב	198,930	118,825
שווי נקוב לפי תנאי הצמדה	198,930	118,825
סכום הריבית שנצברה	1,905	-
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים	201,618	117,435
שווי שוק למועד הדוח	203,505	115,355
סוג הריבית	קבועה	קבועה
שיעור הריבית השנתית	3.8%	3.03%
מועדי תשלום הקרן	בכל 30 בספטמבר, החל מ- 2016 ועד 2022	בכל 30 ביוני, החל מ- 2020 ועד 2025
מועדי תשלום הריבית	בכל סוף חודש מרס וספטמבר בשנים 2014-2022	בכל סוף חודש יוני ודצמבר בשנים 2018-2025
תנאי הצמדה קרן וריבית	לא צמודים	לא צמודים
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	החל מיום 31 בדצמבר 2016 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו הרלוונטי.	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו הרלוונטי.
שם הערב לתשלום התחייבות התאגיד	אין	אין
שם חברת הנאמנות	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
שם האחראי על האג"ח בחברת הנאמנות	רו"ח רמי סבטי	רו"ח רמי סבטי
האופן שבו ניתן להתקשר עם הנאמן	טלפון : 03-6374354 פקס : 03-6374344 RamiS@mtrust.co.il	טלפון : 03-6374354 פקס : 03-6374344 RamiS@mtrust.co.il
כתובת הנאמן למשלוח מסמכים	דרך מנחם בגין 48 תל אביב	דרך מנחם בגין 48 תל אביב
שם חברה מדרגת	S&P מעלות החברה הישראלית לדרוג ניירות ערך בע"מ	S&P מעלות החברה הישראלית לדרוג ניירות ערך בע"מ
הדרוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה	ilA	ilA+
הדרוג שנקבע למועד הדוח	ilA+ - ראה סעיף 3.4 א.לעיל	ilA+ - ראה סעיף 8.4 א.לעיל
האם סדרת האג"ח מהותית	כן	כן
האם עמד התאגיד בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא	לא
תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד	אין	אין
סוג השעבוד ודרגתו	אין	אין
הגבלות בקשר ליצירת שעבודים נוספים	החברה התחייבה שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה	החברה התחייבה שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה

הנהלת החברה מביעה הערכתה לעובדי החברה על תרומתם לקידומה ופיתוחה.

אליעזר אלקון
יו"ר הדירקטוריון

שאול לוטן
מנכ"ל, חבר הדירקטוריון

תל-אביב, 28 במרס 2019.

סימוכין : 1397-0319.

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

**מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך
דוחות תקופתיים ומידיים, התש"ל - 1970**

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2018

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018

ה ת ו כ ן

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
4	הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בתשקיף מדף מיום 10 בינואר 2018
	דוחות כספיים מאוחדים
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
8	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-118	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
119	נספח - רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2018

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel

משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

מספר: 4844
תאריך: כ"א באדר ב' תשע"ט
28 במרס 2019

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

**דבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2018. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על רישום הכנסות משכירות; (3) בקורות על נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה); (4) בקורות על אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים; (5) בקורות על רישום מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה, והכנסות מביצוע עבודות (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2018.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו, מיום 28 במרס 2019, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון האחרים.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel

משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

מספר : 4844
תאריך : כ"א באדר ב' תשע"ט
28 במרס 2019

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים המצורפים על המצב הכספי של **משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 2.2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההשקעות בהן מטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 הסתכמו לסך של כ- 65,595 אלפי ש"ח וכ- 69,545 אלפי ש"ח, בהתאמה, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכמו לסך של כ- 6,680 אלפי ש"ח וכ- 10,817 אלפי ש"ח בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, בהתאמה, וכ- 16,690 אלפי ש"ח אחרי ביטול הפרשה לירידת ערך בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים אשר דוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, והדוח שלנו מיום 28 במרס 2019 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel

משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

לכבוד
הדירקטוריון של
משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

מספר : 4844
תאריך : כ"א באדר ב' תשע"ט
28 במרס 2019

הנדון: תשקיף מדף של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן - "החברה") שפורסם ביום 10 בינואר 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון אל הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח של רואה החשבון המבקר מיום 28 במרס 2019 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.
2. דוח של רואה החשבון המבקר מיום 28 במרס 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.
3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 במרס 2019 על מידע כספי נפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

דוחות מאוחדים

31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
84,191	65,622	4	מזומנים ושווי מזומנים
24,654	42,955	5	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות
30,239	33,343	6	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
60,581	37,226	7	לקוחות והכנסות לקבל
19,827	30,397	8	חייבים ויתרות חובה
1,740	3,466	ח'24	מסים לקבל
10,772	5,399	9	הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע
340,074	498,296	10	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
36,288	-	5'14	נכס המוחזק למכירה
608,366	716,704		
נכסים שאינם שוטפים			
1,478	1,478		מלאי קרקעות
22,360	18,844	11	השקעות והלוואות
69,545	65,595	ב'12	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
20,888	25,685	13	רכוש קבוע
1,346,905	1,386,306	14	נדל"ן להשקעה
32,523	23,100	ד'14	נדל"ן להשקעה בהקמה
38,135	37,238	15	נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T
16,058	13,415	24	מסים נדחים
1,547,892	1,571,661		
2,156,258	2,288,365		סה"כ נכסים

על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
218,496	186,652	16	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
7,865	21,841	17	ספקים ונותני שירותים
61,915	113,306	18	זכאים ויתרות זכות
18,500	-	14א'5	מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
13,357	8,421	14א'6	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
2,750	2,814	19	הפרשות
51	137	24ח'	מסים לשלם
35,366	44,708	7	מקדמות מרוכשי דירות
-	2,292	9	התחייבויות בגין עבודות בחוזי ביצוע
358,300	380,171		
התחייבויות שאינן שוטפות			
(*) 413,887	395,729	20	הלוואות מתאגידים בנקאיים
311,810	379,557	21	אגרות חוב
4,619	5,663	22	התחייבויות אחרות
1,938	1,693	23	הטבות לעובדים, נטו
(*) 158,068	165,272	24	מסים נדחים
890,322	947,914		
הון			
24,805	24,805		הון מניות
35,951	35,951		פרמיה על מניות
27,250	27,179	26ה'	קרנות הון והפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(*) 627,891	662,997		עודפים
715,897	750,932		
(49,502)	(49,502)	26ד'	בניכוי - מניות באוצר
666,395	701,430		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(*) 241,241	258,850	12א'4	זכויות שאינן מקנות שליטה
907,636	960,280		
2,156,258	2,288,365		
סה"כ התחייבויות והון			

(*) ראה ביאור 2'לו בדבר אימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS).

ערן עמרם סמנכ"ל כספים	שאול לוטן סמנכ"ל, דירקטור	אליעזר אלקון יו"ר הדירקטוריון
--------------------------	------------------------------	----------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 במרס 2019.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2016	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
הכנסות				
223,536	208,480	222,932	ג'14, ג'15	מכירת בניינים ומלאי קרקעות
-	16,969	113,395		הכנסות מביצוע עבודות בניה
77,438	88,400	87,381		דמי שכירות ואחזקת מבנים
				חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
				המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
16,690	10,817	6,680	ב'12	נטו
69,323	107,067	24,699	ג'14, ג'15	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן
				להשקעה בהקמה, נטו
				הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים
				של פעילויות חוץ שנזקפו לרווח
-	1,414	-		והפסד
2,063	109	1,334	א'27	הכנסות אחרות
389,050	433,256	456,421		
עלויות				
(*) 217,554	(*) 185,040	195,975	ב'27	עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות
193	15,916	96,378	ג'27	עלות ביצוע עבודות בניה
15,257	18,552	19,837	ד'27	אחזקת מבנים להשכרה
(*) 21,298	(*) 22,787	21,367	ה'27	הוצאות הנהלה וכלליות
(*) 5,739	(*) 6,661	7,028		הוצאות מכירה
				הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים
				של פעילויות חוץ שנזקפו לרווח
771	-	-		והפסד
3,617	2,029	-	ו'27	הוצאות אחרות
264,429	250,985	340,585		
124,621	182,271	115,836		רווח תפעולי
2,262	2,650	4,416	ז'27	הכנסות מימון
(27,677)	(32,284)	(31,670)	ז'27	הוצאות מימון
(25,415)	(29,634)	(27,254)		הוצאות מימון, נטו
99,206	152,637	88,582		רווח לפני מסים על הכנסה
(7,343)	(36,745)	(14,515)	24	מסים על הכנסה
91,863	115,892	74,067		רווח לשנה
מיוחס ל:				
69,010	83,713	54,083	א'12, א'4	בעלי המניות של החברה
22,853	32,179	19,984		זכויות שאינן מקנות שליטה
91,863	115,892	74,067		
18.91	22.93	14.82	28	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):

(*) ראה ביאור 2 לח' בדבר סיווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
91,863	115,892	74,067	רווח לשנה
			מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר מסווגים מחדש/ יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
			הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(62)	3,394	(28)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנקפו לרווח והפסד
771	(1,414)	-	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר שמסווג מחדש/ שיסווג בעתיד לרווח או הפסד
709	1,980	(28)	פריטי רווח כולל אחר אשר אינם מסווגים מחדש/ לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
			מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו
527	929	12	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו
1,236	2,909	(16)	סך הכל רווח כולל לשנה
93,099	118,801	74,051	מיוחס ל:
			בעלי המניות של החברה
70,246	86,622	54,024	זכויות שאינן מקנות שליטה
22,853	32,179	20,027	
93,099	118,801	74,051	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי המניות של החברה

ביאור	הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך ההון אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2016	24,805	35,951	(10,567)	(49,502)	(6,438)	31,741	500,819	526,809	151,023	677,832
רווח לשנה	-	-	-	-	-	-	69,010	69,010	22,853	91,863
רווח כולל אחר לשנה	-	-	-	-	709	-	527	1,236	-	1,236
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	-	-	709	-	69,537	70,246	22,853	93,099
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	(21,900)	(21,900)	-	(21,900)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,904)	(6,904)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	24,805	35,951	(10,567)	(49,502)	(5,729)	31,741	548,456	575,155	166,972	742,127
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15)	-	-	-	-	-	-	9,393	9,393	-	9,393
יתרה ליום 1 בינואר 2017	24,805	35,951	(10,567)	(49,502)	(5,729)	31,741	557,849	584,548	166,972	751,520
רווח לשנה	-	-	-	-	-	-	83,713	83,713	32,179	115,892
רווח כולל אחר לשנה	-	-	-	-	1,980	-	929	2,909	-	2,909
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	-	-	1,980	-	84,642	86,622	32,179	118,801
הנפקת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות (*)	-	-	9,825	-	-	-	-	9,825	46,405	56,230
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	(14,600)	(14,600)	-	(14,600)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,315)	(4,315)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	24,805	35,951	(742)	(49,502)	(3,749)	31,741	627,891	666,395	241,241	907,636
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9)	-	-	-	-	-	-	(738)	(738)	(319)	(1,057)
יתרה ליום 1 בינואר 2018	24,805	35,951	(742)	(49,502)	(3,749)	31,741	627,153	665,657	240,922	906,579
רווח לשנה	-	-	-	-	-	-	54,083	54,083	19,984	74,067
הפסד כולל אחר לשנה	-	-	-	-	(71)	-	12	(59)	43	(16)
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	-	-	(71)	-	54,095	54,024	20,027	74,051
עליה לשליטה בחברה מוחזקת שאוחדה לראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	3,340	3,340
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	(18,251)	(18,251)	-	(18,251)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,439)	(5,439)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	24,805	35,951	(742)	(49,502)	(3,820)	31,741	662,997	701,430	258,850	960,280

(*) סך של כ- 7.6 מיליוני ש"ח בגין הקצאה פרטית לא מהותית של לוינשטין נכסים (ראה ביאור 4'א12) וסך של כ- 2.2 מיליוני ש"ח בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
91,863	115,892	74,067	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(44,913)	(123,160)	(53,179)	רווח לשנה
46,950	(7,268)	20,888	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א') מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(311)	(406)	(41)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(20,035)	(115,897)	(8,217)	תוספות נדל"ן להשקעה בהקמה
63,620	37,797	18,721	השקעה בנדל"ן להשקעה
15,711	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(8,947)	(1,888)	-	תקבול ממוסדות בגין נדל"ן להשקעה, נטו
-	18,500	-	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
			מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
			השקעה בנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T
(445)	(160)	(51)	15 השקעה ברכוש קבוע
(1,748)	(1,372)	(4,977)	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(1,668)	(256)	(251)	מזומנים שנבעו מעליה לשליטה בחברה מוחזקת שאוחדה לראשונה (נספח ב')
-	-	121	רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(2,695)	(5,840)	(4,519)	פירעון הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	1,082	פירעון (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו
25	(98)	(12,167)	מתן הלוואות לזמן ארוך, נטו
(2,163)	(9,997)	(4,428)	תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
7,628	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
151	178	69	שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות
6,539	1,719	(16,274)	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
55,662	(77,720)	(30,932)	
-	56,230	-	תזרימי מזומנים לפעילות מימון
266,712	-	117,268	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) בחברה מאוחדת
(6,904)	(4,315)	(5,439)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(21,900)	(14,600)	(18,251)	דיבידנד ששולם
(48,278)	(55,930)	(74,573)	פירעון אגרות חוב
47,558	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(56,744)	(24,656)	(19,857)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(160,487)	67,380	(7,674)	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	(25,000)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(2,800)	-	-	פירעון הלוואות מאחרים, נטו
17,157	(891)	(8,526)	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(31)	(46)	1	
119,738	(85,925)	(18,569)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים הנקובות במטבע חוץ
50,378	170,116	84,191	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
170,116	84,191	65,622	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(16,690)	(9,382)	(6,680)
2,189	2,303	2,733
(69,323)	(107,067)	(24,699)
954	29,985	10,158
236	171	(229)
1,820	(1,987)	1,209
(17)	79	(133)
110	(549)	1,415
-	-	(79)
4,618	2,360	(1,534)
770	4,433	-
771	(1,414)	-
(18)	(64)	(47)
(2,045)	(45)	(221)
(76,625)	(81,177)	(18,107)
(4,440)	(47,169)	19,161
(429)	(620)	(1,527)
-	(4,693)	7,665
46,174	15,514	(93,142)
(549)	(1,287)	11,403
(5,366)	(4,731)	20,640
467	901	64
(3,895)	(1,098)	86
(250)	1,200	578
31,712	(41,983)	(35,072)
(44,913)	(123,160)	(53,179)

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו פחת והפחתות שערך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו שינוי במסים נדחים, נטו גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו שערך התחייבויות לזמן ארוך ואגרות חוב שערך הלוואות שניתנו לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ירידת (עליית) ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שערך הלוואה שניתנה לזמן ארוך ירידת (עליית) ערך השקעות והלוואות לזמן ארוך התאמות הנובעות מהלוואות לחברה מאוחדת המהווה פעילות חוץ הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנוקפו לרווח והפסד רווח ממכירת רכוש קבוע, נטו עדכון התחייבות בגין מכירת נדל"ן להשקעה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל וחייבים ויתרות חובה גידול במסים לקבל קיטון (גידול) בהכנסות לקבל והתחייבות בגין עבודות בחוזי ביצוע, נטו קיטון (גידול) במלאי מקרקעין ומבנים בהקמה, נטו גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות גידול בהפרשות גידול (קיטון) ביתרות מסים לשלם גידול (קיטון) בהתחייבויות אחרות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	(17,954)	נספח ב' - מזומנים שנבעו מעליה לשליטה בחברה מוחזקת שאוחדה לראשונה (ראה ביאור 2'א12)
-	-	(960)	
-	-	(3)	
-	-	15,698	נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:
-	-	3,340	
-	-	121	

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
השקעות לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
זכויות שאינן מקנות שליטה

נספח ג' - פעילות מהותית שלא במזומן

4,266	1,276	1,266	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד ספקים, זכאים ויתרות זכות ומסים לשלם
-	23,000	-	
32,272	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
68,252	-	-	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
-	-	18,500	המרת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים להלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	5,000	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
-	-	2,572	רכישת מניות בחברה מוחזקת כנגד גריעת הלוואה שניתנה לבעלי מניות אחרים בחברה מוחזקת
-	-	-	רכישת רכוש קבוע כנגד ספקים

6'א14
7'א14
5'א14
2'א12

נספח ד' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:

31,030	36,056	33,630	ריבית
28,804	18,915	23,690	דיבידנד
19,276	18,965	13,347	מסים על הכנסה

מזומנים שהתקבלו במהלך השנה עבור:

592	711	1,249	ריבית
26	1,498	40	דיבידנד והחזר השקעה
21	796	2,678	מסים על הכנסה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

- א. **משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ** (להלן - "**החברה**" או "**הקבוצה**") הינה חברה ציבורית אשר התאגדה בישראל והחלה לפעול בשנת 1964. משרדה הרשום של החברה נמצא ברחוב מנחם בגין 23 בתל-אביב. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- ב. הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה וביצוע של פרויקטים של מקרקעין, בניה והשכרת שטחים מסחריים.
- ג. לחברה השקעות בחברות מאוחדות, חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (עסקאות משותפות וחברה כלולה) והשקעות אחרות. רשימת החברות העיקריות המוחזקות על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מפורטת בנספח לדוחות הכספיים.
- ד. מרבית פעילות הנדל"ן המניב בקבוצה מרוכזת בחברת לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן - "**לוינשטיין נכסים**"), שהינה חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור של 69.8%. ראה ביאור 12א'.
- ה. החברה מחזיקה ב- 60% בחברת "לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ" (להלן - "**לוינשטיין נתיב**"), המהווה את הזרוע הביצועית לעבודות הנדסה בקבוצה.
- ו. ביום 9 בינואר 2018 פרסמה החברה תשקיף מדף. תשקיף המדף קיבל אישור עקרוני של מנכ"ל הבורסה ביום 11 בינואר 2018.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

- הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט:
- השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - ראה סעיף ו' להלן.
 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה - ראה סעיף ט' להלן.
 - התחייבות למתן שירותי בניה - ראה סעיף ט'1 להלן.
 - נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה) - ראה סעיף יב' להלן.
 - נכסי והתחייבויות מסים נדחים - ראה סעיף יד'2 להלן.
 - הפרשות - ראה סעיפים יח' ו- יט' להלן.
 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - ראה סעיף כ'2 להלן.
 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים ונכסי תוכנית - ראה סעיף כו' להלן.
 - נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T - ראה סעיף לה' להלן.
- הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד הוצגו בהתאם לשיטה החד שלבית מאחר ומתכונת הצגה זו עולה בקנה אחד עם פעילות החברה במספר תחומי פעילות.
- מתכונת הדיווח של הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת מהות ההוצאות. לדעת החברה המתכונת משקפת טוב יותר את הצגת הפעילות של החברה כחברת החזקות.
- דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן "תקני IFRS"). כמו כן, הדוחות הכספיים נערכו בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים דורשת מההנהלה שימוש באומדנים חשבונאיים והערכות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור הקבוצה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 1 (IAS 1) נדרש, בין היתר, לתת גילוי באשר לכללי החשבונאות שיישומם כרוך באומדנים ובשיקולי דעת בעלי רגישות ניכרת לאירועים עתידיים, אשר התרחשותם עשויה להשפיע על הסכומים המדווחים. ראה ביאור 3 בדבר פירוט האומדנים וההנחות אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

1. החברה וכל אחת מחברות הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע המדינה והסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת, המהווה את המטבע ממנו בעיקר היא מושפעת (להלן - "מטבע הפעילות").

2. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח המהווה את מטבע הפעילות של החברה ומטבע ההצגה של הקבוצה.

3. בעת תרגום הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהוות פעילות חוץ (מטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה), יישמה החברה את הנהלים הבאים:

א. נכסים והתחייבויות כספיים ולא כספיים, תורגמו על פי שער הסגירה שבתוקף לכל תאריך דיווח.

ב. פריטי הכנסות והוצאות לכל תקופה בגינה מוצג דוח הרווח והפסד תורגמו על פי שער החליפין הממוצע ששרר בתקופה המתייחסת. יחד עם זאת, במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין, פריטי ההכנסות וההוצאות תורגמו לפי שערי החליפין במועד העסקאות.

ג. הון מניות, קרנות הון ותנועות הוניות אחרות תורגמו לפי שער החליפין במועד התהוותן.

ד. הפרשי שער שנוצרים מהטיפול לעיל, מסווגים בסעיף נפרד בהון במסגרת "קרן הון מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ" עד למימוש ההשקעה.

ה. לצורך יישום הנהלים לעיל החברה עשתה שימוש בשער החליפין היציג ליום הדיווח.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים או במטבע חוץ

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי שער החליפין ליום הדיווח.
2. עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מסילוק פריטים כספיים, לפי שערי חליפין שונים מאלה ששימשו לרישום הראשוני במהלך השנה, או מאלה שדווחו בדוחות כספיים קודמים, נוקפו לרווח או הפסד.
3. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערכים בכל תקופה לשיעור עליית המדד בפועל בתקופה המתייחסת לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה. יתרות שעל פי הסדרי ההצמדה לגביהן המדד הקובע הוא "המדד הידוע" נכללו על בסיס "המדד הידוע" לתאריך הדיווח (המדד בגין חודש נובמבר).
4. הפרשי הצמדה ושער מוכרים בעת התהוותם, במסגרת הסעיף הוצאות מימון או הכנסות מימון לפי העניין פרט להפרשי שער בגין פעילות חוץ כמתואר בסעיף ג' לעיל.
5. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

ליום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
220.68	221.57	223.33	מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)
3.85	3.47	3.75	שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב / ש"ח
4.04	4.15	4.29	שער החליפין היציג של 1 אירו / ש"ח
0.057	0.054	0.054	שער החליפין היציג של 1 רופי / ש"ח

6. להלן נתונים בדבר שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן ובשערי החליפין לתקופות המדווחות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
%	%	%	
(0.2)	0.4	0.8	מדד המחירים לצרכן
(1.5)	(9.8)	8.1	שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב
(4.8)	2.7	3.3	שער החליפין היציג של 1 אירו
(3.7)	(3.9)	(0.9)	שער החליפין היציג של 1 רופי

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. דוחות כספיים מאוחדים

דוחות כספיים מאוחדים הם דוחות כספיים של קבוצה, בהם הנכסים, ההתחייבויות, ההון, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים של החברה ושל החברות הבנות מוצגים כשל ישות כלכלית אחת. "שליטה", מתקיימת כאשר למשקיע יש כוח השפעה (power) וחשיפה או זכויות לתשואות משתנות (variable returns) הנובעות מההחזקה בחברה המושקעת. כוח השפעה הינו יכולת נוכחית להתוות את הפעילויות של החברה המושקעת, אשר משפיעות באופן משמעותי על התשואה של המשקיע (הפעילויות הרלוונטיות). אם עובדות ונסיבות מצביעות שחלו שינויים באחד או יותר ממרכיבי השליטה מתבצעת הערכה מחודשת האם מתקיימת שליטה בישות מושקעת. בקביעת קיומה של שליטה ועיתוי השגת שליטה מפעילה ההנהלה שיקול דעת.

לצורך האיחוד הובאו בחשבון הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים של חברות שאוחדו.

יתרות ועסקאות הדדיות שבין החברות שאוחדו, בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים.

תוצאות הפעילות של חברות מאוחדות נכללות בדוחות המאוחדים של הקבוצה החל במועד השגת שליטה ועד למועד בו שליטה אינה מתקיימת עוד.

1. הסדרים משותפים

הסדר משותף הוא הסדר שבו לשני צדדים או יותר יש שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

א. פעילות משותפת (joint operation)

הסדר משותף שבו לצדדים, אשר מוקנית להם שליטה משותפת על ההסדר, יש זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות, המיוחסות להסדר. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלק החברה בנכסים ובהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות המיוחסים לפעילות המשותפת.

ב. עסקה משותפת (joint venture)

ראה סעיף ו' להלן.

2. זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם ומוצגות בנפרד במסגרת ההון. זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקן היחסי בשווי הוגן של הנכסים והתחייבויות המזוהים של המוחזקת, על בסיס כל עסקה בנפרד. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, בהתעלם ממחויבותם ומיכולתם לביצוע השקעות נוספות בחברה הבת, זאת גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

שינויים בזכויות שאינן מקנות שליטה

שינויים בזכויות שאינן מקנות שליטה, שתוצאתם אינה כרוכה באיבוד שליטה בחברה בת, מטופלים כעסקאות הוניות. ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה הפער בין השווי ההוגן של תמורה כלשהי ששולמה ובין חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שנרכש, נזקף ישירות להון. במכירה של זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה הפער בין השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה וחלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף ישירות להון.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חברה כלולה הינה ישות בה יש לחברה השפעה מהותית על המדיניות הפיננסית והתפעולית אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת. בבחינת קיום השפעה מהותית נלקחות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, המוחזקות על ידי החברה או על ידי ישויות אחרות, אשר ניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי. עסקה משותפת (joint venture) הינה הסדר משותף, שבו לצדדים שמוקנית להם שליטה משותפת על ההסדר, יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. החברה מכירה בזכותה בעסקה משותפת כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

בהתאם לשיטת השווי המאזני, ההשקעה מוכרת במועד ההכרה הראשונית לפי עלות הכוללת עלויות עסקה ובתקופות עוקבות, בתוספת שינויים בחלק הקבוצה בנכסים נטו לרבות רווח (הפסד) כולל אחר ושינויים אחרים בהון של החברה המושקעת.

עודף עלות ההשקעה בחברה כלולה על חלק החברה בשווי המאזני במועדי הרכישה הניתן לייחוס לנכסים מזוהים מופחת בהתאם לתקופת ההפחתה של הנכסים להם הוא יוחס.

חלק החברה ברווחים או בהפסדים של החברה הכלולה והעסקאות המשותפות מוצג ברווח או הפסד במסגרת הסעיף "חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו". רווח כאמור, הינו לאחר מס ולאחר חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות הבנות של העסקאות המשותפות/החברה הכלולה.

רווחים שטרם מומשו בעסקאות בין חברות הקבוצה והחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

הדוחות הכספיים של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ערוכים לתקופת דיווח זהה לתקופת הדיווח של הקבוצה.

במקרה של ירידת ערך השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שווי המאזני ראה גם סעיף יג' להלן.

ז. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנזילותן גבוהה, כולל פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש.

ח. מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה

1. מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה מוצג לפי העלות, או לפי אומדן שווי המימוש נטו כנמוך שבהם. העלות כוללת עלויות ישירות מזוהות, עלויות קבלני משנה, עלויות עקיפות משותפות ועלויות אשראי שהונו. עלויות עקיפות משותפות הוקצו לעבודות שבביצוע על בסיס מפתחות העמסה שונים (בדרך כלל שעות עבודה) בהתבסס על תפוקה נורמלית. שווי מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה.

עלות הקרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין מוכרת כאומדן השווי ההוגן של הקרקע למועד רכישתה ובמקביל מוכרת התחייבות למתן שירותי בניה בסכום זהה המשקפת את מחויבות הביצוע כלפי מוכר המקרקעין.

עד ליום 1 בינואר 2017 התחייבות זו סולקה במועד ההכרה בהכנסה משירותי בניה (בדרך כלל במועד מסירת הדירות). החל ממועד זה, ההכנסות בגין שירותי הבניה למוכר המקרקעין נזקפות לאורך זמן בהתאם לשיעור התקדמות הביצוע של הפרויקט, במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

מלאי מקרקעין מוצג לפי העלות בתוספת עלויות ישירות מזוהות או שווי המימוש נטו, כנמוך שבהם.

עלות הקרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה במסגרתה התחייבה החברה למסירת סכומי מזומנים בגובה המחיר שבו ימכרו הקרקעות, מוכרת בהתאם לערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיות משולמים ובמקביל מוכרת התחייבות פיננסית בסכום זהה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לאומדן תזרימי המזומנים העתידיים להיות משולמים, כאשר הם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים נזקפים לרווח או הפסד למעט שינויים הקשורים לערך הזמן המהווים לנכס כשיר.

2. פריטי מלאי (בעיקר מלאי קרקעות וזכויות במקרקעין) מוצגים במסגרת נכסים בלתי שוטפים, כאשר מימושם אינו חזוי במהלך המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה.

סכום ירידת ערך או ביטול ירידת ערך נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף עלות המכר. ראה גם סעיף י' להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין

המלאי בבעלות הקבוצה כולל מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין. פריטי המלאי מוצגים לפי העלות או אומדן שווי המימוש נטו כנמוך שבהם. החברה בוחנת את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך מלאי באופן שוטף ולצורך זה מבצעת הערכה שוטפת של שווי המימוש נטו תוך שימת דגש על מחיר המכירה, אומדן העלויות הדרושות להשלמה ואומדן העלויות שיתהוו להשלים את המכירה. בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בהנחות ותחשיבים פנימיים ומתבססת בעיקר על מחיר המכירה של פריטים דומים בפרויקטים שבבעלותה או בפרויקטים דומים בבעלות צדדי ג'.

יא. רכוש קבוע

1. פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת בנוסף למחיר הרכישה, את כל העלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הפריט למיקום ולמצב הדרושים לכך והפריט יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. עלות רכוש בהקמה עצמית כוללת עלויות ישירות הכרוכות בהקמתו ובהן עלות חומרים, קבלני משנה ושכר עבודה.
2. הוצאות בגין שיפורים ושכלולים נזקפות לעלות הנכסים ואילו הוצאות תחזוקה ותיקונים נזקפות כהוצאה עם התחוות.
3. רכוש קבוע נגרע מהספרים בעת מימוש או כאשר לא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מהשימוש בו או ממימושו. רווח והפסד הנובעים מגריעת רכוש קבוע נזקפים לרווח או הפסד.
4. ערך השייר ואורך החיים השימושיים של נכסי רכוש קבוע נבחנים לפחות בכל סוף שנת כספים, שינויים כלשהם מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי.
5. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של פריטי הרכוש הקבוע או של רכיב בר הבחנה.

שיעורי הפחת השנתיים :	%
בניינים ומבנים שונים	2-4
כלי רכב	15
ריהוט וציוד	6-33
עגורנים	20
ציוד בנייה	15-33
שיפורים במושכר	לאורך תקופת השכירות או תקופת חיי השיפורים כנמוך שבהם.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נכסי נדל"ן להשקעה נמדדים לראשונה לפי העלות הכוללת עלויות רכישה ישירות (לרבות מסי רכישה) ועלויות אשראי (כאשר הנכס מהווה נכס כשיר). בתקופות עוקבות נכסי נדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה, מוכרים ברווח או הפסד. נדל"ן כאמור אינו מופחת. ראה גם ביאור 3ב' להלן. זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית, מסווגות ומטופלות כנדל"ן להשקעה אך ורק אם הנדל"ן מקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה וכן נעשה שימוש במודל השווי ההוגן לגבי זכויות נדל"ן כאמור (בהתייחס לכל נכס ונכס באופן פרטני בהתאם לקביעת ההנהלה).

עלות נדל"ן בהקמה עצמית המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה לרבות עלויות אשראי. נדל"ן כאמור מטופל בתקופת ההקמה כנדל"ן להשקעה. במקרים בהם לא ניתן לקבוע באופן מהימן את השווי ההוגן של פריט נדל"ן להשקעה בהקמה הפריט מטופל בשיטת העלות עד למועד סיום ההקמה או המועד שבו ניתן לקבוע את השווי ההוגן באופן מהימן, כמוקדם שבהם.

קרקע עליה מוקם נכס נדל"ן בהקמה עצמית מטופלת כנכס נדל"ן להשקעה מיום רכישתה ומוצגת בשווי הוגן ממועד זה.

התחייבות לתשלום היטל השבחה מוכרת במועד האירוע המחייב (obligating-event) בגינו נוצרה המחויבות בהתאם לחקיקה ממנה הישות אינה יכולה להימנע. בנסיבות בהן המחויבות לתשלום היטל נצמחת לאורך זמן, כגון כתוצאה מהפקת הכנסות הנובעות לאורך זמן, אזי ההתחייבות בגין ההיטל תוכר אף היא לאורך התקופה בה נצמחו ההכנסות כאמור.

במועד בו נמכר נכס נדל"ן להשקעה, ההפרש בין התמורה לבין אומדן שווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (לרבות דוחות ביניים), בניכוי עלויות מכירה ישירות, מוכר כרווח או הפסד במסגרת הסעיף שערך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו בדוחות על הרווח והפסד.

יג. ירידת ערך נכסים שאינם כספיים

נכסים ברי פחת נבחנים לבדיקת האפשרות שחלה ירידה בערכם כאשר קיימים אירועים ונסיבות העשויים להצביע על כך שערכו המאזני של נכס כאמור אינו בר השבה.

כאשר ערכו של נכס בדוח המאוחד על המצב הכספי עולה על סכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו שהינו הגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימוש). הפסד בגין ירידת ערך שהוכר כאמור מבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך. הפסדים מירידת ערך נוקפים לרווח או הפסד.

בהתייחס לחברה כלולה ועסקאות משותפות, החברה בוחנת לאחר יישום שיטת השווי המאזני באם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך ההשקעה. לצורך זה, החברה קובעת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך ההשקעה בחברה כלולה/עסקה משותפת. במידה ומתקיימת ראייה כאמור מתבצעת בדיקת ירידת ערך על ידי השוואת הסכום בר ההשבה של ההשקעה (הגבוה מבין שווי השימוש ובין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש) לבין ערך ההשקעה בספרים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מסים על הכנסה

1. מסים שוטפים

חבות המס בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס אשר היו בתוקף לרבות חוקי מס שנחקקו למעשה עד תאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים בשל הפרשים בין הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס הכנסה.

המסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר יתרות מסים אלה יזקפו לרווח או הפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים הכלול בדוחות רווח והפסד נובע משינויים שחלו ביתרות הנ"ל בשנה השוטפת (למעט מסים המתייחסים לעסקאות או פריטים שהוכרו ישירות בהן). מסים נדחים בחובה מוכרים במגבלת הסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה יהיה ניתן לנצלם.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בדוחות על המצב הכספי במסגרת נכסים שאינם שוטפים והתחייבויות שאינן שוטפות, בהתאמה.

מסים נדחים שמקורם בהפרשים זמניים המיוחסים לנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן מחושבים בהתבסס על שיעורי המס שיחולו בעת מימוש הנכס. בחישוב המסים הנדחים לא הובאו בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, זאת מאחר שבכוונת החברה להחזיק בהשקעות אלה ולא לממשן בעתיד הנראה לעין.

מסים נדחים מקוויזים אם קיימת זכות חוזית ברת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

הקבוצה אינה מכירה בנכסי מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס בחברות מאוחדות כאשר קיימת אי וודאות באשר לניצולם בעתיד הנראה לעין.

טו. הכרה בהכנסה

החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2017, מיישמת הקבוצה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) (להלן, "התקן") וזאת למפרע מיום 1 בינואר 2017.

התקן מציג מודל יחיד וכוללני להכרה בהכנסה וקובע שתי גישות עיקריות להכרה בהכנסה לפיהן ההכנסה תוכר על פני תקופת החוזה או בנקודת זמן ספציפית וכולל חמישה שלבים לניתוח עסקאות על מנת לקבוע את עיתוי ההכרה בהכנסה ואת סכומה:

- זיהוי חוזה עם לקוח;
- זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה;
- קביעת מחיר העסקה (בהקשר זה התקן מתווה, בין היתר, עקרונות הנוגעים להתחשבות ברכיבי תמורה משתנה, תמורות שאינן במזומן ורכיב מימון משמעותי);
- הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות תוך התבססות על יחסי מחירי המכירה הנפרדים;
- הכרה בהכנסה עם קיומה של מחויבות ביצוע, לאורך זמן או בנקודת זמן, לפי העניין.

בהתאם לתקן, הכנסות מוכרות כאשר הלקוח משיג 'שליטה' על סחורה או שירות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (לדוגמה, מיסי מכירות). במסגרת קביעת מחיר העסקה מובאים בחשבון תנאי החוזה והפרקטיקות העסקיות הנהוגות בקבוצה. כמו כן, במידת הצורך בקביעת מחיר העסקה נבחנת התקיימות רכיב מימון משמעותי, רכיבי תמורה שאינם במזומן ותמורה לשלם ללקוח.

להלן תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן:

זיהוי חוזה עם לקוח

חוזה עם לקוח מטופל בהתאם לעקרונות התקן בכפוף להתקיימות כל הקריטריונים הבאים:

1. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
2. החברה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו.
3. החברה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
4. לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
5. צפוי שהחברה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

במידה וחוזה עם לקוח אינו עונה על הקריטריונים המפורטים לעיל, נדרשת הערכה שוטפת של החוזה בכל תאריך דיווח כדי לקבוע אם הקריטריונים מתקיימים לאחר מכן.

זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה

במועד ההתקשרות בחוזה נדרשת הערכה של הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה עם לקוח כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם מובחנים; או
- סדרה של סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

סחורה או שירות שהובטחו ללקוח הם מובחנים אם שני הקריטריונים הבאים מתקיימים:

1. הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים אשר ניתנים להשגה בנקל ללקוח (כלומר הסחורה או השירות מסוגלים להיות מובחנים); וכן
2. ההבטחה של הישות להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה.

אם נקבע כי סחורה או שירות שהובטחו אינם מובחנים, מתבצע שילוב יחד עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו עד לזיהוי חבילה של סחורות או שירותים שהיא מובחנת.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן (המשך):

קיום מחויבויות ביצוע

החברה קובעת במועד ההתקשרות בחוזה, עבור כל מחויבות ביצוע, האם מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן או בנקודת זמן.

שליטה על סחורה או שירות מועברת לאורך זמן ולפיכך מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן, ככל ונקבע כי מתקיים אחד מהקריטריונים הבאים:

1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה כאשר היא מבצעת;

2. ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או

3. ביצועי החברה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן, לקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

בכל מקרה אחר, החברה מעבירה שליטה על סחורה או שירות בנקודת זמן אחת ולפיכך מחויבות הביצוע מקוימת וההכרה בהכנסה מתבצעת בנקודת זמן אחת.

קביעת מחיר העסקה

במסגרת קביעת מחיר העסקה מובאים בחשבון תנאי החוזה והפרקטיקות העסקיות הנהוגות בחברה. מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (לדוגמה, מיסי מכירות). התמורה שהובטחה בחוזה עם לקוח יכולה לכלול סכומים קבועים, סכומים משתנים, או את שניהם. כמו כן, במידת הצורך בקביעת מחיר העסקה נבחנת התקיימות רכיב מימון משמעותי (ראה להלן), רכיבי תמורה שאינם במזומן ותמורה לשלם ללקוח.

תמורה משתנה

סכום התמורה יכול להשתנות כתוצאה מהנחות, הוזלות (rebates), החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות או פריטים דומים אחרים. החברה כוללת במחיר העסקה את כל הסכום של תמורה משתנה, או את חלקו, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה (Highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, החברה מעדכנת את אומדן מחיר העסקה על מנת לשקף באופן נאות את הנסיבות הקיימות בסוף תקופת הדיווח והשינויים בנסיבות במהלך תקופת הדיווח. שינויים כלשהם מוקצים למחויבויות הביצוע באופן עקבי להקצאה שנערכה במועד ההתקשרות בחוזה.

תמורה משתנה נאמדת, בדרך כלל, בהתבסס על אומדן הסכום הסביר ביותר שיתקבל מתוך תחום של סכומי תמורה אפשריים. כאשר קיימים מספר רב של חוזים עם מאפיינים דומים, סכום התמורה המשתנה נאמד בהתבסס על ממוצע משוקלל (תוחלת). השיטה המתאימה מיושמת באופן עקבי לאורך כל החוזה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן (המשך):

קביעת מחיר העסקה (המשך)

רכיב מימון משמעותי בחוזה

סכום התמורה שהובטחה מותאם בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון העברת הסחורות או השירותים ללקוח. במסגרת הבחינה האם קיים רכיב מימון משמעותי כאמור בחוזה, החברה בוחנת את אורך הזמן החזוי בין מועד העברת הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום וכן את שיעורי הריבית בשוק הרלוונטי נכון למועד ההתקשרות. בנוסף, בוחנת החברה קיום הפרש בין סכום התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה. כאשר נקבע כי חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי אזי הכנסות מוכרות בסכום שמשקף את המחיר שהיה על לקוח לשלם עבור סחורות או שירותים שהובטחו אם הלקוח היה משלם במזומן עבור סחורות או שירותים אלה והשפעות המימון מקבלות ביטוי ברווח או הפסד בסעיף המימון כהכנסות או הוצאות מימון, לפי העניין (או תהווה לנכס, ככל שמדובר בנכס כשיר).

בנסיבות בהן צפוי במועד ההתקשרות בחוזה כי הפער בין מועד העברת הסחורה או השירותים שהובטחו ללקוח ובין מועד התשלום יהיה שנה או פחות אזי מיישמת הקבוצה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מתבצעת הפרדה של רכיב מימון משמעותי.

להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסה מפעילות הקבוצה:

1. הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לאורך זמן, לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת השכירות. בחישוב ההכנסות מקוזזים תמריצים כשלחם שהוענקו לשוכרים.

הקבוצה מסווגת הסכמי חכירה שבמסגרתם עיקר הסיכונים והתשואות הנובעים מהבעלות על הנכסים בבעלות נשמרים בידיה, כהסכמי חכירה תפעולית. תשלומים בגין הסכמי חכירה שסווגו כחכירה תפעולית נזקפים לדוחות רווח והפסד על בסיס שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה.

2. הכנסות מדמי ניהול ואחזקה

הכנסות מדמי ניהול ואחזקה מוכרות לאורך זמן, לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת השירות.

3. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ודירות

מדיניות ההכרה בהכנסה עד ליום 31 בדצמבר 2016

ההכנסות הוכרו בדוחות הכספיים כאשר סכום ההכנסות היה ניתן למדידה באופן מהימן, צפוי היה שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה, דהיינו, כל עוד הגבייה הוערכה כצפויה והעלויות שהתהוו/יתהוו במסגרת העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדו לפי שווי הוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות.

ההכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ודירות בניכוי הנחות שניתנו מוכרות במועד העברת הסיכונים והתשואות הנגזרים מהבעלות ללקוח (בדרך כלל במועד העברת הבעלות המשפטית, אך בכל מקרה לא לפני המסירה), ובכפוף לכך שלקבוצה אין מחויבויות ביצוע משמעותיות נוספות בקשר לעסקה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

תנאי ההכרה בהכנסה מפעילות הקבוצה (המשך):

3. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ודירות (המשך)

מדיניות ההכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2017 ואילך

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, הקבוצה מזהה את יחידות הדיר, המשרדים או שטחי המסחר כמחויבויות ביצוע נפרדות.

הקבוצה קבעה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, הוראות הדין והרגולציה הרלוונטיות והפסיקה בישראל כי במסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בהתאם, השליטה מועברת ללקוחות לאורך זמן, על פי התקדמות הביצוע.

לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Outputs method), לפיה, שיעור ההשלמה נגזר מהיחס בין היקף העבודות שבוצעו עד לתום תקופת החתך לסך העבודות הנדרשות להשלמת הפרויקט. בחישוב שיעור ההשלמה כאמור לא מובאות בחשבון פעילויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע.

בנסיבות בהן נחתם חוזה עם לקוח בפרויקט בו כבר נשאה הקבוצה בעלויות אשר משקפות התקדמות בביצוע, מוכרות הכנסות ועלויות בסכום המצטבר המשקף את שיעור ההשלמה של הממכר למועד ההתקשרות בחוזה (קרי, בגישה המכונה "catch up").

עלויות שהתהוו לחברה לקיום חוזה עם לקוח מוצגות כנכס כאשר חוזי שהעלויות תושבנה. עלויות אלו כוללות את העלויות הישירות ואת העלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה. עלויות ישירות מזוהות מיוחסות באופן ספציפי לחוזה הרלוונטי (כגון, בגין שדרוגים והתאמות לצרכי הלקוח). עלויות עקיפות הניתנות לזיהוי ועלויות שאינן ניתנות לזיהוי עם חוזה ספציפי מוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר המבוסס בעיקרו על שווי הדירה ביחס לשווי הכולל של סך הדירות בפרויקט.

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן נוצר לה נכס חוזי המבוסס על חלק מהתמורה שהוכרה כהכנסה וזאת כנגזרת של שיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע לתאריך הדיווח.

כאשר תמורה כלשהי המתקבלת מהלקוח עולה על ההכנסה המוכרת כאמור, אזי מוכרת התחייבות אשר משקפת מקדמות מרוכשי דירות.

כאשר התמורה המתקבלת נמוכה מההכנסה שהוכרה כאמור, אזי סכומים מוכרים כנכס בגין הכנסות לקבל.

עלות קרקע שנרכשה בעסקאות קומבינציה במסגרתן התחייבה הקבוצה למסירת יחידות דיר למוכר המקרקעין מוכרת בהתבסס על אומדן השווי ההוגן של הקרקע למועד רכישתה ובמקביל מוכרת התחייבות למתן שירותי בנייה בסכום זהה אשר משקפת את מחויבות הביצוע כלפי מוכר המקרקעין.

ההכנסות בגין שירותי הבניה למוכר המקרקעין נזקפות לאורך זמן בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

בעסקאות אלה, מאחר ובעל הקרקע משלם למעשה מראש על שירותי בניה וזאת לאור העברת הקרקע לקבוצה עוד במועד ההתקשרות בעסקה, טמון רכיב מימון משמעותי לאור קיומו של פער זמן בין מועד העברת הקרקע למועד בו מתהווים שירותי בניה. לפיכך, הקבוצה מכירה בעלויות מימון כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה (אשר הינן ברות היוון לנכס כשיר), תוך שימוש בשיעור היוון אשר המשתקף בעסקת מימון נפרדת בין הקבוצה לבין בעל הקרקע במועד ההתקשרות בחוזה (ראה גם התייחסות לעיל לעניין בחינת רכיב מימון משמעותי בחוזה).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

תנאי ההכרה בהכנסה מפעילות הקבוצה (המשך):

3. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ודירות (המשך)

מדיניות ההכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2017 ואילך (המשך)

בקשר עם פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בחו"ל (הודו) ממכירת קרקעות כמגרשים מפותחים הכשירים לבניה עצמית של יחידות דיור צמודות קרקע (להלן - "קרקע"), הקבוצה הגיעה למסקנה כי על בסיס המאפיינים המסחריים בהודו, השליטה בנכס עוברת ללקוח בעת מסירת הקרקע, זאת לאור הערכת הקבוצה כי יכולת אכיפת החוזה טרם השלמת גביית התמורה היא נמוכה ולפיכך תוכר ההכנסה ממכירת קרקעות בנקודת זמן אחת (במועד המסירה).

4. הכנסות מעבודות לפי חוזה ביצוע מוכרות לאורך זמן וביצועי הקבוצה

הכנסות מעבודות לפי חוזה ביצוע מוכרות לאורך זמן וביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, ההכנסות מביצוע פרויקטים מוכרות לאורך זמן. התקדמות ביצועי הקבוצה נמדדת לפי שיטת "שיעור ההשלמה".

מחיר העסקה כולל תמורה משתנה רק אם צפוי ברמה גבוהה (probable highly) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר רק לאחר מכן. שיעור ההשלמה מחושב באמצעות היחס בין סך עלויות החוזה שהתהוו בגין עבודה שבוצעה ובין אומדן סך העלויות הכרוכות בחוזה. כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה, מוכרת הכנסה בגובה העלויות שהוצאו, אשר השבתן צפויה ("הצגת מרווח אפס").

מקום שהערכת התוצאות של חוזה הקמה מצביעה על הפסד צפוי נזקפת הפרשה מתאימה בגובה מלוא ההפסד הצפוי.

5. הכנסות ריבית

הכנסות ריבית בגין מכשירים פיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרות על פני תקופת חיי המכשיר הפיננסי המתייחס בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

6. הכנסות מדיבידנד

הכנסות מדיבידנד מוכרות בנקודת זמן בעת ההכרזה על הזכות לקבלת הדיבידנד.

7. הכרה בהכנסה ברוטו כספק עיקרי או נטו כסוכן

בחוזים בהם צד אחד מעורב בהספקת סחורות או שירותים ללקוח, הקבוצה בוחנת האם מהות ההבטחה שלה היא מחויבות ביצוע לספק את הסחורות או השירותים המוגדרים בעצמה ובהתאם היא מהווה ספק עיקרי, או שהקבוצה מהווה סוכן אשר מחויבותו הינה לארגן שצד אחד יספק סחורות או שירותים אלה.

כאשר נקבע שהקבוצה שולטת על סחורה או שירות שהובטחו לפני העברת הסחורה או השירות ללקוח היא מזוהה כספק עיקרי בהתקשרות ובהתאם ההכנסות מוכרות בסכום ברוטו לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח.

כאשר נקבע שהקבוצה מהווה סוכן אזי ההכנסות מוכרות בסכום העמלה נטו, לו היא מצפה להיות זכאית עבור הארגון שהצד האחר יספק את הסחורות או השירותים, לאחר תשלום לצד האחר.

8. הכנסות מתפעול מלונית

ההכנסות מתפעול וניהול מלונית נזקפות במועד מתן השירות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. עלויות השגת חוזה

עלויות אשר מתהוות להשגת חוזה (כגון עמלות מכירה ותיווך) המתייחסות במישרין לחוזה ואשר לא היו מתהוות אם החוזה לא היה מושג וכמו כן חזוי שהעלויות כאמור יושבו, מוכרות כנכס ונזקפות לרווח או הפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם אופן העברת הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס, קרי, בקצב ההכרה בהכנסה מהחוזה בגינו נוצרו.

יז. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס בהקמה או בהכנה, אשר הכנתו לשימוש המיועד לו מצריכה פרק זמן ניכר (בעיקר מלאי בניינים בהקמה, רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בהקמה עצמית). למיטב ידיעת הקבוצה, קיימות בפרקטיקה מספר גישות בנוגע לקביעה האם הקמת מלאי דירות במקרים בהם ההכרה בהכנסה הינה לאורך זמן מהווה נכס כשיר. החברה נקטה בגישה לפיה החברה רואה ביתרה בגין מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בדוחות על המצב הכספי כמהווה נכס כשיר לאורך תקופת ההקמה.

לפיכך, עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות מהוונות לנכסים כשירים על פני תקופת ההקמה (התקופה בה מתבצעות פעולות להכנת הנכס לשימוש המיועד). עלויות אשראי שאינן ספציפיות מהוונות לאותו חלק בהשקעה בנכסים כשירים שלא מומן באשראי ספציפי בהתאם לממוצע המשוקלל של שיעורי הריבית של אותם מקורות אשראי. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. הכנסות המימון המתהוות מסכומים בגין מקדמות מלקוחות, המהווים מקורות מימון ספציפיים למלאי מבנים בהקמה, מקוזזות מגובה עלויות אשראי ספציפיות המהוונות לנכסים כשירים. עודף הכנסות מימון על עלויות אשראי כאמור נזקף לדוח רווח והפסד.

יח. הפרשה לבדק ואחריות

החברה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח ביטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. במסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים שונים, לרבות, בין היתר, האם מוקנית ללקוח האפשרות לרכוש את האחריות בנפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק, אורכה של תקופת האחריות וכן מהות הפעולות שהקבוצה התחייבה לבצע במסגרת תקופת האחריות.

הקבוצה קבעה בהתייחס לאחריות לבדק המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים כי האחריות ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה החברה בהפרשה בגין רכיב האחריות בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים (IAS 37).

יט. הפרשות בגין תביעות משפטיות

החברה כוללת בדוחות הכספיים הפרשות בגין תביעות משפטיות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשאת במשאבים כלכליים כתוצאה מאירועי העבר; צפוי (יותר סביר מאשר לא) שיידרש שימוש במשאבים כלכליים לסילוק המחויבות וסכום המחויבות ניתן להערכה באופן מהימן. הפרשה נבחנת ונמדדת מחדש בסוף כל תקופת דיווח. שינויים בהפרשה נזקפים לרווח או הפסד, כאשר שינויים המתייחסים לערך הזמן מוכרים כהוצאות מימון.

הפרשה המקיימת את התנאים להכרה, נמדדת לפי הערך הנוכחי של האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי תזרימי המזומנים הצפויים שיידרשו לסילוק המחויבות, נכון לתאריך הדיווח. הפרשה נבחנת ונמדדת מחדש בסוף כל תקופת דיווח. שינויים בהפרשה נזקפים לרווח או הפסד, כאשר שינויים המתייחסים לערך הזמן מוכרים כהוצאות מימון.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. נכסים פיננסיים

מדיניות הטיפול בנכסים פיננסיים עד ליום 31 בדצמבר 2017

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים לראשונה בשוויים ההוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הקבוצה סיווגה את השקעותיה במכשירים פיננסיים לקטגוריות הבאות:

1. הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינם מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או ניתנים לקביעה, שאינם מצוטטים בשוק פעיל. הלוואות וחייבים מוצגים כנכסים שאינם שוטפים, למעט הלוואות וחייבים שתאריך הפדיון שלהם אינו עולה על 12 חודשים מתאריך הדיווח (או תקופת המחזור התפעולי) המוצגים במסגרת הנכסים השוטפים. הלוואות וחייבים מוצגים לפי העלות המופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית תוך התחשבות בעלויות עסקה. אשראי לזמן קצר שאינו חורג מתקופת האשראי המקובלת בענף (כגון, אשראי לקוחות), מוצג בדרך כלל בערכים נומינליים, ללא היוון. רווחים או הפסדים נזקפים לדוחות רווח או הפסד במועד גריעת הנכס, במקרה של הפרשה לירידת ערך וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

2. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

קבוצה זאת כוללת נכסים פיננסיים המוחזקים לצורכי מסחר (לרבות מכשירים פיננסיים נגזרים) וכן נכסים פיננסיים המיועדים על ידי הנהלת החברה עם ההכרה הראשונית בהם לקטגוריה זו. נכסים אלה נמדדים בשוויים ההוגן בכל תאריך דיווח והרווחים או ההפסדים בגינם נזקפים במועד התהוותם לדוחות המאוחדים על הרווח והפסד. עלויות עסקה בגין פריטים אלו נזקפות לדוחות רווח והפסד עם התהוותן.

השקעות במכשירים הוניים, שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל ושלא ניתן למדוד את שוויים ההוגן באופן מהימן, אינם מיועדים למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הנהלת החברה קובעת את סיווג השקעות בנכסים פיננסיים במועד ההכרה הראשונית.

רכישות או מכירות של נכסים פיננסיים נכללות בספרי החברה במועד העסקה שהינו המועד שבו החברה מתחייבת לרכוש או למכור את הנכסים.

מדיניות הטיפול בנכסים פיננסיים החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך

סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של החברה לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים מסווגים בעת ההכרה לראשונה באחת מקטגוריות הסיווג המפורטות להלן. שינוי בסיווג כאמור אפשרי רק כאשר חל שינוי במודל העסקי של החברה.

מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת

נכסי חוב אשר מקיימים במצטבר שני התנאים הבאים: המודל העסקי של החברה הינו להחזיק בנכס הפיננסי לצורך גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו וכן, מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה, נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן בתוספת עלויות עסקה, למעט לקוחות. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים כאמור נמדדים בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. נכסים פיננסיים (המשך)

מדיניות הטיפול בנכסים פיננסיים החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך (המשך)

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

קבוצה זאת כוללת את כל יתר נכסי החוב אשר לא משתייכים למודל עסקי כאמור לעיל או אשר יועדו על ידי ההנהלה כאשר ייעוד כאמור אפשרי כמפורט בתקן וכן מכשירי הון אשר לא יועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. נכסים אלה נמדדים במועד ההכרה לראשונה ובכל תאריך דיווח עוקב בשוויים ההוגן והרווחים או ההפסדים בגינם נזקפים במועד התהוותם לרווח או הפסד. עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

התקן מאפשר חלופת סיווג הניתנת לבחירה במועד ההכרה לראשונה, לפיה רווחים והפסדים בגין השקעה במכשירי הון שאינם מוחזקים למסחר ייזקפו לרווח כולל אחר (OCI). בחירה כאמור הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי בתקופות עוקבות.

נכסים אלה נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווי ההוגן בתוספת עלויות עסקה. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים כאמור נמדדים בשוויים ההוגן. הכנסות מדיבידנד מוכרות ברווח או הפסד למעט כאשר הדיבידנד מייצג השבה של ההשקעה או חלקה. יתר הרווחים וההפסדים נזקפים לרווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד לרבות בעת גריעת/מימוש המכשיר המתייחס.

כא. ירידת ערך נכסים פיננסיים

מדיניות הטיפול בירידת ערך נכסים פיננסיים עד ליום 31 בדצמבר 2017

החברה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של נכס פיננסי או קבוצת נכסים פיננסיים. בחינה כאמור מתבצעת עבור נכסים פיננסיים מהותיים באופן פרטני ועבור קבוצה של פריטים דומים שכל אחד מהם אינו מהותי בפני עצמו מתבצעת בחינת ירידת הערך באופן מצרפי.

הפסד מירידת ערך נכסים פיננסיים המטופלים בשיטת העלות המופחתת, נמדד כהפרש בין הערך בספרים של הפריט ובין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית. הפסדים מירידת ערך כאמור נזקפים לרווח או הפסד במועד היווצרותם.

אם בתקופות עוקבות, חלה עליה בשווי ההוגן של הפריט וניתן לייחס זאת באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד לירידת ערך, מבוטלת ירידת הערך במגבלת סכום ירידת הערך שנרשמה בעבר. ביטול הפסד מירידת ערך נכסים פיננסיים המטופלים בשיטת העלות המופחתת נזקף לדוחות רווח והפסד.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. ירידת ערך נכסים פיננסיים (המשך)

מדיניות הטיפול בירידת ערך נכסים פיננסיים החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך

החברה בוחנת בכל תאריך דיווח את גובה ההפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי צפויים ('expected credit loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, תוך אבחנה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה לירידת ערך:

(1) מכשירים פיננסיים אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה שתוכר תיקח בחשבון הפסדי אשראי צפויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח; או

(2) מכשירים פיננסיים אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך - ההפרשה שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי הצפויים לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לצורך יישום העיקרון לעיל הקבוצה מעריכה בכל תאריך דיווח האם סיכון האשראי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה ובמסגרת זאת נעשה שימוש במידע סביר וניתן לביסוס, הניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. במסגרת בחינה זו, כאשר נקבע כי סיכון האשראי נמוך הקבוצה מניחה כי לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי של הפריט הנבחן.

לגבי יתרות בגין לקוחות הקבוצה מיישמת את ההקלה היישומית המוקנית בתקן לפיה ההפרשה להפסדי האשראי החזויים נמדדת לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

סכום הפסדי האשראי החזויים מוכר ברווח או הפסד.

כב. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מסווגות כהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד או כהתחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת כוללות זכאים ויתרות זכות, ספקים ונותני שירותים, אגרות חוב, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ואשראי לזמן קצר שהתקבל מתאגידים בנקאיים ומגורמים אחרים.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בדוחות הכספיים על בסיס שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה ישירות, במידה וקיימות. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה מוצגות לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את העלויות הישירות. הריבית האפקטיבית נוקפת לדוחות רווח והפסד במסגרת סעיף המימון.

יתרות לזמן קצר, כגון זכאים ויתרות זכות וספקים ונותני שירותים אשר האשראי בגינם לא חורג מהמקובל בענף מוצגות בערכים נומינליים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. שינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית

מדיניות הטיפול בנכסים פיננסיים עד ליום 31 בדצמבר 2017

במקרים בהם מתבצע שינוי או החלפה של התחייבות פיננסית מול אותו נותן אשראי בתנאים הגורמים לשינוי משמעותי (כמותי או איכותי) בתנאי ההתחייבות, השינוי או החלפה מטופלים כגריעה של ההתחייבות הקיימת ונטילת התחייבות חדשה, תוך זקיפת השינויים בין עלות הספרים של ההתחייבות הקיימת וסכומים כלשהם ששולמו או התקבלו והשווי ההוגן של ההתחייבות החדשה לרווח או הפסד. במידה והשינוי או החלפה אינם גורמים לשינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות, הטיפול הננקט הינו שינוי תנאי התחייבות קיימת ללא השפעה מיידי על רווח או הפסד אלא בדרך של פריסה על פני יתרת חיי ההתחייבות.

מדיניות הטיפול בנכסים פיננסיים החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך

שינוי או החלפה של התחייבות פיננסית מול אותו נותן אשראי בתנאים הגורמים לשינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות, מטופלים כגריעה של ההתחייבות הקיימת ונטילת התחייבות חדשה, תוך זקיפת השינויים בין עלות הספרים של ההתחייבות הקיימת וסכומים כלשהם ששולמו או התקבלו והשווי ההוגן של ההתחייבות החדשה לרווח או הפסד.

עדכון תנאים (Modification) של התחייבות פיננסית אשר אינו מגיע עד כדי שינוי משמעותי (ולפיכך, לא עולה הצורך בגריעה של ההתחייבות הפיננסית) מוביל לצורך בחישוב מחדש של העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית כערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים החוזיים העתידיים העדכניים כשהם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות הפיננסית. הפער בין ערך הספרים בין תנאי ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים המקוריים לבין הערך הנוכחי שחושב כאמור מוכר ברווח או הפסד.

כד. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית/משפטית ברת אכיפה לקיזוז וקיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או בו זמנית.

כה. גריעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר:

- פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי; או
- החברה מעבירה את הנכס הפיננסי וההעברה כשירה לגריעה.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר ההתחייבות מסולקת, דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת. באשר לשינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית ראה סעיף כג' לעיל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. הטבות לעובדים

1. התחייבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של החברה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטר או יפרשו מעבודתם ביוזמתם. התחייבות החברה בגין הטבות לאחר העסקה מטופלות כתוכנית הטבה מוגדרת ולגבי חלק מהעובדים כתוכנית להפקדה מוגדרת.

תוכניות להטבה מוגדרת הינן תכניות בגין הסיכונים האקטואריים והכלכליים שמוטלים על החברה. בתוכניות להטבה מוגדרת נדרש לאמוד את ההתחייבות בשיטות אקטואריות (שיטת יחידת זכאות חזויה) אשר מביאות בחשבון את משך העבודה הצפוי של העובדים, את ערך הזמן, את הצפי לעליית השכר עד לפרישה, ואת האפשרות שעובדים יפרשו בתנאים שלא יזכו אותם בפיצויים.

נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות.

הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת מחושב אחת לשנה על ידי אקטואר בלתי תלוי. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש לחישוב הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת התבסס על אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה לתקופה מקבילה לתקופה בה חזוי סילוק התכנית והנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התכנית.

עלות שירות שוטף, עלות שירות עבר ורווחים והפסדים מסילוק, ריבית נטו על ההתחייבות, נטו, וכן יתרת הרווח הריאלי הנצבר על נכסי תוכנית (שמועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים) מוכרים ברווח או הפסד.

מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו, בגין הטבה מוגדרת כוללות רווחים והפסדים אקטואריים ואת התשואה על נכסי תוכנית (למעט סכומים שנכללו בריבית נטו על ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת). סכומים אלה מוכרים באופן מיידי ברווח כולל אחר בסעיף עודפים ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד בתקופות עוקבות.

ההתחייבות בגין הטבות לעובדים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בגין תכניות הטבה מוגדרת מוצגת בהתבסס על סכום ההתחייבות שחושב כאמור לעיל, בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית שישמשו לסילוק התחייבויות התוכנית.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין לחלק מהעובדים, בגין תכניות אלה הסיכונים האקטואריים והכלכליים אינם מוטלים על הקבוצה. בתכניות כאמור, במהלך תקופת ההעסקה ישות משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם בקרן לא נצברו סכומים מספקים. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת נכללות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית, במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים. הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח.

2. הטבות לעובדים לטווח קצר

הטבות לעובדים לטווח קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי אם הן חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות כאמור מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי עבודה. הפרשות בגין מחויבויות כאמור שטרם נפרעו נמדדות על בסיס שאינו מהוון.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. פעולות בין החברה לבין בעל שליטה בה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי השווי ההוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן נזקף בסעיף נפרד בהון.

כח. הסכמי חכירה

במועד הכניסה להתקשרות או בעת בחינה מחודשת, בוחנת החברה האם התקשרות כוללת במסגרתה הסכם חכירה. המבחינים לסווג חכירה כמימונית או תפעולית מבוססים על מהות העסקה והם נבחנים במועד ההתקשרות (לרבות בהתייחס לחכירות קרקעות ממנהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים).

חכירה מימונית

הקבוצה מסווגת הסכמי חכירה במסגרתם עיקר הסיכונים והתשואות הנובעים מהבעלות על הנכס החכור עוברים לידי החברה, כהסכמי חכירה מימונית. במועד ההכרה הראשונית בהסכם חכירה שסווג כחכירה מימונית, החברה מכירה בנכס החכור ובהתחייבות לפי הערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים או השווי ההוגן של הנכס החכור כנמוך שבהם (ראה ביאור 14 ו' להלן).

כט. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום נזקפות לרווח והפסד במועד בו קיימת לקבוצה גישה למוצרי הפרסום או כאשר השירות ניתן לחברה.

ל. מניות באוצר

מניות אלה מוצגות על בסיס סכום עלותן, כהפחתה מההון של החברה, בסעיף "מניות באוצר".

לא. רווח למניה

הרווח הבסיסי למניה, מחושב על ידי חלוקת הרווח הראוי לחלוקה לבעלי המניות הרגילות במוצא המשווקל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה לאחר נטרול מניות החברה המוחזקות בידי החברה וחברות מאוחדות.

לב. דיווח על מגזרי פעילות

החברה מדווחת על מגזרי פעילות בהתאם ל-IFRS 8, מגזרי פעילות (להלן - "התקן"). הדיווח המגזרי מבוסס על ניתוחי הנהלת החברה ועל הדיווחים הפנימיים בחברה ("גישת ההנהלה"), על מנת לספק מידע רלוונטי יותר למשקיעים ולמשתמשי הדוחות הכספיים - מידע על מצב החברה מנקודת ראותה של ההנהלה. בדוחות הכספיים ניתן גילוי למידע כדי לאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים שלה להעריך את המהות ואת ההשפעות הכספיות של הפעילויות העסקיות שבהן היא עוסקת ואת הסביבות הכלכליות שבהן היא פועלת. בנוסף, ניתן מידע בדבר ההכנסות הנובעות ממוצרי הישות או משירותיה (או מקבוצת מוצרים ושירותים דומים), המדינות מהן נובעות ההכנסות או הנכסים וכן הכנסות מלקוחות עיקריים וזאת מבלי להתחשב באם ההנהלה משתמשת במידע זה לצורך החלטותיה התפעוליות. ראה גם ביאור 31 להלן.

לג. דיבידנד

התחייבות לתשלום דיבידנד בגין חלוקת דיבידנד מוכרת במועד בו הדיבידנד אושר לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לד. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה ובתחום ביצוע עבודות קבלניות המחזור התפעולי של הקבוצה הינו כשלוש שנים. בהתייחס לנדל"ן להשקעה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך שתי תקופות המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתאם לסוג הפעילות (ראה גם ביאור 32).

לה. פרויקט B.O.T

החברה זכתה במכרז להקמה, תפעול ומסירה (B.O.T) של מרכז שירותי רווחה בשטח בית חולים אסף הרופא. על פי ההסכם עלויות הבניה יחולו על החברה. נקבע כי החברה תתפעל את המרכז לתקופה של 25 שנים מתום תקופת הבניה ולאחר מכן תעביר את הזכויות במרכז, לידי בית החולים ללא תמורה.

ביישום תקני IFRS לאור העובדה שלא מוקנית לחברה זכות חוזית בלתי חוזרת לקבלת נכסים פיננסיים ולאור זאת שההסכם מקנה לחברה זכות שימוש במבנים ובחנויות שהקימה, בדרך של השכרה לאחרים ולא זכות למתן שירות ציבורי כלשהו, נקבע כי מהות ההסכם הינה כשל הסכם חכירה תפעולית, לפיו דמי החכירה התפעולית משולמים מראש על ידי החברה באמצעות העובדה שעלויות הבניה במלואן חלות עליה. חלק הפרויקט העומד בהגדרת נדל"ן להשקעה ומשמש את הקבוצה לשם הפקת הכנסות שכירות סווג וטופל כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן (כאמור בסעיף יג' לעיל, ראה גם ביאור 15 להלן) בעוד החלק שנותר בשימוש החברה (מלונית המופעלת על ידי החברה) מטופל בהתאם לעקרונות החלים על רכוש קבוע.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לו. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש שנכנס לתוקף במהלך התקופה ואשר הינו רלוונטי לפעילות החברה

IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 (IFRS 9 (2014)) (להלן - IFRS 9 או "התקן"). להלן עיקרי קביעות התקן:

נכסים פיננסיים:

בהתאם לתקן, ישנן שלוש קטגוריות למדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח והפסד ושווי הוגן דרך רווח כולל אחר. סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של הישות לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי.

נכסי חוב:

נכסי חוב מטופלים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים במצטבר שני התנאים הבאים: המודל העסקי של החברה הינו להחזיק בנכס הפיננסי לצורך גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו וכן, מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה.

נכסי חוב המוחזקים במודל עסקי שמטרתו היא הן גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו והן מכירה וכן, מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה יימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

כל יתר נכסי החוב אשר לא משתייכים למודל עסקי כאמור לעיל או אשר יועדו על ידי ההנהלה כאשר ייעוד כאמור אפשרי כמפורט בתקן, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסי הון:

נכסי הון מטופלים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. עם זאת, התקן מאפשר חלופת סיווג הניתנת לבחירה במועד ההכרה לראשונה, לפיה רווחים והפסדים בגין השקעה במכשירי הון שאינם מוחזקים למסחר ייזקפו לרווח כולל אחר (OCI). בחירה כאמור הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי בתקופות עוקבות.

נגזרים המשובצים בחוזה מארח שהינו נכס פיננסי בתחולת התקן אינם מופרדים אלא, החוזה המעורב בכללותו יימדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתבסס על הקריטריונים לסיווג נכסים פיננסיים כאמור לעיל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לו. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש שנכנס לתוקף במהלך התקופה ואשר הינו רלוונטי לפעילות החברה (המשך)

IFRS 9 - מכשירים פיננסיים (המשך)

התחייבויות פיננסיות:

התקן מאמץ את מרבית הדרישות הקיימות ב- IAS 39 לעניין סיווג ומדידה של התחייבויות פיננסיות למעט בנושאים המפורטים להלן: (א) שינויים בשווי הוגן של התחייבויות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בגין החלק המגלם סיכון אשראי עצמי ייזקפו לרווח כולל אחר (OCI) והיתרה תיזקף לרווח או הפסד, למעט כאשר טיפול כאמור יגרום לאי התאמה חשבונאית (mismatch) ברווח או הפסד כי אז יוכרו כל השינויים בשווי ההוגן ברווח או הפסד. (ב) נגזרים המהווים התחייבויות פיננסיות, יימדדו בשווי ההוגן גם כאשר ההתחייבות קשורה למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

כמו כן בהתאם לתקן, עדכון תנאים (Modification) של התחייבות פיננסית אשר אינו מגיע עד כדי שינוי משמעותי (ולפיכך, לא עולה הצורך בגריעה של ההתחייבות הפיננסית) יוביל לצורך בחישוב מחדש של העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית כערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים החוזיים העתידיים העדכניים כשהם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות הפיננסית. הפער בין ערך הספרים ערב עדכון תנאי ההתחייבות הפיננסית ובין הערך הנוכחי שחושב כאמור ייזקף באופן מיידי לרווח או הפסד כהכנסה או כהוצאה, לפי העניין.

גריעה:

התקן מאמץ את הדרישות הקיימות ב- IAS 39 לעניין גריעה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות.

חשבונאות גידור - כללי:

פרק חשבונאות הגידור בתקן מחיל שינוי מהותי באשר לתפיסה של חשבונאות גידור במטרה לספק למשתמשי הדוחות הכספיים מידע באיכות טובה יותר להבנת ניהול הסיכונים של חברות ולשקף פעילויות אלה באופן טוב יותר ואת השפעתן על הדיווח הכספי תוך הרחבת מכלול המכשירים המגדרים והפריטים המגודרים הכשירים לצורך יישום חשבונאות גידור וכן החלה של גישת מבוססת עקרונות לבחינת אפקטיביות של יחסי הגידור בדרך של מתן משקל לבחינה איכותנית.

ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

התקן כולל מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי צפויים ('expected credit loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. התקן מבחין בין שני מצבים של הכרה בהפרשה לירידת ערך: (1) מכשירים פיננסיים אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה שתוכר תיקח בחשבון הפסדי אשראי צפויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או; (2) מכשירים פיננסיים אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך - ההפרשה שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי הצפויים לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

הוראות התקן מיושמות החל מיום 1 בינואר 2018 בדרך של השפעה מצטברת תוך התאמת יתרת העודפים לאותו מועד ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות.

השפעת יישום התקן על מצבה הכספי של הקבוצה עקב יישום התקן בחברת הבת לוינשטיין נכסים, לאחר השפעת המס, הינה הקטנת העודפים וזכויות שאינן מקנות שליטה ליום 1 בינואר 2018 בסך של כ-1 מליון ש"ח בגין עדכון תנאים וחישוב מחדש של העלות המופחתת של התחייבות פיננסית בחברת הבת כערך נוכחי של אומדן תזרימי המזומנים החוזיים העתידיים העדכניים כשהם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות הפיננסית.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לז. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטים לפעילות החברה

1. IFRS 16, חכירות

בחודש ינואר 2016 פרסם ה- IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16, להלן - "התקן"). התקן קובע את הטיפול החשבונאי (הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) בהסכמי חכירה בספרי החוכר ובספרי המכיר. התקן קובע מודל חשבונאי אחיד בהתייחס לעסקאות חכירה, ללא הבחנה בין חכירה מימונית לחכירה תפעולית ומחייב לראשונה חוכרים להציג על פני הדוחות על המצב הכספי/המאזנים עסקאות חכירה תפעוליות באמצעות הכרה בנכס המשקף "זכות שימוש" (Right-of-use) ומנגד להכיר בהתחייבות בגין חכירה (Lease liability). עם זאת, התקן מקנה הקלה באשר לחכירות לטווח קצר (חכירות לתקופה קצרה מ-12 חודשים) וחכירות של פריטים בעל ערך כספי נמוך. דרישות התקן בהתייחס לטיפול החשבונאי בעסקאות חכירה בדוחות הכספיים של מחכיר הינן זהות בעיקרן לעקרונות תקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות (IAS 17).

עם כניסתו לתוקף התקן יחליף את IAS 17 וכן שלושה פרסומי פרשנות העוסקים בנושא חכירות.

התקן יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי בהתייחס לישויות שתבחרנה ליישם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) בד בבד עם יישום התקן או קודם ליישומו.

ישות חוכרת רשאית ליישם את התקן למפרע לכל תקופות הדיווח הקודמות המוצגות או למפרע תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה במועד הישום לראשונה (1 בינואר 2019) ליתרת הפתיחה של עודפים לאותו מועד וזאת ללא צורך בהצגה מחדש של מידע השוואתי לתקופות קודמות. ישות מחכירה תיישם את התקן, בדרך כלל, ממועד הישום לראשונה ואילך ללא תיאומים עבור חכירות קיימות.

בכוונת ההנהלה לאמץ את התקן במועד כניסתו לתוקף, באמצעות גישת ההשפעה המצטברת תוך התאמת יתרת העודפים למועד המעבר (1 בינואר 2019) וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות קודמות. הנהלת החברה והדירקטוריון החלו בבחינת ההשפעות האפשריות של עקרונות התקן ושל ההשפעות האפשריות הכרוכות ביישומן על הדוחות הכספיים מבלי שקיימת כאמור לקבוצה בשלב זה, כוונה לאימוץ מוקדם.

להערכת ההנהלה ליישום התקן לא צפויה השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לז. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטים לפעילות החברה (המשך)

2. פרויקט השיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2015-2017 (IMPROVEMENTS TO IFRS):

בחודש דצמבר 2017 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) במסגרת פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2015-2017 (Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle), תיקונים לארבעה תקני חשבונאות ותקני דיווח כספי בינלאומיים. להלן התיקון העיקרי שנכלל במסגרת הפרסום העשוי להיות רלוונטי לקבוצה:

תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23)

תקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23) קובע הנחיות בהקשר לעלויות אשראי הכשירות להיוון כדלקמן:

- במידה וישות לווה כספים במיוחד לצורך השגת נכס כשיר (להלן - "אשראי ספציפי"), הישות תקבע את הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון לפי עלויות האשראי בפועל אשר התהוו לה בגין אשראי זה.
- במידה וישות לווה כספים באופן כללי ומשתמשת בהם להשגת נכס כשיר (להלן - "אשראי כללי"), הישות תקבע את הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון על ידי ייחוס שיעור היוון המבוסס על ממוצע משוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי הקיים בישות (Outstanding) לתקופה המתאימה, למעט אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר כאמור לעיל.

התיקון מבהיר כי כאשר חברה מפסיקה להוון עלויות אשראי ספציפי אשר נלקחו בעבר במיוחד לצורך השגת נכס כשיר כיוון שנשלמו באופן מהותי (Substantially all) כל הפעילויות הדרושות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו, החל מאותו מועד, אשראי זה יובא בחשבון במסגרת חישוב שיעור היוון המשוקלל של עלויות אשראי שהישות לוותה באופן כללי.

התיקון יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. אימוץ מוקדם של התיקון אפשרי בכפוף למתן גילוי. יישום התיקון יתבצע בהתייחס לעלויות אשראי שהתהוו במועד תחילת תקופת הדיווח השנתית בה יתבצע היישום לראשונה של התיקון או לאחריו.

ליישום לראשונה של התיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרים המזומנים של החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לז. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטים לפעילות החברה (המשך)

3. תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 28, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (IAS 28) בהתייחס לזכויות לזמן ארוך בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (Long-term interests in associates and joint ventures)

בחודש אוקטובר 2017 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) קובץ משולב הכולל תיקון ל- IAS 28 העוסק בזכויות לזמן ארוך בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (Long-term interests in associates and joint ventures) (להלן - "התיקון").

מטרת התיקון הינה הבהרת המסגרת החשבונאית לטיפול החשבונאי הנדרש בהתייחס לזכויות לזמן ארוך בחברות כלולות ובעסקאות משותפות אשר, במהותן, מהוות חלק מההשקעה נטו של ישות מחזיקה בחברה הכלולה או עסקה המשותפת ואשר אינן כפופות ליישום שיטת השווי המאזני.

בהתאם לתיקון תתווסף ל- IAS 28 פסקה המבהירה כי ישות תיישם את עקרונות IFRS 9 (לרבות בהקשר לבחינת ירידת ערך), בהתייחס לזכויות לזמן ארוך בחברות כלולות ובעסקאות משותפות אשר מהוות במהותן חלק מההשקעה נטו של ישות בחברה הכלולה או בעסקה משותפת ואשר הישות אינה מיישמת לגבי זכויות אלה את שיטת השווי המאזני.

התיקון יחול בהתייחס לתקופות דיווח שתחילתן ביום 1 בינואר 2019 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי. התיקון נדרש ביישום למפרע אך מוקנות במסגרתו הקלות יישום פרקטיות הדומות לאלה הקיימות במסגרת IFRS 9. יישום למפרע באופן מלא יותר רק במידה שהדבר ניתן ללא שימוש במידע שנודע בדיעבד.

ליישום לראשונה של התיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרים המזומנים של החברה.

לח. סיווג מחדש

במהלך שנת 2018 החליטה החברה לסווג בדוחות רווח והפסד הוצאות הקשורות לפעילות מכירה ושיווק והוצאות הקשורות לפעילות מכירת בניינים מהוצאות הנהלה וכלליות להוצאות מכירה ולעלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות. כתוצאה מהאמור לעיל ולשם עקביות עם ההצגה הנוכחית, החברה סיווגה מחדש את מספרי ההשוואה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2017. לסיווגים מחדש כאמור אין כל השפעה על רווח והפסד ו/או על ההון.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים

האומדנים וההנחות החשבונאיים המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים נבחנים באופן שוטף ומתבססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים, לרבות אירועים עתידיים אשר התרחשותם צפויה במידה סבירה לאור הנסיבות הקיימות. הקבוצה מבצעת אומדנים והנחות לגבי התרחשויות עתידיות. מעצם טבעם, נדיר שאומדנים חשבונאיים אלה יהיו זהים לתוצאות בפועל. האומדנים וההנחות אשר מגלמים את החשיפה הגבוהה ביותר לשינויים מהותיים בסכום של נכסים והתחייבויות בשנת הכספים העוקבת, מפורטים להלן:

א. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן לצורכי מדידה וגילוי בדוחות הכספיים מבוסס על המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה (דהיינו, 'מחיר יציאה' (exit price)). מדידת שווי הוגן הינה מדידה מבוססת שוק, ומביאה בחשבון מאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה, ובכלל זאת, את המצב והמיקום של נכס וכן מגבלות (אם קיימות) על מכירת נכס או על שימוש בו. מדידת שווי הוגן מניחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות (השוק בעל נפח ורמת הפעילות הגדולים ביותר) ובהיעדרו, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

טכניקות ההערכה המיושמות כאמור כוללות גישות מקובלות שונות לרבות גישת השוק (market approach) ו/או גישת ההכנסה (Income approach). במקרים בהם נעשה שימוש בטכניקות הערכה מרובות בכדי למדוד שווי הוגן, התוצאות מוערכות בהתחשב בסבירות של הטווח של הערכים של תוצאות אלה ומדידת השווי ההוגן היא הנקודה בטווח שמייצגת באופן הטוב ביותר שווי הוגן באותן הנסיבות.

מדידת שווי ההוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן וזאת תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות;

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);

רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

במקרים בהם הנתונים המשמשים במדידה עשויים להיות מסווגים בתוך רמות שונות של מדרג השווי ההוגן, אזי מדידת השווי ההוגן מסווגת בכללותה באותה רמה של מדרג השווי ההוגן כרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. מדיניות הקבוצה הכללית היא להכיר בהעברות כלשהן בין רמות מדרג השווי ההוגן בתום תקופת הדיווח בה אירע שינוי.

באמידת שווי הוגן מניחה ההנהלה הנחות שונות ומפעילה שיקול דעת, בין היתר, בבחירת טכניקת הערכת השווי, קביעת ההנחות אשר משתתפי שוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור נכס או התחייבות ובסווג מדידת השווי ההוגן במדרג השווי ההוגן.

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ראה גם ביאור 14 ב' להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה

נכסי נדל"ן להשקעה לרבות נכס נדל"ן להשקעה בהקמה, נמדדים בשווי הוגן בהתאם להערכות שווי הכוללות שימוש בטכניקות הערכה ובהנחות לגבי אומדני תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. במדידת השווי ההוגן כאמור מובאת בחשבון היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שינויים אפשריים בנכס מבחינה פיזית, המותרים מבחינה משפטית וברי ביצוע מבחינה פיננסית וכל זאת מנקודת ראות משתתפים בשוק. בין ההנחות ששימוש במדידת השווי ההוגן ניתן למנות, בין היתר, הנחות בדבר הכנסות שכירות מהנכס, מיקומו, מצבו הפיסי, איכות השוכרים ומצבם הפיננסי, תקופת השכירות, אופציות להמשך השכירות ותנאיהן, היקף האכלוס הנוכחי והחזוי והנחות אחרות שמשתתפים בשוק היו משתמשים בעת תמחור הנדל"ן להשקעה בתנאי שוק נוכחיים. ראה גם ביאורים 14 ו-15 להלן.

ניתוח רגישות לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2018 לשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה החשופים באופן ישיר לשינוי בשיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים:

עליה בשווי ההוגן כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון			שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	ירידה בשווי ההוגן כתוצאה מעליה בשיעורי ההיוון		
(0.75%)	(0.50%)	(0.25%)	ריבית היוון	0.25%	0.50%	0.75%
			(7.4%) ^(*)			
מליון ש"ח						
90.9	58.7	28.3	1,423.5	(26.4)	(51.1)	(74.5)

(*) זהו שיעור ההיוון ששימש להיוון תזרימי המזומנים של מרבית נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017.

ג. מסים על הכנסה ומסים נדחים

1. הקבוצה נישומה לצורכי מס ובהתאם נדרשת הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת משמעותי על מנת לקבוע את ההפרשה הכוללת בגין מסים על הכנסה. בקבוצה מבוצעות עסקאות רבות אשר קביעת חבות המס הסופית בגין אינה ודאית. הקבוצה רושמת הפרשות בספריה בהתבסס על הערכותיה באשר לסבירות האפשרית של תשלומי מס נוספים בגין עסקאות אלה. כאשר חבות המס הסופית הנקבעת על ידי רשויות המס שונה מחבות המס שנרשמה בספרים בתקופות הקודמות, ייזקק ההפרש לרווח או הפסד בתקופה שבה נקבעה השומה הסופית כאמור על ידי רשויות המס.

2. הקבוצה רושמת נכסי מס נדחים והתחייבויות מס נדחות על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבוניותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס (ראה ביאור 24 להלן).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים (המשך)

ד. הכרה בהכנסה ממכירות נדל"ן יזמי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ובמסגרת זאת פועלת להקמה ומכירה של יחידות דיור בישראל. ההכרה בהכנסה ממכירות נדל"ן יזמי כרוכה בהפעלה של שיקול דעת משמעותי והנחת הנחות שונות בהיבטים שונים כגון:

קביעת אופן קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה קבעה כי השליטה על יחידות דיור, משרדים ושטחי מסחר בישראל אשר מוכרת הקבוצה במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, מועברת לאורך זמן ובהתאם, מחויבויות הביצוע המזוהות הקיימות לקבוצה בתחום זה מקוימות לאורך זמן. מסקנה זו התבססה בעיקרה על הקביעה כי ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן, שלקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. במסגרת הערכה זו הסתמכה החברה על חוות דעת שהתקבלה מיועצים משפטיים בלתי תלויים אשר בחנו את חוזה המכר של הקבוצה עם לקוחותיה, הוראות הדין והרגולציה הרלוונטיות והפסיקה בישראל. לשינויים בקביעה כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על עיתוי ואופן פריסת ההכנסות ברווח או הפסד.

מדידת התקדמות הביצוע (שיעור ההשלמה)

לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Outputs method). ביישום שיטה זו, החל מתחילת ההכרה בהכנסה, נדרשת הקבוצה להעריך בכל תקופת חתך את היקף העבודות שבוצעו מתוך סך העבודות הנדרשות להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסות שיוכרו. הקבוצה אינה כוללת בחישוב שיעור ההשלמה פעילויות הכרוכות בעלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, ביטוח, קנסות והיטלים ועלויות אשראי. הנהלת הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטה זו לצורך מדידת מחויבות הביצוע מייצגת באופן מהימן את ההכנסה שהופקה.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה נקבע בנפרד לכל חוזה מכירה עם לקוח. במסגרת קביעת מחיר העסקה נדרשת החברה להפעיל שיקול דעת ולהניח הנחות בנוגע להיבטים אשר עשויה להיות להם השפעה על סכום התמורה שהובטחה דוגמת תמורה משתנה בחוזה, הנחות, קנסות, תביעות, שינויים, תמורות שאינן במזומן וכן קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה (ראה להלן).

קיומו של רכיב מימון משמעותי

בקביעת מחיר העסקה, סכום התמורה שהובטחה בחוזה מותאם בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון בגין העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועדים בהם נדרש הלקוח לשלם עבור סחורות או שירותים אלה בהתאם לתנאי החוזה.

בפרויקטים של ייזום נדל"ן למגורים זכאית הקבוצה, בדרך כלל, לקבלת התמורה באופן שוטף לאורך תקופת ההקמה, לרבות באמצעות מקדמות המתקבלות מהלקוחות. בחוזים אלו קבעה ההנהלה כי, על פי רוב, הפער בין מועדי קבלת התמורה לבין העברת השליטה על הסחורה ללקוחות המבוצעת לאורך זמן הינו פחות משנה. על בסיס קביעה זו מיישמת הקבוצה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בנסיבות בהן מתקבלות מקדמות בהיקפים משמעותיים בדרך של קרקע המתקבלת בעסקאות קומבינציה בהן הקבוצה מחויבת לספק לבעל הקרקע דירות, מכירה החברה בהוצאות ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת החוזה וזאת במידה ונקבע כי קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי. הוצאות הריבית מהוות ככלל לנכס כשיר בהתאם לעקרונות המפורטים בביאור 2' לעיל. המקדמות כאמור (לרבות רכיב המימון שהוכר בגינן) מוכרות כהכנסות עם התקדמות הביצוע.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים (המשך)

ה. הכרה בהכנסה מחוזי ביצוע (פעילות ביצוע עבודות קבלניות)

בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע שיקול דעת, אומדנים והנחות הכוללים, בין היתר, בחינה של יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור השלמה של חוזה הביצוע ועל התוצאות העסקיות. ראה גם ביאור 2 טו"4.

ו. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין

המלאי בבעלות הקבוצה כולל מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין. פריטי המלאי מוצגים לפי העלות או אומדן שווי המימוש נטו, כנמוך שבהם.

הקבוצה בוחנת את הצורך ביישום הפרשה לירידת ערך מלאי ולצורך זה מבצעת הערכה שוטפת של שווי המימוש נטו, תוך שימת דגש על בחינת מחיר המכירה, אומדן העלויות הדרושות להשלמה ואומדן העלויות שיתהוו על מנת להשלים את המכירה.

בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בהנחות ותחשיבים פנימיים ולצורך קביעת מחיר המכירה הינה מתבססת בעיקר על מחיר המכירה של פריטים דומים בפרויקטים שבעלותה או בפרויקטים דומים.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,864	19,883
58,114	43,260
77,978	63,143
6,213	2,479
6,213	2,479
84,191	65,622

במטבע ישראלי:

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (1)

במטבע חוץ:

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים

ב. פריטים נוספים:

(1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית שוטפת המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה שבועית.

(2) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 5 - מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,253	25,409	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי (1)
2,401	17,546	פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (2)
24,654	42,955	

ב. פרטים נוספים:

(1) במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

(2) הפיקדונות נושאים ריבית שוטפת המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה שבועית.

(3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 6 - ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,845	1,192	מניות
7,596	8,692	אגרות חוב ממשלתיות
17,830	20,559	אגרות חוב קונצרניות
1,968	2,900	יחידות השתתפות בקרנות נאמנות
30,239	33,343	

ב. ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 7 - לקוחות, הכנסות לקבל ומקדמות מרוכשי דירות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
56,349	32,037	נכסים שוטפים
2,292	3,051	הכנסות לקבל
469	581	חשבונות פתוחים
1,471	1,557	חברות כרטיסי אשראי
60,581	37,226	המחאות לגביה
35,366	44,708	התחייבויות שוטפות
		מקדמות מרוכשי דירות

ב. פרטים נוספים:

(1) חובות הלקוחות אינם צמודים ואינם נושאים ריבית.

(2) החברה אינה נותנת אשראי חורג מהמקובל ללקוחות בגין הנכסים המניבים.

(3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
175	124	הלוואות לעובדים (1)
355	1,557	מוסדות ממשלתיים
606	1,371	מקדמות לספקים
3,126	3,430	הוצאות מראש (2)
1,910	2,261	הכנסות לקבל
7,033	4,613	הלוואה לשותפים בפרויקט בניה (3)
-	12,164	בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה (5) (4)
-	565	הלוואה לשותף בקרקע חקלאית (6)
6,622	4,312	חייבים שונים
19,827	30,397	

ב. פרטים נוספים:

- (1) הלוואות ללא הצמדה ונושאת ריבית שנתית בשיעור 3.48% (בשנת 2017 - 3.41%).
- (2) כולל עמלות ששולמו לסוכני מכירות ועלויות בגין שירותים משפטיים, ראה סעיף 8' להלן.
- (3) ההלוואה ניתנה לשותפים בפרויקט בניה (ראה ביאור 10' ב') וצפויה להיפרע מרווחי הפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2018 שיעור הריבית השנתית הינו 2.75% (על בסיס הפריים) (לשנת 2017 - 2.6%).
- (4) במסגרת הסכם קומבינציה אשר נחתם עם בעלי הקרקע (ראה ביאור 10' ד'), נתנה החברה לבעלי הקרקע הלוואות בסך של 10,323 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2018 שיעור הריבית השנתית הינו 2.35%. על פי הסכם הקומבינציה התחייבו בעלי הקרקע לפרוע הלוואות אלו עד ולא יאוחר ממועד המסירה של הדירות בפרויקט.
- (5) במסגרת הסכם קומבינציה עם בעלי הקרקע (ראה ביאור 10' י'), נתנו החברה ושותפה לפרויקט הלוואות לבעלי הקרקע בסך של 1,747 אלפי ש"ח (חלק החברה). ליום 31 בדצמבר 2018 שיעור הריבית השנתית הינו 2.35%. על פי הסכם הקומבינציה התחייבו בעלי הקרקע לפרוע הלוואות אלו עד ולא יאוחר ממועד המסירה של הדירות בפרויקט.
- (6) בחודש אוגוסט 2018 ניתנה הלוואה בסך של 550 אלפי ש"ח לשותף בקרקע חקלאית בכפר סבא (ראה ביאור 14' ו'). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בגובה פריים + 5%. ליום 31 בדצמבר 2018 הריבית הינה 6.75%. בחודש פברואר 2019 רכשה החברה את מלוא זכויותיו של השותף במקרקעין. כחלק מהתמורה בגין רכישת המקרקעין בוצעה המחאת ההלוואה.
- (7) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

ג. עלויות חוזה שהוכרו כנכס

עלויות להשגת קיום חוזים עם לקוחות אלפי ש"ח	
2,397	יתרה ליום 1 בינואר 2017
1,702	עלויות נוספות שהוכרו כנכס
(1,984)	הפחתה לדוח רווח והפסד
2,115	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
1,744	עלויות נוספות שהוכרו כנכס
(1,971)	הפחתה לדוח רווח והפסד
1,888	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

עלויות ישירות בגין חוזה שהוכרו כנכס כוללות עמלות ששולמו לסוכני מכירות ועלויות בגין שירותים משפטיים בעבור השגת חוזים למכירת דירות. עלויות אלה הינן ברות השבה ובהתאם הוכרו כנכס בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017.

ביאור 9 - הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע / התחייבויות בגין עבודות בחוזי ביצוע

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,772	5,399	הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע (1)
-	2,292	התחייבויות בגין עבודות בחוזי ביצוע

ב. פרטים נוספים:

(1) בשנת 2012 זכתה החברה במכרז להקמת מרכז לוגיסטי עבור שירותי בריאות כללית בשוהם (להלן - "הכללית"). עבודות הבנייה הסתיימו במהלך שנת 2015. בשנת 2016 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה כספית בסך של כ- 18,325 אלפי ש"ח כנגד הכללית, בה היא מעלה טענות ודרישות כספיות הנוגעות להקמת הפרויקט. לטענת החברה, הכללית לא שילמה לה סכומים להם החברה זכאית בגין ביצוע העבודות. בחודש דצמבר 2016 הגישה הכללית כתב הגנה. בד בבד עם ניהול הליכים משפטיים החליטו הצדדים להפנות את הסכסוך להליך גישור. בחודש אוקטובר 2018 נחתם הסכם הגישור לפיו קיבלה החברה בחודש נובמבר 2018 סך של 6,800 אלפי ש"ח.

(2) ראה ביאורים 25ג(7) עד (12).

ג. להלן ניתוח סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או קוימו באופן חלקי):

סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)			
צפי להכרה בהכנסה בגינן			
עד 2018	2019	2020	2021 ואילך
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
453,557	138,010	125,868	189,679

עבודות בחוזי ביצוע

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		קרקע ופיתוח עלויות בניה ואחרות עלויות אשראי שהוונו
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
249,222	347,054	
73,728	132,643	
17,124	18,599	
340,074	498,296	

ב. עפולה

ביום 19 בינואר 2014 חתמה החברה עם צדדים שלישיים על הסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה בשני מגרשים במתחם יזרעלים בעפולה, בהם זכו הצדדים השלישיים במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל. הפרויקט כולל 5 בניינים וסה"כ 225 יח"ד. כמו כן, נותרה יתרת קרקע שתאפשר בניה נוספת של כ- 32 יח"ד. בחודש פברואר 2018 קיבלה שותפתה של החברה בפרויקט בשיעור של 25%, אשר מהווה גם קבלן מבצע של הפרויקט, צו הקפאת הליכים לפי סעיף 350 ב' לחוק החברות. ביום 4 במרס 2019 אישר בית המשפט המחוזי הסדר נושים בעניינה של השותפה כאשר בשלב צו הקפאת ההליכים הוארך עד ליום 31 במרס 2019.

בחודש מאי 2018 רכשה החברה מאחת השותפות בפרויקט כאמור את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה (25%) בפרויקט, בתמורה לסך של 5,200 אלפי ש"ח.

החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשות אשר להערכתה נדרשות להשלמת הפרויקט. החברה אינה צופה השפעה מהותית נוספת לרעה על דוחותיה הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 הסתיימה בנייתם של כלל 5 הבניינים ונמכרו 193 יח"ד.

ג. גבעתיים

ביום 7 ביוני 2016 זכתה החברה בהתמחרות לרכישת קרקע ברחוב המרי בגבעתיים בעלות של כ- 20.6 מיליון ש"ח. הקרקע כוללת זכויות לבניית פרויקט מגורים שיכלול כ- 19 יחידות דיור. בחודש ספטמבר 2016 נחתם הסכם עם עיריית גבעתיים. בשנת 2017 התקבל אישור שר הפנים לעסקת הרכישה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה פועלת לקבלת היתר בניה.

ד. נווה גן

בחודש יולי 2016 נכנסו לתוקפם הסכמי קומבינציה והסכמי שירותי בניה אשר נחתמו עם בעלי קרקע בקשר עם פרויקט להקמת 58 יח"ד (חלק החברה כ- 29 יח"ד) במתחם נווה גן ברמת השרון וזאת לאחר התקיימות התנאי המתלה בהסכמים. לפיכך הכירה החברה בקרקע כנגד התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בגין פרויקט זה. החברה קיבלה היתר בניה והחלה בביצוע העבודות. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, טרם נמכרו דירות בפרויקט.

ה. שוהם

ביום 25 במרס 2015 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניה מדורגת של 195 יח"ד בשוהם. עלות רכישת הקרקע הינה כ- 182 מיליון ש"ח לרבות עלויות פיתוח ומס רכישה. החברה מימנה את רכישת המקרקעין ממקורות עצמאיים וממימון בנקאי. הפרויקט כולל שלושה שלבים. בשנת 2018 סיימה החברה בנייה של הדירות בשלב הראשון. בשלב השני החברה נמצאת בשלבי בניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 נמכרו 79 יח"ד בשלב הראשון, 50 יח"ד בשלב השני ו- 8 יח"ד בשלב השלישי.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה (המשך)

ו. יקנעם

ביום 25 במרס 2015 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע להקמת 52 יח"ד צמודות קרקע דו משפחתיים ביוקנעם. עלות רכישת הקרקע הינה כ- 34.5 מיליון ש"ח לרבות עלויות פיתוח ומס רכישה. החברה מימנה את רכישת המקרקעין ממקורות עצמאיים וממימון בנקאי. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 הושלמו עבודות בנייה ביחס ל- 30 יח"ד ו- 22 יח"ד נמצאות בשלבי סיום הבנייה. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2018 נמכרו בפרויקט 33 יח"ד.

ז. כפר יונה

בחודש יוני 2014 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניית 106 יח"ד לאחר תוספת שב"ס בכפר יונה. העלות הכוללת של רכישת הקרקע הינה כ- 34.5 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע סופיים ונמכרו 90 יח"ד. בתחילת שנת 2019 החברה סיימה את בניית הפרויקט והחלה במסירת הדירות לרוכשים.

ח. גן יבנה

ביום 30 בנובמבר 2017 זכתה החברה במסגרת "מכרז מחיר למשתכן" לבניית פרויקט בן 225 יחידות דיור (180 יח"ד תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 45 יחידות דיור תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר) בעיר גן יבנה. תמורת רכישת הקרקע ועלויות הפיתוח תשלם החברה סכום של כ- 60 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2018 החברה שילמה את מלוא התמורה בגין רכישת המקרקעין ומס הרכישה. החברה מימנה את הרכישה באמצעות הון עצמי ומימון בנקאי. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה פועלת לקבלת תוספת "שבס" בהיקף של 45 יח"ד. בהתאם לתנאי המכרז, החברה תקבל חזקה במקרקעין תוך שנתיים ממועד זכייתה במכרז, דהיינו בסוף שנת 2019.

ט. ראשון לציון

ביום 15 בינואר 2018 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם לוינשטיין נתיב, במכרז "מחיר למשתכן" בראשון לציון - נחלת יהודה מערב. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 6 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט הכולל 135 יחידות דיור. על פי תנאי המכרז 108 יחידות דיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 27 יחידות דיור ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. עלות רכישת המקרקעין הסתכמה בסך של כ- 90 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה). החברה מימנה את רכישת המקרקעין מהונה העצמי וממימון בנקאי. ליום 31 בדצמבר 2018 החברה שילמה את מלוא התמורה בגין המקרקעין. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה הגישה בקשה להיתר בנייה.

י. נתניה

ביום 30 ביוני 2018 מימשו החברה ושותפתה לפרויקט בחלקים שווים (צד ג' בלתי תלוי) אופציה להתקשר בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה במקרקעין הממוקמים במגרש 1004 בנתניה, לבניית 117 יחידות דיור (חלק החברה והשותפה כ- 44 יח"ד). כתוצאה ממימוש האופציה, הכירה החברה במהלך תקופת הדיווח עלות רכישת מקרקעין בסך של כ- 12 מיליון ש"ח כנגד התחייבות למתן שירותי הבניה לבעלי קרקע בעסקת קומבינציה. נכון למועד הדוחות הכספיים החברה והשותפה החלו בעבודות חפירה ודיפון. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים התקבל היתר בניה לפרויקט.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה (המשך)

יא. מכבי יפו

ביום 31 בדצמבר 2018, אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם שתי שותפות בחלקים שווים במכרז "מחיר למשתכן" מכבי יפו בתל אביב. הפרויקט הינו במתחם א' בשטח קרקע של 17 דונם עליהם ניתן להקים פרויקט בהיקף של כ-65 אלפי מ"ר שטח עילי בנוי. הפרויקט יכלול כ-527 יח"ד מהן תשווקנה על פי תנאי המכרז, 299 יח"ד במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-228 יח"ד ישווקו בשוק החופשי ללא הגבלת מחיר. החברה ושותפותיה פועלות לקבלת תוספת "שבס" בהיקף של כ-50 יח"ד. סך התמורה בגין המקרקעין צפויה להסתכם לסך של כ-97 מליון ש"ח (חלק החברה). החברה תממן את רכישת המקרקעין ממקורות עצמאיים וממימון בנקאי. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה שילמה סך של כ-12.2 מליון ש"ח על חשבון רכישת המקרקעין.

יב. ערבויות ושעבודים בגין מלאי מבנים בהקמה

להבטחת התחייבויות החברה לרוכשי דירות במסגרת ערבות חוק המכר רשמה החברה שעבוד שוטף על מלאי המבנים בהקמה. הערך בספרים של המלאי ששועבד כאמור ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ-341 מיליון ש"ח וסכום האשראי המובטח בשעבוד למועד זה הינו כ-647 מיליון ש"ח (כולל ערבויות מכר וביצוע בסך של כ-537 מיליון ש"ח). ראה גם ביאור 25ד'. הערך בספרים של המלאי המשועבד ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ-266 מיליון ש"ח וסכום האשראי המובטח בשעבוד למועד זה הינו כ-381 מיליון ש"ח (כולל ערבויות מכר וביצוע בסך של כ-267 מיליון ש"ח).

יג. מידע נוסף בדבר חוזי המכירה באופן מקובץ בגין הפרוייקטים בבניה ושיווק בישראל

במהלך תקופת הדיווח נקשרו 65 חוזי מכירה ליחידות דיור (93 חוזי מכירה ליום 31 בדצמבר 2017) בסכום כולל של כ-148.9 מיליוני ש"ח (בסכום כולל של כ-178.2 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).

יד. הכנסה צפויה ממכירת דירות

להלן מפורטים סכומי ההכנסות שצפויים להיות מוכרים בתקופות עוקבות בגין מחויבויות ביצוע שטרם הושלמו במועד הדיווח בגין דירות מכורות בלבד. כל התמורה בגין חוזים עם לקוחות נכללת בסכומים המוצגים להלן:

2020	2019	מכירת דירות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,088	72,014	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 11 - השקעות והלוואות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,651	6,651	השקעה בחברה בקפריסין (1)
2,731	1,782	הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (2)
7,180	8,231	הלוואות לחברות בניה בקפריסין (3)
3,710	-	הלוואות לבעלי מניות אחרים בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (4)
2,088	2,018	הלוואה לשותף בפרויקט נדל"ן מניב (5)
-	162	אחרות
22,360	18,844	

ב. פרטים נוספים:

(1) לחברה 33% ממניות חברה קפריסאית בשם Savyon Village Ltd. (להלן - "סביון") העוסקת בהקמת שני פרויקטים של בניה בחוף הצפוני של קפריסין. לאור העובדה שלקבוצה לא מוקנית השפעה מהותית כהגדרתה ב-IAS 28 בחברה הקפריסאית, ההשקעה מוצגת ונמדדת כמכשיר פיננסי. במהלך שנת 2018 ונכון ליום 31 בדצמבר 2018 לא חל שינוי מהותי בשווי ההשקעה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2017.

(2) ההלוואה ניתנה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ). ליום 31 בדצמבר 2018 ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית של 4%. טרם נקבע מועד פירעונה של ההלוואה. לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 יתרת ההלוואה מהווה קירוב לשווייה ההוגן.

(3) בחודש מרס 2006 נתנה החברה הלוואות בסך של 1,150 אלפי לירות שטרלינג לשתי חברות אשר כל אחת מהן מקימה פרויקט בניה בקפריסין. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 שיעור השקעתה של החברה בכל אחת מאותן חברות הינו 6.9% (שיעור השקעה זה היה ללא שינוי בשנים האחרונות). ההלוואות צמודות לשער החליפין של הלירה שטרלינג ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 8%. טרם נקבעו מועדי פירעון של ההלוואות והריבית בגינן.

במהלך שנת 2012 נתנה החברה הלוואות נוספות בסך של כמיליון ש"ח.

ההלוואות מוצגות ונמדדות כמכשיר פיננסי לפי שווייה ההוגן.

(4) הלוואה בסך של 681 אלפי דולר שניתנה לבעלי מניות אחרים בחברה הפועלת בהודו אשר ההשקעה בה טופלה לפי שיטת השווי המאזני. ההלוואה היתה צמודה לדולר ונשאה ריבית שנתית בשיעור של 22%. ההלוואה הייתה צפויה להיפרע עם סיום הפרויקט.

לאור אי הוודאות לגבי יכולת החזר הריבית על הלוואות אלו, החל משנת 2016 הפסיקה החברה לרשום הכנסות ריבית שוטפות.

ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2017 הוצגה בניכוי הפרשה לירידת ערך בסך של 3,620 אלפי ש"ח.

ביולי 2018 רכשה החברה את מניותיהם של בעלי המניות האחרים בחברה בתמורה ליתרת ההלוואה - ראה ביאור 12א'.

(5) ההלוואה ניתנה לצד שלישי, השותף בפרויקט נדל"ן מניב. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים+1.8%, לפירעון בשיעורין עד חודש אפריל 2026.

(6) ראה גם ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות בנות

(1) להלן רשימת חברות בנות:

חלק החברה בדיבידנדים או שקיימת זכאות לקבלם מחברות בנות	שיעור הריבית השנתית	יתרות שוטפות הלוואות ושטרי הון שניתנו (התקבלו)	סך היקף ההשקעה במוחזקת	מניות המקנות זכויות בעלות לרווחים	פעילות עיקרית	מדינת ההתאגדות
אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
-	2.61	416	9,655	100%	השקעות	ישראל
-	2.61	(285)	364	100%	ניהול ואחזקה	ישראל
12,562	-	830	575,091	69.8%	ייזום, הקמה והשכרה של שטחים	ישראל
-	2.61	(26,838)	88,808	100%	מסחרים	ישראל
-	2.93	16,872	6,773	60%	החזקה והשקעות	ישראל
-	2.61	(1,121)	55	100%	בניה	ישראל
-	2.61	(131)	233	100%	ניהול ואחזקה	ישראל
-	2.61	580	(569)	100%	ניהול והפעלת מלון שדות	ישראל
-	-	(297)	297	99.9%	בניה	ישראל
-	-	-	17,066	78%	ניהול	הודו
-	-	-	-	-	חברת פרויקט	הודו
ליום 31 בדצמבר 2018:						
משולם לוינשטין השקעות בע"מ						
משולם לוינשטין אחזקה וביצוע תשמ"ו בע"מ						
לוינשטין נכסים בע"מ (*)						
אקוואריוס נכסי הון בע"מ						
לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ (**)						
אסף סנטר ניהול בע"מ						
משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ						
אילנות לוינשטין (2005) בע"מ						
Levinstein Project Management India Private Ltd.						
Mysore Realty Pvt. Ltd. (ראה גם סעיף 12א' (2) להלן)						
ליום 31 בדצמבר 2017:						
משולם לוינשטין השקעות בע"מ						
משולם לוינשטין אחזקה וביצוע תשמ"ו בע"מ						
לוינשטין נכסים בע"מ (*)						
אקוואריוס נכסי הון בע"מ						
לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ (**)						
אסף סנטר ניהול בע"מ						
משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ						
אילנות לוינשטין (2005) בע"מ						
Levinstein Project Management India Private Ltd.						

(*) ראה גם סעיפים (4) ו-(5) להלן. השווי ההוגן של חלק החברה במניות לוינשטין נכסים בע"מ לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 היו 619,714 אלפי ש"ח ו-696,399 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(**) ליום 31 בדצמבר 2017 מנכ"ל חברת לוינשטין נתיב היה זכאי להקצאה של 40% ממניות לוינשטין נתיב. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 המניות טרם הוקצו בפועל יחד עם זאת, בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 הוכרו זכויות שאינן מקנות שליטה בלוינשטין נתיב בשיעור של 40%. בחודש דצמבר 2018 בוצעה הקצאת המניות האמורה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בנות (המשך)

(2) הפרויקט במייסור

1. הפרויקט מבוצע באמצעות חברת פרויקט Mysore Realty Pvt. Ltd. (להלן - "MRPL" או "חברת הפרויקט"). הפרויקט כולל קרקעות חקלאיות בשטח של כ- 280 דונם בפרברי העיר מייסור ושינוי היעוד שלהן למגורים. כוונתיה העיקריות של MRPL בהקשר לקרקעות הינן מכירתן כמגרשים מפותחים הכשירים לבנייה עצמית של יחידות דיור צמודות קרקע. למועד הדוח MRPL השלימה את שינוי היעוד לקרקעות בשטח של כ- 180 דונם המהווים כ- 552 מגרשים לשיווק (להלן - "שלב א'"), ופועלת לשינוי היעוד של יתרת הקרקעות.

כל עבודות התשתית לפרויקט הנחוצות לקראת שיווק המגרשים מבוצעות על ידי קבלן מקומי שעזמו חתמה MRPL על הסכם קומבינציה, לפיו בתמורה לעבודות שיבצע יהא זכאי הקבלן לכ- 40% מהתקבולים שיתקבלו ממכירות המגרשים. בתחילת 2017 העבודות בשטח חודשו לאחר שהופסקו למשך מספר שנים בעקבות מחלוקת עם שותפים לקרקע שבאה לסיומה. נכון למועד פרסום הדוח בשטח הפרויקט בוצעו עבודות להכשרת הקרקע, חלק מהתשתיות הכלליות וכן נבנה מתחם הכניסה לפרויקט והשדרה המרכזית בו. נכון למועד פרסום הדוח הסתיימו כ- 80% מעבודות שלב א'.

בתקופת הדוח MRPL מכרה 279 מגרשים שהוצאו לשיווק מתוך שלב א' אשר צפויים להימסר לרוכשים במהלך שנת 2019. MRPL מתכננת להחל בשיווק של 273 מגרשים נוספים במהלך שנת 2019 המהווים את יתרת המגרשים בגין שלב א' שטרם נמכרו.

2. עד לסוף שנת 2017 חברת MRPL היתה מוחזקת על ידי חברת Lev-India, חברה מאוחדת אשר פעלה במאוריציוס. ביום 7 בדצמבר 2017 העבירה Lev-India את כל השקעתה במניות MRPL לחברה בתמורה לסך של כ- 32.7 מליון ש"ח. העברת המניות נעשתה בדרך של קיזוז יתרת הלוואות אשר ניתנו על ידי החברה לחברת Lev-India.

יתרת ההלוואות בסך של כ- 22 מיליוני ש"ח אשר נותרו לאחר הקיזוז כאמור לעיל נמחלו ל- Lev-India. החל מאותו מועד מחזיקה החברה במישרין בחברת MRPL.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים חברת Lev-India חוסלה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בנות (המשך)

(2) הפרויקט במייסור (המשך)

3. בחודש יולי 2018 התקשרה החברה בהסכם עם בעל מניות בחברת MRPL (להלן - "בעל המניות"). במסגרת ההסכם כאמור רכשה החברה את מלוא אחזקותיו של בעל המניות ב-MRPL וזאת תמורת יתרת הלוואה שניתנה לו ע"י החברה ואשר הסתכמה למועד העסקה לסך של כ- 5 מיליוני ש"ח (לאחר ביטול הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 1.1 מליון ש"ח אשר נרשם בתקופת הדוח). עם הרכישה כאמור, מחזיקה החברה בשיעור של כ- 78% ממניותיה של MRPL. במסגרת ההסכמות כאמור, שונו חלק מתנאי הסכם בעלי המניות ב-MRPL באופן בו הוקנתה לראשונה לחברה שליטה ב-MRPL. לאור האמור החלה החברה לאחד בדוחותיה הכספיים את דוחותיה הכספיים של MRPL החל מחודש יולי 2018.

החברה בחנה את פעילותה של MRPL נכון למועד השגת השליטה וקבעה כי הרכישה כאמור מהווה רכישת קבוצת נכסים ולא 'עסק' (כהגדרת מונח זה בתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (IFRS 3)) ובהתאם לכך לא יושמה לגבי העסקה כאמור חשבונאות צירוף עסקים. לפיכך, בעת ביצוע העסקה נגרעו יתרת ההשקעה הקודמת שהתקיימה לחברה ב-MRPL וכן ההלוואה שניתנה לבעל המניות (כמתואר לעיל) בעלותן (סך של כ- 15.7 מיליוני ש"ח) וחלף זאת אוחדו לראשונה הנכסים וההתחייבויות של MRPL כעסקת רכישת קבוצת נכסים וזאת ללא כל השפעה תוצאתית על דוחותיה הכספיים של החברה וללא הכרה במסים נדחים ובמוניטין בגין הרכישה.

(3) באשר לערבויות שניתנו לחברות מוחזקות ראה ביאור 25ב' להלן.

(4) גילוי בדבר חברה בת שיש לה זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	ערך בספרים של חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה (*) אלפי ש"ח	שיעור זכויות ההצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה %	שיעור זכויות הבעלות המוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה %	
5,439	15,696	253,054	30.2%	30.2%	2018: לוינשטיין נכסים בע"מ
4,315	31,827	243,116	30.2%	30.2%	2017: לוינשטיין נכסים בע"מ (**)

(*) הסכומים המיוחסים לחלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לפי חלקם בנכסים המזוהים נטו, לרבות תוך התחשבות בהתאמות לשווי הוגן שנעשו במועד השגת השליטה.

(**) ביום 2 באוקטובר 2017 ביצעה לוינשטיין נכסים הקצאה פרטית לא מהותית למשקיעים מסווגים, שהינם בעלי עניין בלוינשטיין נכסים, של 900,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"י כ"א של לוינשטיין נכסים (אשר מהוות כ- 6.25% מההון המונפק והנפרע של לוינשטיין נכסים ומזכויות ההצבעה לאחר ההקצאה) בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס 2000. תמורת ההנפקה קיבלה לוינשטיין נכסים סך של כ- 56 מיליוני ש"ח.

בעקבות ההנפקה ירד שיעור ההחזקה של החברה בלוינשטיין נכסים מ- 74.4% לכ- 69.8%. יחד עם זאת חלה עליה בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 7.6 מליון ש"ח.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בנות (המשך)

(5) מידע פיננסי תמציתי (כפי שמוצג בדוחות החברה לפני ביטול עסקאות בין חברתיות) של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ:

מידע על המצב הכספי:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
130,344	65,240
1,358,012	1,393,494
(95,408)	(44,394)
(584,559)	(572,892)
808,389	841,448

נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות
סך נכסים נטו

מידע על תוצאות הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
115,766	166,067	91,188
89,402	111,582	52,118

הכנסות
רווח נקי וכולל לשנה

מידע על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,732	22,029	30,021
47,180	(78,630)	2,618
47,282	(16,003)	(67,339)
113,194	(72,604)	(34,700)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות)
השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות)
מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. זכויות בהסדרים משותפים ובחברה כלולה

(1) מידע פיננסי מצרפי בגין עסקאות משותפות וחברות כלולות שאינן מהותיות בפני עצמן המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

69,545	65,595	ערך מצרפי בספרים של חשבון ההשקעה בעסקאות משותפות ובחברות כלולות שאינן מהותיות בפני עצמן
--------	--------	---

(2) מידע פיננסי מצרפי בדבר חלק הקבוצה בתוצאות הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,690	10,817	6,680
(62)	3,394	(28)
16,628	14,211	6,652

חלק ברווח
חלק ברווח (בהפסד) כולל
אחר
סך רווח כולל

(3) למידע לגבי הלוואות שניתנו לעסקה משותפת - ראה ביאור 11ב'2.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - רכוש קבוע

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018					עלות
מבנים (1)(2)	כלי רכב	ריהוט וציוד	עגורנים וציוד בניה	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,081	3,373	10,651	-	39,105	ליום 1 בינואר 2018
20	573	356	6,790	7,739	תוספות במהלך השנה
-	(322)	-	-	(322)	גריעות במהלך השנה
25,101	3,624	11,007	6,790	46,522	ליום 31 בדצמבר 2018
פחת שנצבר					
8,761	1,794	7,849	-	18,404	ליום 1 בינואר 2018
1,105	473	728	427	2,733	תוספות במהלך השנה
-	(300)	-	-	(300)	גריעות במהלך השנה
9,866	1,967	8,577	427	20,837	ליום 31 בדצמבר 2018
יתרה מופחתת					
15,235	1,657	2,430	6,363	25,685	ליום 31 בדצמבר 2018
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017					עלות
מבנים (1)(2)	כלי רכב	ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,672	3,492	10,491	45	38,700	ליום 1 בינואר 2017
409	716	297	-	1,422	תוספות במהלך השנה
-	(835)	(137)	(45)	(1,017)	גריעות במהלך השנה
25,081	3,373	10,651	-	39,105	ליום 31 בדצמבר 2017
פחת שנצבר					
7,699	1,907	7,301	45	16,952	ליום 1 בינואר 2017
1,062	565	676	-	2,303	תוספות במהלך השנה
-	(678)	(128)	(45)	(851)	גריעות במהלך השנה
8,761	1,794	7,849	-	18,404	ליום 31 בדצמבר 2017
תשלומים ע"ח רכוש קבוע					
-	187	-	-	187	
יתרה מופחתת					
16,320	1,766	2,802	-	20,888	ליום 31 בדצמבר 2017

ב. פרטים נוספים:

(1) היתרה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 כוללת קומת משרדים בבעלות החברה בסך של כ- 6,460 אלפי ש"ח.

(2) היתרה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 כוללת עלות מלונית אשר הוקמה על ידי החברה במסגרת פרויקט B.O.T (ראה ביאור 15א') בסך של 17,326 אלפי ש"ח ובסך של 17,310 אלפי ש"ח, בהתאמה. המלונית החלה לפעול בתחילת שנת 2009. במהלך שנת 2015 בוצעו במלונית עבודות הרחבה.

(3) שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה של נדל"ן להשקעה:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,135,052	1,346,905	יתרה ליום 1 בינואר
		תנועה במהלך השנה:
139,097	8,636	תוספות נוספות בשנת החשבון (3) (4) (5) (6)
(36,288)	-	סווג לנכס המוחזק למכירה (5)
109,044	30,765	עליה בשווי הוגן בשנת החשבון
1,346,905	1,386,306	יתרה ליום 31 בדצמבר (1) (2)

פרטים נוספים:

- (1) לחברה נכסי נדל"ן להשקעה מושכרים בישראל שעיקרם מורכב ממשרדים וקרקעות להשכחה. למידע בדבר זכויות החכירה במקרקעין ראה סעיף ו' להלן.
- (2) יתרת הנדל"ן להשקעה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 הינה בניכוי היטלי השבחה בגין תב"ע בתוקף בסך של 2.8 מיליון ש"ח אשר נוכו מנדל"ן להשקעה ואשר צפויים לחול בעת מימוש הזכויות בנכסים.
- (3) ביום 19 ביולי 2015 אישר בית משפט השלום בראשון לציון את זכייתן של חברה נכדה של החברה, לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (להלן - "לוינשטיין נכסים בתחנה") וקבוצת שיכון ובינוי במכרז לרכישת מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב (להלן - "קרקע בתחנה המרכזית") בסכום של 560.5 מיליון ש"ח. עד למועד הזכייה החזיקה לוינשטיין נכסים בתחנה בשיעור של 23% במושע במתחם. הקבוצה מימנה את חלקה ברכישה על ידי מימון בנקאי (ראה ביאור 20ב'4).
- לוינשטיין נכסים בתחנה סיכמה עם שיכון ובינוי על שיתוף פעולה מלא וניהול משותף של הפרויקט באמצעות עסקה משותפת.
- לוינשטיין נכסים בתחנה ייעדה את המקרקעין כמקרקעין המוחזקים לשם עליית ערך הונית בטווח ארוך.
- ביום 25 באוקטובר 2017 אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה למרחב תכנון מקומי בתל אביב יפו, להפקיד (בתנאים), את תוכנית בנין העיר 4321 - מתחם השומרון - מתחם התחנה המרכזית הישנה ללוינשטיין נכסים בתחנה, ביחד עם חברת שיכון ובינוי במשותף (בחלקים שווים) כ- 75% מזכויות הבניה העתידיות. התוכנית כוללת בניה של מעל 1,100 יח"ד וכ- 150,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים. ביום 1 ביולי 2018 נודע ללוינשטיין נכסים כי פורסמה הודעה בדבר הפקדתה של תוכנית בניין עיר תא/4321 מתחם השומרון - מתחם התחנה המרכזית הישנה. ראה גם ביאור 33א'.
- (4) ביום 12 בינואר 2017 חתמה לוינשטיין נכסים עם חברת ליברטי פרופרטיס בע"מ (להלן - "ליברטי") על הסכם לרכישת כל חלקה של ליברטי במתחם "לב הסיטי" (להלן - "הנכס") המהווה חלק מהמקרקעין הממוקמים במרכז של העיר באר שבע, בתמורה לסך של כ- 62 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח.
- הנכס כולל את קומת הקרקע המסחרית מעל לשתי קומות חניון מסחרי ושתי קומות משרדים אשר הינו בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר. לוינשטיין נכסים קיבלה את החזקה בנכס מיד לאחר חתימת ההסכם.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. הרכב ותנועה של נדל"ן להשקעה (המשך):

פרטים נוספים (המשך):

(5) ביום 24 בינואר 2017 רכשה לוינשטיין נכסים את חלקה של אמות (50%) בפרויקט לוינשטיין נכסים "ראשון סנטר" שבראשון לציון בתמורה לסך של כ- 16.4 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 1 מליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2017 לוינשטיין נכסים שילמה את מלוא התמורה ומס רכישה.

ביום 10 ביולי 2017 חתמה לוינשטיין נכסים על הסכם למכירת מלוא אחזקותיה ב"ראשון סנטר" לצד שלישי בתמורה לסך של 37 מליון ש"ח. בשנת 2017 קיבלה לוינשטיין נכסים סך של כ- 18.5 מליון ש"ח על חשבון מכירת הנכס ובחודש יוני 2018 התקבל סך נוסף של 18.5 מליון ש"ח. התמורה צמודה למדד המחירים לצרכן כפי שהוגדר בהסכם המכירה. ביום 30 ביוני 2018 הבעלות על הנכס הועברה לידי צד ג' והנכס נגרע מספרי לוינשטיין נכסים.

(6) ביום 16 במאי 2017 רכשה לוינשטיין נכסים מצד ג' שאינו קשור ללוינשטיין נכסים את מלוא הזכויות במגרש הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת של האוניברסיטה בבאר שבע בשטח של כ- 10 דונם עליו בנוי מבנה "בית סולוג", בשטח כולל של כ- 11,750 מ"ר, בן 2 קומות וחניון המכיל 250 חניות.

תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 2.75 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 שילמה לוינשטיין נכסים סכום של 23 מיליון ש"ח וכן את מס הרכישה. יתרת התמורה תשולם עד שנתיים מיום חתימת ההסכם.

במקביל העמידה לוינשטיין נכסים למוכר מסגרת אשראי עד לסכום של 14.5 מליון ש"ח עד למועד תשלום מלוא התמורה. ליום 31 בדצמבר 2018 ניצל המוכר מתוך מסגרת האשראי האמורה לעיל סך מצטבר של 14.5 מליון ש"ח. פירעון ההלוואה יבוצע בדרך של קיזוז מהסכומים להם זכאי המוכר בגין עסקת המכירה כמתואר לעיל.

(7) ביום 10 באפריל 2016 חתמה חברה נכדה של החברה על הסכם סופי עם ממשלת הרפובליקה העממית של סין, למכירת חלקה (50%) בנכס נדל"ן הנמצא ברמת החייל תמורת סך של כ- 96 מליון ש"ח (בהצמדה למדד). במקביל, מכרה גם השותפה של החברה הנכדה לנכס את חלקה. בחודש מאי 2016 התקיים התנאי המתלה ועסקת המכירה נכנסה לתוקפה. נכון ליום 31 בדצמבר 2016 התקבל סך של 63,620 אלפי ש"ח. יתרת התמורה בסך של כ- 32,272 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ התקבלה בחודש ינואר 2017.

(8) ראה גם ביאור 33 בדבר רכישת מתחם בהר חוצבים בירושלים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן

החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן בהתייחס לנדל"ן להשקעה שבבעלותה. השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים אשר הינם בעלי ניסיון מקצועי מוכר וניסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן מהסוג האמור.

(1) מדרג שווי הוגן

הטבלה להלן מפרטת בדבר נכסי נדל"ן להשקעה שנמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן:

רמה 3		קרקעות מבנים להשכרה נדל"ן להשקעה בהקמה
31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
421,720	447,420	
925,185	938,886	
32,523	23,100	
1,379,428	1,409,406	

(2) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3

מבנים להשכרה, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה				שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018	
דמי שכירות				טכניקות הערכה	אלפי ש"ח
שיעור התפוסה	חודשיים ממוצעים בש"ח למ"ר/חניה	משרדים - מסחר - מקום חניה -	שיעור ההיוון העיקרי		
94% 100%	116 110	משרדים - מסחר - מקום חניה -	7.25%	(1)	341,190
96%	144 (*)	משרדים -	7.00%	(1)	196,500
97% 100% 99%	59 41 110	משרדים - תעשייה - מסחר -	7% - 9% (שיעור ההיוון המשוקלל שבו נעשה השימוש הינו כ- 7.6%)	(2)	411,116
				(3)	437,500
				(4)	23,100
					<u>1,409,406</u>

(*) כולל תשלום על חניות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)

(2) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 (המשך)

מבנים להשכרה, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

פרטים לגבי טכניקות הערכה:

(1) השווי ההוגן נקבע באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס, תוך שימוש בשיעור היוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה של הנכס המשוער.

בין ההנחות המרכזיות עליהן נתמכת הערכת השווי ניתן למנות את גובה דמי השכירות בחלוקה לאיזורים (במונחי מ"ר), שינוי צפוי בדמי שכירות חודשיים, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה בנכסים, אפשרויות חידוש/הארכת חוזים ועסקאות השוואה לנכסים דומים.

(2) השווי ההוגן נקבע באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס, תוך שימוש בשיעור היוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה של הנכסים המשוערים. במספר נכסים נעשה שימוש גם בגישת ההשוואה לנכסים דומים.

בין ההנחות המרכזיות עליהן נתמכות הערכות השווי ניתן למנות את גובה דמי השכירות בחלוקה לאיזורים (במונחי מ"ר), שינוי צפוי בדמי שכירות חודשיים, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה בנכסים, אפשרויות חידוש/הארכת חוזים ועסקאות השוואה לנכסים דומים.

(3) השווי ההוגן של קרקעות נקבע באמצעות גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות בנות השוואה דומות של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר) תוך עריכת התאמות יחודיות למאפייני הנכס. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם אומדן שווי קרקע לפי מ"ר מבונה בהתאם לתב"ע.

(4) הנדל"ן להשקעה בהקמה כולל נכס מקרקעין בכפר סבא אשר נרכש בחודש אוגוסט 2013. השווי ההוגן של הנכס נקבע בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי (שמאי מקרקעין) חיצוני ובלתי תלוי. ההערכה בוצעה בהתאם לגישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות בנות השוואה דומות של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר) תוך עריכת התאמות יחודיות למאפייני הנכס. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם אומדן שווי קרקע לפי מ"ר מבונה בהתאם לתב"ע (ראה גם סעיף ד' להלן).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)

(3) תהליכי הערכה ששימשו את החברה במדידות שווי הוגן המסווגת במסגרת רמה

3

הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים להלן:

- לצורך קביעת שווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים השנתיים, מבצעת החברה הערכות שווי מלאות ע"י מעריכי שווי (שמאי מקרקעין) חיצוניים ובלתי תלויים למרבית נכסי הנדל"ן להשקעה.
- אחת לרבעון בוחנת החברה את שווי נכסי הנדל"ן בהתאם לעקרונות להלן:
 - בכפוף להתקיימות שינוי מהותי בנתוני התכנון ו/או המצב המשפטי של הנכסים תבוצע הערכת שווי מלאה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים.
 - במידה ולא מתקיים שינוי מהותי כאמור מבוצעות הערכות שווי פנימיות אשר אינן מהוות שומות כהלכתן ומתייחסות בעיקר לשינויים הצפויים בשני פרמטרים מהותיים להערכות השווי:
 1. ציפייה לשינוי בתזרים המזומנים הצפוי מנכסי החברה עקב היותם מושכרים בחוזים צמודי מדד או צמודים לשע"ח של מטבע חוץ ו/או עקב חידוש או ביטול חוזי שכירות.
 2. שינוי בשיעור ההיוון הראוי להיוון תזרימי המזומנים. שינוי זה יכול שיהיה הן בגין נסיבות הקשורות בכלל המשק כגון שינויים בריבית, מגמות שוק וכד' והן בגין נסיבות הקשורות בנכס לגופו כגון שינוי ברמת הסיכון של השוכרים וכד'.
 - בהתאם להחלטת הדירקטוריון ובהעדר הערכות שווי מלאות, החברה מעדכנת על פי הצורך את השווי של נכסי נדל"ן להשקעה שדמי השכירות בגינם צמודים למדד המחירים לצרכן, בשיעור עליית המדד.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. הסכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסי נדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
62,512	71,897	69,926	הכנסות שכירות
73,904	108,861	30,765	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
(6,421)	(8,278)	(9,630)	הוצאות תפעוליות ישירות

ד. הרכב ותנועה של נדל"ן להשקעה בהקמה:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,104	32,523	יתרה ליום 1 בינואר
		שינוי במהלך השנה:
419	43	תוספות בשנת החשבון
		ביטול התחייבות למנהל בגין הארכת הסכם
-	(3,636)	פיתוח (1)
-	(5,830)	ירידה בשווי הוגן בשנת החשבון
419	(9,423)	סה"כ שינוי
32,523	23,100	יתרה לסוף השנה

פרטים נוספים:

מרכז מסחרי בכפר סבא

זכויות במקרקעין בשטח של 6,849 מ"ר אשר נרכשו בחודש אוגוסט 2013 להקמת מרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 18,300 מ"ר לרבות: שטחי מסחר, משרדים, שירותים וחניון. למועד הדוח לוינשטיין נכסים בוחנת חלופות תכנוניות לפרויקט. בשנת 2015 נתקבל היתר חפירה ודיפון. לוינשטיין נכסים טרם החלה בביצוע עבודות הבניה.

בהתאם להודעת רשות מקרקעי ישראל, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הכירה לוינשטיין נכסים בסך של כ- 3,636 אלפי ש"ח בגין תשלום עבור הארכת הסכם פיתוח, אשר נרשם כנגד סעיף זכאים ויתרות זכות ואשר לאותו מועד טרם שולם. לוינשטיין נכסים פנתה לרשות מקרקעי ישראל בבקשה לבטל את הדרישה. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 על פי הערכת עורכי דין של לוינשטיין נכסים, בהתבסס על דיונים עם רשות מקרקעי ישראל, הדרישה צפויה בסבירות גבוהה להתבטל.

ליום 31 בדצמבר 2018 לוינשטיין נכסים ביטלה את ההפרשה לתשלום בגין הארכת הסכם הפיתוח כאמור.

נכון ליום פרסום הדוחות הכספיים, החברה קיבלה הודעה על ביטול הדרישה.

ה. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד

בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, הערכות שווי שהוגדרו על ידי הדירקטוריון כמהותיות מאוד הן של מגדל לוינשטיין ושל מקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה, ואלה צורפו לדוח התקופתי לשנת 2018.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך) ביאור 14 -

ו. נתונים בדבר הזכויות במקרקעין:

31 בדצמבר 2018			
שנת סיום		שווי הוגן אלפי ש"ח	
תקופת החכירה	תקופת החכירה		
שנים	שנה		
			מבנים מניבים בבעלות:
			מגדל לוינשטיין
		341,190	מגדל דיסקונט
		196,500	מבנה משרדים לילנבלום 28
		42,570	מבנה באיזור תעשייה נתניה
		45,000	מבנה מסחרי בפתח תקוה
		23,900	
		<u>649,160</u>	
			מבנים מניבים בחכירה מהוונת בשיעור 91%:
49	2049	39,450	מבנה משרדים "בית אטריום 1" מודיעין
49	2042	42,340	מבנה מסחרי "אוויה ביזנס סנטר"
49	2060	74,420	מתחם תעשייתי - רמת אליהו
49	2109	67,300	מבנה מסחרי "לב הסיטי"
49	2093	47,800	מבנה משרדים "בית סולוג"
49	2032	14,733	מתחם מסחרי במפרץ חיפה (80%)
49	2024	3,683	מתחם מסחרי במפרץ חיפה (20%)
		<u>289,726</u>	
		<u>23,100</u>	מבנה בהקמה בהסכם פיתוח:
			מתחם מסחרי כפר סבא בהקמה (2)
			קרקעות בחכירה לא מהוונת:
49	2056	1,820	קרקע חקלאית באשקלון
49	2054	1,900	קרקע חקלאית באחיסמך
49	2052	6,200	קרקע חקלאית בכפר סבא (3)(4)
		<u>9,920</u>	
		<u>437,500</u>	מקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה
		<u>1,409,406</u>	בבעלות (5)

פרטים נוספים:

- (1) במרבית הסכמי החכירה קיימת לחברה ולחברות המאוחדות שלה אופציות להארכת תקופות החכירה בתנאים מסוימים לתקופות נוספות.
- (2) ראה סעיף ד' לעיל.
- (3) החברה הודיעה לרמ"י על הסתייגותה מנוסח חוזה החכירה החדש שהונפק לה בקשר עם הארכת החכירה ל- 49 שנים נוספות.
- (4) בחודש פברואר 2019 רכשה החברה זכויות נוספות בקרקע חקלאית.
- (5) ראה גם סעיף א' (3) לעיל.

ז. לעניין ערבויות ושעבודים - ראה ביאור 25 ב' ו- ד'.

ח. זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית, מסווגות ומטופלות כנדל"ן להשקעה אך ורק אם הנדל"ן מקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה וכן נעשה שימוש במודל השווי ההוגן לגבי זכויות נדל"ן כאמור.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T

א. מרכז שירותי רווחה בבית החולים אסף הרופא

החברה זכתה במכרז B.O.T (Build Operate Transfer) והקימה מרכז שירותי רווחה בשטח בית החולים אסף הרופא בצריפין הכולל שטחים ציבוריים, חנויות, עסקים, שירותי רווחה ומלונית על שטח קרקע של כ-4,000 מ"ר. עלויות הבניה חלו על החברה. המרכז עומד לרשות החברה (כנכס מניב) לתקופה של 25 שנים מתום תקופת הבניה אשר מסתיימת בשנת 2032 ולאחר תקופה זו תעביר החברה את הזכויות במרכז, כולל המבנים שבנתה, לידי בית החולים, ללא תמורה. המלונית מהווה רכוש קבוע של החברה (ראה ביאור 13).

ב. ההרכב והתנועה לשנים 2017 ו-2018:

מרכז מסחרי אלפי ש"ח	קומת משרדים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
34,300	5,469	39,769	יתרה ליום 1 בינואר 2017
17	143	160	תוספות במהלך השנה
(1,087)	(707)	(1,794)	ירידה בשווי ההוגן בשנת החשבון
33,230	4,905	38,135	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
-	51	51	תוספות במהלך השנה
(430)	(518)	(948)	ירידה בשווי ההוגן בשנת החשבון
32,800	4,438	37,238	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

ג. הסכומים שהוכרו ברווח והפסד בגין נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018 אלפי ש"ח	2017 אלפי ש"ח	2016 אלפי ש"ח	
6,017	6,072	6,495	הכנסות שכירות
(2,366)	(2,397)	(2,212)	הוצאות תפעוליות ישירות
(948)	(1,794)	1,902	שערוך לשווי ההוגן

ד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T נקבע בשיטת היוון תזרימי המזומנים ליתרת התקופה שבה החברה נהנית מהכנסות דמי השכירות הנובעים מהנכס. השווי ההוגן של הנכס סווג ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. לגבי אופן יישום מודל שווי הוגן ראה ביאור 14ב'. לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 שיעור ההיוון העיקרי בו נעשה שימוש הינו 7.75%.

ה. שעבדים - ראה ביאור 25ד'.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

שיעור ריבית משוקלל	צמוד למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2018:

2.2 (*)	-	113,261	113,261
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1) (2)			
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים			
	5,539	14,939	20,478
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב			
	12,752	40,161	52,913
	18,291	168,361	186,652

ליום 31 בדצמבר 2017:

2.1 (*)	-	971	971
משיכות יתר הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1) (2)			
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים			
	5,891	14,906	20,797
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב			
	12,601	64,163	76,764
	18,492	200,004	218,496

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

- (1) לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 סך של כ- 111 מליון ש"ח וכ- 114 מליון ש"ח, בהתאמה, מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים הינו בגין ליווי בנקאי או מימון רכישת קרקע בפרויקטים השונים של החברה ואמור להיפרע מתוך תקבולי הפרויקטים לפי קצב התקדמותם.
- (2) שעבודים - ראה ביאור 25ד'.
- (3) ראה ביאור 20ב'4.
- (4) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - ספקים ונותני שירותים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,637	10,276	חובות פתוחים
4,228	11,565	המחאות לפירעון
7,865	21,841	

ב. פרטים נוספים:

- (1) ההתחייבויות לספקים אינן נושאות ריבית.
- (2) תקופת האשראי מספקים הינה 30-60 ימים בממוצע.
- (3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,031	5,020	הכנסות מראש (1)
4,454	5,165	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת (2)
1,016	1,038	הלוואה מאחר (3)
530	3,841	מוסדות ממשלתיים
21,240	31,904	הוצאות לשלם
28,542	65,207	התחייבויות למתן שירותי בניה (4)
3,636	-	התחייבות לרשות מקרקעי ישראל בגין הארכת הסכם פיתוח (5)
235	-	פיקדון משוכר
231	1,131	זכאים אחרים
61,915	113,306	

ב. פרטים נוספים:

- (1) בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה, משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות.
- (2) ראה ביאור 23ד'.
- (3) ההלוואה ניתנה על ידי מנכ"ל לוינשטיין נתיב (ליום 31 בדצמבר 2018 הינו בעל 40% ממניות לוינשטיין נתיב). ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור 2.61% (שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2017 2.56%).
- (4) ראה ביאורים 10ד', 10י' ו- 12א'(2).
- (5) ראה ביאור 14ד'.
- (6) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הפרשות

א. ההרכב והתנועה לשנים 2017 ו- 2018:

סה"כ אלפי ש"ח	הפרשות להשלמת פרויקטים (2) אלפי ש"ח	תביעות משפטיות (1) אלפי ש"ח	
1,849	666	1,183	יתרה ליום 1 בינואר 2017
1,765 (864)	1,765 (783)	- (81)	נוצרו במהלך השנה מומשו במהלך השנה
2,750	1,648	1,102	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
1,697 (1,633)	1,570 (1,633)	127 -	נוצרו במהלך השנה מומשו במהלך השנה
2,814	1,585	1,229	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

ב. פרטים נוספים:

(1) ראה ביאור 25א'.

(2) הפרשות אלו הינן בגין פרויקטים שהסתיימו וכוללות הפרשות בגין תקופות אחריות.

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

שיעור ריבית משוקלל ליום 31 בדצמבר 2018		
31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
37,470	32,153	5.4
321,501	314,504	3.7
75,713	69,550	3.1 (*)
434,684	416,207	
(20,797)	(20,478)	
413,887	395,729	

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. פרטים נוספים:

(1) מועדי פירעון:

31 בדצמבר 2018
אלפי ש"ח
20,478
236,107
128,319
7,666
7,058
16,579
416,207

שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית
לשלם
שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית ואילך

(2) שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

(3) ביום 17 בנובמבר 2015 החברה הנכדה, לוינשטיין נכסים בתחנה, חתמה על הסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה למימון רכישת הזכויות במקרקעין בתחנה המרכזית הישנה (ראה ביאור 14א'). על פי התנאים שסוכמו, לוינשטיין נכסים בתחנה לוותה סך של 157 מליון ש"ח (מסך של 168 מליון ש"ח מסגרת האשראי המאושרת שהוקנתה לה), כשקרן הלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 15 בדצמבר 2020. הלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.52% לשנה אשר משולמת פעמיים בשנה.

לצורך קבלת הלוואה שיעבדה לוינשטיין נכסים בתחנה לתאגיד המלווה את מלוא זכויותיה במקרקעין. למילוי מלוא התחייבויותיה של לוינשטיין נכסים בתחנה, ניתנה על ידי לוינשטיין נכסים לתאגיד הבנקאי ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח.

אמות מידה פיננסיות

במסגרת הסכם הלוואה עם התאגיד הבנקאי למימון רכישת הזכויות במקרקעין בתחנה המרכזית כמפורט לעיל, התחייבו לוינשטיין נכסים ולוינשטיין נכסים בתחנה כדלהלן:

(א) ההון העצמי המוחשי המינימאלי של לוינשטיין נכסים לא יפחת בכל עת משיעור של 27% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח, הגבוה מבין השניים.

(ב) היחס בין החוב לשווי הנכס יהיה 60% משווי הנכס בהתאם להערכה שמאית מעודכנת (להלן - "יחס ה-LTV המינימאלי"). היה יחס ה-LTV המינימאלי יהיה שווה או יעלה על 70%, תשלום לוינשטיין נכסים בתחנה תוך 60 ימים הון ממקורותיה העצמאיים כך שיחס ה-LTV המינימאלי יהיה 60%.

(ג) ככל שישתבר כי סך השטחים שתקבל לוינשטיין נכסים בתחנה יפחת עקב הפקעות ו/או תהליכים אחרים, בהשוואה למפורט בהערכה השמאית שהוכנה טרם הרכישה, תגדיל לוינשטיין נכסים בתחנה את ההון העצמי המושקע על ידה בגובה שווי השטחים שפחתו.

לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 31 בדצמבר 2017 עמדו לוינשטיין נכסים ולוינשטיין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

(4) בחודש דצמבר 2017 חתמה לוינשטיין נכסים על הסכם עם תאגיד בנקאי להרחבת מסגרת אשראי קיימת (בסך של 150 מליון ש"ח) לסך של 320 מליון ש"ח ללא הגדלה בהיקף הביטחונות המושעבדים לאותו תאגיד בנקאי. בחודש דצמבר 2018 הוארך תוקפו של ההסכם באותם תנאים וזאת עד ליום 31 במרס 2019. ביום 28 במרס 2019 הוארך תוקפו של ההסכם עד ליום 31 במרס 2020 ללא שינוי בתנאי ההסכם למעט תיקון חלק מההתניות הפיננסיות כמפורט להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך):

(4) (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2018 היתרה הבלתי מנוצלת של המסגרת המורחבת הינה 179 מליון ש"ח.

התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בלוינשטיין נכסים:

במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי התחייבה לוינשטיין נכסים לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

(א) ההון העצמי של לוינשטיין נכסים לא יפחת בכל עת משיעור של 27% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח, הגבוה מבין השניים.

(ב) היחס בין החוב הפיננסי נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד לא יעלה על 70%.

(ג) בנוסף, התחייבה לוינשטיין נכסים לעמוד במספר מגבלות ותנאים לגבי שלושה נכסי נדל"ן להשקעה (מגדל דיסקונט, מגדל לוינשטיין (למעט קומה 15 ו-10 חניות) ואויה ביסנס סנטר) (להלן - "הנכסים המשועבדים"), שהפרתם תהווה עילה לפירעון מיידי, שעיקריהם כדלקמן:

(ד) ה- NOI הנובע מדמי השכירות של הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 34 מיליון ש"ח (32 מליון ש"ח החל מיום 28 במרס 2019).

(ה) שווי הנכסים המשועבדים בהתאם להערכות שווי עדכניות, לא יירד אל מתחת לסך של 487 מיליון ש"ח (516 מליון ש"ח החל מיום 28 במרס 2019).

(ו) לוינשטיין נכסים התחייבה ליחס DSCR, שהינו היחס בין ה- NOI השנתי לבין החלויות השוטפות לתקופה של שנה, שלא יפחת מיחס של 1.25 (1.25) החל מיום 28 במרס 2019.

לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ולמועד פרסום הדוח עמדה לוינשטיין נכסים בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

(5) בחודש נובמבר 2017 פרעה לוינשטיין נכסים בפירעון מוקדם הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה מחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ בחודש נובמבר 2015 בסך של 25,000 אלפי ש"ח. יתרת ההלוואה ערב פרעונה (כולל ריבית שנצברה) עמדה על סך של כ- 26,447 אלפי ש"ח.

(6) התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת הלוואות מתאגיד בנקאי:

במסגרת הסכם לקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2018 הינה כ- 59,205 אלפי ש"ח, התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

(א) יחס החוב נטו ל- CAP נטו לפי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יעלה על 65%.

(ב) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינשטיין נכסים לא יפחת מ- 27%.

כמו כן, התחייבה החברה לאי רישום שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה, ולכך שלא תגרום לכל שינוי בשליטה בחברה ו/או בשיעור האחזקות בחברה, שכתוצאה ממנו שיעור האחזקות בהון המניות ובזכויות ההצבעה בחברה של מר שאול לוטן ומשפחתו, במישרין ו/או בעקיפין, יפחת מ- 50.1%.

לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

(7) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

(8) לגבי הוצאות המימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - ראה ביאור 27.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - אגרות חוב

א. ההרכב:

שיעור ריבית ליום		31 בדצמבר 2018	%	
31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2018			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
239,458	200,835	3.80		אגרות החוב של החברה סדרה ג' בריבית קבועה ללא הצמדה
-	118,825	3.03		אגרות החוב של החברה סדרה ד' בריבית קבועה ללא הצמדה
23,635	-			אגרות החוב של לוינשטין נכסים סדרה א' בריבית משתנה ללא הצמדה
126,010	114,767	2.30		אגרות החוב של לוינשטין נכסים סדרה ב' בריבית קבועה בהצמדה למדד
389,103	434,427			בתוספת - פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה
2,374	1,641			בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות שטרם הופחתו
(2,903)	(3,598)			בניכוי - חלויות שוטפות וריבית לשלם
(76,764)	(52,913)			
311,810	379,557			

ב. מועדי פירעון:

31 בדצמבר 2018
אלפי ש"ח

52,913	שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם
62,891	שנה שניה
85,844	שנה שלישית
85,844	שנה רביעית
39,487	שנה חמישית
107,448	שנה שישית ואילך
434,427	

ג. אגרות חוב (סדרה א') של חברה מאוחדת

בחודש מאי 2010, לוינשטין נכסים ביצעה הנפקה לציבור של הון מניות ואגרות חוב על פי תשקיף הצעת ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

אגרות החוב נשאו ריבית שנתית בשיעור משתנה ללא הצמדה, שנקבע על בסיס הריבית השנתית שנושאת "אג"ח ממשלתי משתנה 520" (להלן - "ריבית הבסיס") ובתוספת מרווח שנתי בשיעור של 3.5%. ליום 31 בדצמבר 2017 שיעור הריבית היה 3.61%.

יתרת קרן אגרות החוב נפרעה במלואה בחודש דצמבר 2018.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

ביום 21 בספטמבר 2014 הנפיקה החברה לציבור 168,119,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ג'). אגרות החוב עומדות לפרעון בשבעה תשלומים שנתיים בשיעורים שונים בכל 30 בספטמבר החל משנת 2016 ועד לשנת 2022. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.8%.

ביום 14 ביולי 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה, בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 13 ביולי 2016 שפורסם על פי תשקיף מדף מיום 22 באוגוסט 2014. במכרז למשקיעים מסווגים ולציבור הונפקו 137,927 יחידות בתמורה לכ- 144.5 מיליון ש"ח. שיעור הריבית לאגרות חוב (סדרה ג') הינו 3.8% ושיעור התשואה בהנפקה עמד על 2.84%.

אמות מידה פיננסיות

בהתאם לשטר הנאמנות התחייבה החברה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרות החוב, תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בשטר הנאמנות.

(2) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות (להלן - "יחס חוב ל-CAP"), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעונים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יעלה על 70% למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בשטר הנאמנות.

נכון לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

ה. אגרות חוב (סדרה ב') של חברה מאוחדת

ביום 22 בדצמבר 2016 הנפיקה לוינשטיין נכסים אגרות חוב (סדרה ב'), בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 21 בדצמבר 2016 שפורסם על פי תשקיף מדף, מיום 29 בספטמבר 2016.

אגרות חוב (סדרה ב') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.3% שמשולמת על בסיס חציוני.

אגרות החוב (סדרה ב') יפרעו ב- 10 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 31 בדצמבר 2018.

אמות מידה פיננסיות

בהתאם לשטר הנאמנות, התחייבה לוינשטיין נכסים כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות של לוינשטיין נכסים על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרות החוב, תעמוד לוינשטיין נכסים בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(1) ההון העצמי המתואם של לוינשטיין נכסים לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח.
(2) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד כמתואר בהסכם, לא יעלה על 70% (להלן - "יחס חוב ל-CAP"). היה והיחס חוב ל-CAP יעלה על 65%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ב') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

נכון לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 לוינשטיין נכסים עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

ו. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

בחודש יוני 2018 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד'), בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 6 ביוני 2018 שפורסם על פי תשקיף מדף, מיום 10 בינואר 2018. במכרז למשקיעים מסווגים ולציבור הונפקו 118,825 יחידות בתמורה לסך של כ- 118.8 מליון ש"ח. התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 117.3 מיליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ד') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.03% שמשולמת על בסיס חציוני.

קרן אגרות החוב (סדרה ד') תיפרע בששה תשלומים שנתיים שאינם שווים, כמפורט להלן:

שלושה תשלומים בשיעור של 10% כל אחד מהערך הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020, 2021 ו- 2022, שני תשלומים בשיעור של 22.5% כל אחד מהערך הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו- 2024, ותשלום אחד בשיעור של 25% מהערך הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.

אמות מידה פיננסיות

בהתאם לשטר נאמנות התחייבה החברה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרות החוב, תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

- (1) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 550 מליון ש"ח.
- (2) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד כמתואר בהסכם, לא יעלה על 70% (להלן - "יחס חוב ל-CAP"). היה והיחס חוב ל-CAP יעלה על 65%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ב') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

ז. לגבי הוצאות המימון בגין אגרות החוב - ראה ביאור 27'2.

ח. ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ט. ראה ביאור 26ג' 3, 4 ו- 5.

י. להלן נתונים לגבי שערי אגרות החוב של הקבוצה בבורסה:

31 בדצמבר		
2017	2018	
ש"ח	ש"ח	
1.0250	-	1 ע.נ. אג"ח סדרה א' של חברה מאוחדת
1.0208	1.0335	1 ע.נ. אג"ח סדרה ב' של חברה מאוחדת
1.0756	1.0230	1 ע.נ. אג"ח סדרה ג' של החברה
-	0.9708	1 ע.נ. אג"ח סדרה ד' של החברה

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

יא. דירוג החברה

1. ביום 12 במרס 2018 הודיעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) כי היא מעלה את הדירוג לסדרת האג"ח הלא מובטחת (סדרות ג') של החברה ל-'ilA+' מ-'ilA'.
2. ביום 17 במאי 2018 הודיעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) על מתן דירוג 'ilA+' להנפקת אגרות חוב עתידיות של החברה (סדרה ד') בהיקף של עד 135 מיליון ש"ח ע.נ..
3. ביום 14 באוגוסט 2018 אשררה חברת הדירוג את הדירוג 'ilA+' של החברה ו-'ilA+' של אגרות החוב סדרה ג' וסדרה ד' שלה. תחזית הדירוג נותרה יציבה.

יב. דירוג החברה המאוחדת

1. ביום 12 במרס 2018 הודיעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) כי היא מעלה את הדירוג לסדרת האג"ח הלא מובטחת (סדרות א' ו- ב') של לוינשטיין נכסים ל-'ilA+' מ-'ilA'.
2. ביום 14 באוגוסט 2018 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'ilA+' של לוינשטיין נכסים ו-'ilA+' של אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה.

ביאור 22 - התחייבויות אחרות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		פיקדונות משוכרים (1) התחייבויות למינהל בגין הסכמי חכירה תפעולית אחרות
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,484	3,657	
1,135	1,601	
-	405	
4,619	5,663	

ב. פרטים נוספים:

- (1) הפיקדונות יוחזרו לשוכרים בתום תקופת השכירות. חלק מהפיקדונות צמודים למדד המחירים לצרכן או לשער החליפין של הדולר וברובם אינם נושאים ריבית.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו

א. כללי

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח קצר. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם לעובדים פיצויים בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתכניות הפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963 (להלן - "סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין").

ב. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים בגינם חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ההפקדות השוטפות של החברה בקופות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים. החברה מטפלת בהפקדות כאמור בהתאם לעקרונות IAS 19 המתוקן (2011), הטבות עובד, המתחייבות לתוכנית להפקדה מוגדרת. הסכומים ששולמו כאמור אינם כלולים בדוחות על המצב הכספי של החברה.

להלן פירוט הסכומים ששולמו בגין תוכניות להפקדה מוגדרת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
810	61	1,130	הוצאות בגין הטבות לעובדים

ג. תוכניות להטבה מוגדרת

לגבי תשלומי פיצויים בגינם לא חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, מיישמת הקבוצה את עקרונות IAS 19 המתוקן (2011), המתחייבים לתוכנית להטבה מוגדרת. להלן פירוט הנתונים בגין תשלומי הפיצויים המטופלים על ידי הקבוצה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות לעובדים:

1. התחייבות התוכנית, נטו

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,249	11,022	ערך נוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת
(9,311)	(9,329)	בניכוי שווי הוגן של נכסי התוכנית
1,938	1,693	סך התחייבות, נטו, בדוח על המצב הכספי

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)

2. תנועה בערך הנוכחי של ההתחייבויות (נכסים), נטו בגין תוכנית הטבה מוגדרת ומרכיביהן

התחייבות נטו (נכס) אלפי ש"ח	שווי הוגן נכסי תוכנית אלפי ש"ח	התחייבות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח
3,340	(8,621)	11,961
1,210	-	1,210
144	(364)	508
58	58	-
1,412	(306)	1,718
(602)	85	(687)
(967)	(967)	-
(209)	1,601	(1,810)
(1,176)	634	(1,810)
2,974	(8,208)	11,182
1,110	-	1,110
128	(373)	501
30	30	-
1,268	(343)	1,611
(1,207)	(226)	(981)
(948)	(948)	-
(149)	414	(563)
(1,097)	(534)	(563)
1,938	(9,311)	11,249
1,060	-	1,060
60	(330)	390
26	26	-
1,146	(304)	1,450
(16)	420	(436)
(1,293)	(1,293)	-
(82)	1,159	(1,241)
(1,375)	(134)	(1,241)
1,693	(9,329)	11,022

יתרה ליום 1 בינואר 2016

פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:

עלות שירות שוטף
ריבית נטו על התחייבות (נכס)
רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים

מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:

רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)

תנועות נוספות:

הפקדות מעסיק
תגמולים ששולמו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:

עלות שירות שוטף
ריבית נטו על התחייבות (נכס)
רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים

מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:

רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)

תנועות נוספות:

הפקדות מעסיק
תגמולים ששולמו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:

עלות שירות שוטף
ריבית נטו על התחייבות (נכס)
רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים

מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:

רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)

תנועות נוספות:

הפקדות מעסיק
תגמולים ששולמו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)

3. סיווג ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,412	1,268	1,146

ההוצאות הוצגו ברווח או הפסד בסעיפים כדלקמן: הוצאות הנהלה וכלליות

4. הנחות אקטואריות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

א. הערכים להלן הינם במונחי ממוצע משוקלל:

31 בדצמבר		
2016	2017	2018
%	%	%
4.4	3.5	4.2
3.5	3.5	3.5

שיעור ההיוון (1) שיעור עליית שכר צפויה

(1) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות שקליות צמודות מדד.

ב. להלן ניתוח רגישות כמותי המציג כיצד המחויבות להטבה מוגדרת והשווי ההוגן של נכסי תוכנית היו מושפעים משינויים בשיעור ההיוון או משיעור עליית השכר נכון לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017:

ההשפעה על הרווח הכולל

ליום 31 בדצמבר 2017			ליום 31 בדצמבר 2018		
שיעור השינוי בהנחה	גידול בהנחה	קיטון בהנחה	שיעור השינוי בהנחה	גידול בהנחה	קיטון בהנחה
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1%	(782)	911	1%	(539)	906
1%	927	(793)	1%	915	(558)

שיעור ההיוון שיעור עליית שכר צפויה

החישובים לעיל הינם בהתבסס על בחינת שינוי בהנחה אחת בלבד בהינתן כי כל יתר ההנחות נותרו בלא שינוי. ניתוח זה אינו מייצג בהכרח לעניין השינוי בפועל בגובה המחויבות כאמור מאחר שאין זה סביר כי השינוי בהנחה כלשהי יתרחש במנותק משינויים בהנחות אחרות וכן היות ויתכן מתאם (קורלציה) בין חלק מן ההנחות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ד. ריכוז הנתונים בדבר ההטבות לעובדים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,938	1,693
1,257	1,473
3,195	3,166

התחייבויות, נטו, שהוכרו בגין תוכנית הטבה מוגדרת
התחייבויות בגין חופשה והבראה

מוצג בדוחות המאוחדים על המצב הכספי כדלקמן:

1,257	1,473
1,938	1,693
3,195	3,166

הטבות לעובדים לזמן קצר במסגרת זכאים ויתרות זכות
הטבות לעובדים לזמן ארוך

ביאור 24 - מסים על הכנסה

א. מיסוי חברות הקבוצה שמושכן בישראל

(1) כללי

החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961 (להלן - "הפקודה").

(2) להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:

25%	2016
24%	2017
23%	2018 ואילך

ביום 30 ביולי 2013, עבר בכנסת חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג - 2013 (להלן - "החוק לשינוי סדרי עדיפויות"), אשר קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יועלה באופן אחיד מ- 25% ל- 26.5% החל משנת המס 2014 ואילך.

עוד במסגרת החוק לשינוי סדרי עדיפויות נקבע כי החל מה-1 באוגוסט 2013, חברה המחלקת דיבידנד מרווחי שיעור תיחשב כמי שמכרה את הנכס בגינו נרשמו רווחי שיעור ורכשה אותו מחדש ("מכירה רעיונית"). רווחי שיעור הם עודפים שלא נתחייבו במס חברות בסכום העולה על מיליון ש"ח שיחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס. כמו כן נקבע כי חברות תהיינה רשאיות לבחור את סדר חלוקת הרווחים מתוך סך העודפים שלהן. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים טרם פורסמו תקנות בנושא לעניין הגדרת "עודפים שלא נתחייבו במס חברות".

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שניה ושלישית את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 216), התשע"ו - 2016 (להלן - "תיקון 216") וביום 5 בינואר 2016 התיקון כאמור פורסם ברשומות. תיקון 216 קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת מ- 26.5% ל- 25%, החל מה-1 בינואר 2016.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

א. מיסוי חברות הקבוצה שמושכן בישראל (המשך)

(2) להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה (המשך):

ביום 22 בדצמבר 2016, אושר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2016 (להלן - "חוק ההתייעלות הכלכלית") וביום 29 בדצמבר 2016 פורסם החוק ברשומות. חוק ההתייעלות הכלכלית קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת משיעור של 25% ל- 23% מיום 1 בינואר 2018 ואילך. בהתייחס לתקופה שמיום תחילת חוק ההתייעלות הכלכלית (1 בינואר 2017) ועד ליום 31 בדצמבר 2017, נקבעה הוראת שעה לפיה שיעור מס החברות יהא 24%. בנוסף, שיעור המס על רווח ההון הריאלי ושיעור המס החל על השבח הריאלי הופחתו באופן זהה.

יתרות המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017, חושבו בהתאם לשיעורי המס שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית, לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

ב. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

ליום 31 בדצמבר 2018 יתרות הפסדים לצורכי מס וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות של החברה ושל החברות מאוחדות מסתכמות בכ- 70 מליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ- 27 מליון ש"ח לא נרשם נכס מס נדחה עקב אי הוודאות לגבי מימושם בעתיד הנראה לעין. ליום 31 בדצמבר 2018 יתרת הפסדי ההון להעברה לשנים הבאות של החברה והחברות המאוחדות מסתכמת לסך של כ- 35 מליון ש"ח.

בהתאם לחוק התיאומים בשל אינפלציה ולהוראות ביטול חוק זה, יתרות הפסדים להעברה, יתרות ניכוי בשל אינפלציה, יתרת הפסדי ההון ויתרת הפסד הריאלי בישראל הינן צמודות למדד עד למועד ביטול החוק כאמור (1 בינואר 2008) והחל מאותו מועד יתרות אלה נמדדות על בסיס נומינלי.

בהתאם להערכת הנהלת החברה, צפוי כי בתקופות עתידיות תיווצר לה הכנסה חייבת לצרכי מס שתנבע מהשלמה ומכירה של פרויקטים למגורים אשר נמצאים בשלבי ביצוע שונים, ממכירת מלאי דירות ומלאי מקרקעין. הכנסה חייבת כאמור צפויה לקוז את מלוא הפסדים הצבורים (כולל הכרה בסכומים בגין עלויות מימון והנהלה וכלליות אשר הונו למלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בהתאם לסעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה).

ג. שומות

1. ליום 31 בדצמבר 2018 לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2013.
2. למרבית החברות המאוחדות ולחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלות בישראל, שומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2013.
3. לחברת לוינשטיין נכסים שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2011 ושומות הנחשבות כסופיות לשנים 2012 ו- 2013.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,058	13,415	נכסים שאינם שוטפים
(158,068)	(165,272)	התחייבויות שאינן שוטפות
(142,010)	(151,857)	

להלן התנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2018 ו-2017:

מלאי מקרקעין ומבנים הקמה	הפרשות לפיצויים, חופשה ומענקים	הפסדים וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות	קרקעות	נדל"ן להשקעה	הפרשים זמניים אחרים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,525	515	16,058	(316)	(135,896)	463	(110,651)	ליום 1 בינואר 2017
(2,983)	-	-	-	-	-	(2,983)	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15
(2,907)	440	986	-	(26,528)	(89)	(28,098)	שינויים בשנת 2017
-	(278)	-	-	-	-	(278)	סכומים שנזקפו לרווח והפסד סכומים שנזקפו ישירות לרווח כולל אחר
2,635	677	17,044	(316)	(162,424)	374	(142,010)	ליום 31 בדצמבר 2017
-	-	-	-	-	315	315	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 9
(1,532)	(69)	(167)	-	(8,298)	(92)	(10,158)	שינויים בשנת 2018
-	(4)	-	-	-	-	(4)	סכומים שנזקפו לרווח והפסד סכומים שנזקפו ישירות לרווח כולל אחר
1,103	604	16,877	(316)	(170,722)	597	(151,857)	ליום 31 בדצמבר 2018

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. הרכב המסים על הכנסה בגין פריטים שנוקפו לרווח כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(75)	(278)	(4)	

ו. הרכב המסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			בגין השנה: מסים שוטפים מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(15,341)	(8,192)	(5,649)	
(8,357)	(28,098)	(10,158)	
16,350	-	-	
5	(455)	1,292	בגין שנים קודמות: מסים שוטפים
(7,343)	(36,745)	(14,515)	

ז. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח (הפסד) מפעולות רגילות כפי שנוקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			רווח לפני מסים על הכנסה כמדווח בדוח רווח והפסד שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה הוצאות מס תיאורטיות
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
99,206	152,637	88,582	
25%	24%	23%	
24,802	36,633	20,374	
341	(339)	-	תוספת (חיסכון) במס בגין:
29	30	42	יתרות בגין הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ שנוקפו לרווח והפסד הוצאות לא מוכרות
-	(41)	(136)	הכנסות פטורות או חייבות בשיעור מס נמוך
(16,350)	-	-	בגין שינויים בשיעורי המס
2,034	3,409	(3,173)	סכומים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו
(5)	455	(1,292)	מסים בגין שנים קודמות
(4,068)	(2,596)	(1,536)	מסים בגין רווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
560	(806)	236	תאומי אינפלציה ושונות
7,343	36,745	14,515	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ח. הצמדה של מסים על הכנסה

יתרות הנכסים בגין מסים לקבל מרשות המס בישראל, המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2018 בכ- 3,466 אלפי ש"ח, הינן צמודות למדד (כ- 1,740 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).
יתרות ההתחייבות בגין מסים שוטפים על הכנסה לשלם לרשויות המס בישראל, המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2018 בכ- 137 אלפי ש"ח, הינן צמודות למדד (כ- 51 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).

ט. מס שבח

מכירת נכסי החברה (במידה והחברה תחליט למוכרם) תהיה כפופה להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג-1963, שלפיו, מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין הנעשית על-ידי חברה, תהיה חייבת במס בגין השבח הריאלי, לפי שיעורי מס החברות, בהתאם לתיקונים האמורים, בשיעורים כמפורט בסעיף א' לעיל.

י. מיזוג לוינשטיין נכסים ולוינשטיין ביצוע

בחודש דצמבר 2018 חתמו לוינשטיין נכסים ומשולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ (להלן - "לוינשטיין ביצוע") על הסכם מיזוג בין החברות בכפוף להתקיימות תנאים מתלים לרבות אישור מקדמי של רשויות המיסים כי התקיימו תנאי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה. ככל שהתנאים המתלים יתקיימו והסכם המיזוג יכנס לתוקף, תתמזג לוינשטיין ביצוע לתוך לוינשטיין נכסים, וכל נכסיה, יועברו ללוינשטיין נכסים ללא תמורה ולוינשטיין נכסים תחוב בכל החיובים של לוינשטיין ביצוע. לוינשטיין ביצוע תחוסל ללא פירוק ותימחק מהרישומים המתנהלים על ידי רשם החברות.

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות

1. בשנת 2016 הוגשה נגד החברה תביעה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בגין ליקויי בניה בפרויקט "מגדל ציפור" במודיעין. החברה הגישה כתב הגנה ומונה מומחה מטעם בית המשפט. החברה כללה בדוחות הכספיים הפרשה בהתאם להערכת יועציה המשפטיים.

2. ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים בגין תביעות שונות (לרבות כמתואר בסעיף 1) עומדת על סך של כ- 1.2 מיליון ש"ח. בהתאם להערכת הנהלת החברה, המתבססת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, לא צפוי שהחברה תשלם סכומים מהותיים מעבר להפרשות שקיימות בדוחות הכספיים בגין תביעות אלה.

3. נגד הקבוצה עומדות תביעות נוספות אשר מטופלות באמצעות חברות ביטוח.

4. ראה ביאור 9.

5. בקשר עם פרויקט נוף בראשית בעפולה (ראה ביאור 10 ב') בחודש נובמבר 2018 הגישה החברה בקשה למינוי בורר ותביעה כנגד שותפה (להלן - "אגדים") בפרויקט לתשלום והשבה לפרויקט סך של 17.2 מיליון ש"ח בגין נזקים והפסדים שנגרמו לפרויקט כתוצאה ממחדלים והפרות של השותפה שהינה הקבלן המבצע בפרויקט. מנגד הגישה אגדים תביעה בסך של 13.9 מיליון ש"ח בגין ביצוע עבודות חריגות, ופיצויים בגין עילות שונות הנובעות לדעת אגדים כתוצאה ממחדלים של החברה.

להערכת הנהלת החברה בהתבסס, בין היתר, על הערכת יועציה המשפטיים, תביעותיה של החברה במרכיביה העיקריים הינן מבוססות וטובים סיכוייהן להתקבל, כמו כן תביעותיה של אגדים הן תביעות הנוגדות הכרעות בבוררות קודמת, נוגדות את ההסכמים בין הצדדים וסיכויי התביעה שלהם נמוכים ולא גלום בה כל סיכון לחברה. טרם נקבעו מועדים להמשך הליך הבוררות. ליום 31 בדצמבר 2018 להגשת התביעות כאמור לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. ערבויות

1. לחלק מהחברות המאוחדות קיים הסכם הדדי לערבויות בסכום בלתי מוגבל ביניהן.
2. לבקשת החברה, ניתנו ערבויות בנקאיות על פי חוק מכר דירות בסך של כ-531 מיליון ש"ח וערבויות ביצוע בנקאיות למוסדות ואחרים בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח, בנוסף לערבויות המפורטות להלן.
3. להבטחת התחייבויות של עסקה משותפת כלפי תאגיד בנקאי חתמה לוינשטיין נכסים על שתי ערבויות מסוג ערבות מתמדת מוגבלת בסכום שלא יעלה על 52,000 אלפי ש"ח (כ-56,275 אלפי ש"ח בהצמדה למדד המחירים לצרכן).
4. בחודש מאי 2018 ניתנה ערבות בנקאית בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח לצורך הבטחת התחייבויותיה של החברה בקשר לפרויקט בנתניה (ראה ביאור 10).
5. בחודש יוני 2018 ניתנו ערבויות בסך של כ-3 מיליון ש"ח לצורך הבטחת התחייבויותיה של החברה והשותפה לפרויקט בנתניה (ראה ביאור 10), בהתאם להסכם קומבינציה הסכם מתן שירותי בניה.
6. להבטחת התחייבויותיה של החברה בהתאם להסכמי ביצוע עבודות שנחתמו בשנים 2017 ו-2018 מול צדדי ג', ניתנו ערבויות ביצוע בנקאיות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת לסך של כ-11 מיליון ש"ח.
7. להבטחת התחייבויותיה של לוינשטיין נכסים בתחנה לתאגיד בנקאי חתמה לוינשטיין נכסים על ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מיליון ש"ח (ראה גם ביאור 20ב').
8. להבטחת התחייבויותיה של החברה בהתאם לתנאי המכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה, להקמת פרויקט מגורים בגן יבנה (ראה ביאור 10ח'), ניתנו ערבויות בנקאיות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת לסך של כ-2.2 מיליון ש"ח.
9. להבטחת התחייבויותיה של החברה בהתאם לתנאי המכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה ביחד עם חברת לוינשטיין נתיב, להקמת פרויקט מגורים בראשון לציון (ראה ביאור 10ט'), ניתנו ערבויות בנקאיות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת לסך של כ-2.2 מיליון ש"ח.
10. להבטחת התחייבויותיה של החברה בהתאם לתנאי המכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה ביחד עם שתי חברות נוספות (ראה ביאור 10יא'), ניתנה ערבות בנקאית שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת לסך של 14.3 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2019 הערבות חולטה לטובת תשלום על חשבון המקרקעין.
11. להבטחת התחייבויותיה של לוינשטיין נתיב בהתאם להסכם ביצוע עבודות שנחתם בשנת 2018 מול צד ג', ניתנה ערבות ביצוע בנקאית בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

ג. התקשרויות

1. **הסכמי דמי ניהול עם בעל עניין וצדדים קשורים**
ראה ביאורים 29ה' ו-29ו'.
2. **מרכז שירותי רווחה בבית החולים אסף הרופא**
ראה ביאור 15א' לעיל.
3. **השקעות במאוריציוס ובהודו**
ראה ביאור 12א' לעיל.
4. **התחנה המרכזית הישנה בת"א**
ראה ביאור 14א' לעיל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

5. הסכמי מסגרת עם תאגידים בנקאיים

א) בחודש דצמבר 2017 חתמה החברה על הסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בהיקף כולל של 45 מליון ש"ח אשר רובה מיועדת להשקעה כהון עצמי בפרויקטי מגורים ולמסגרת ערבויות. ליום 31 בדצמבר 2018 היתרה הבלתי מנוצלת מסתכמת לסך של כ- 33 מליון ש"ח.

ב) לוינשטיין נכסים מסגרת אשראי בסך של 320 מליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2018 היתרה הבלתי מנוצלת מסתכמת לסך של 179 מיליוני ש"ח. ראה ביאור 4/20.

6. להתקשרויות החברה בפרויקטי מגורים ראה ביאור 10.

7. ביום 14 במאי 2017 חתמה החברה על הסכם עם צד שלישי בלתי תלוי, לפיו היא תבצע בעבורו עבודות בניה להוספת שמונה קומות במגדל "גיבור ספורט" שברמת גן בשטח של כ- 10 אלפי מ"ר, ותבצע עבודות שדרוג בבניין ובמערכות. היקף עבודות החברה נאמד בכ- 66 מיליון ש"ח. החברה תבצע את העבודות באמצעות חברת לוינשטיין נתיב. ליום 31 בדצמבר 2018 הפרויקט נמצא בשלבי בנייה סופיים.

8. ביום 14 ביוני 2017 חתמה החברה על הסכם עם חברת בסר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן - "בסר") להקמת פרויקט "מגדל אייקון" במתחם הבורסה ברמת גן. הפרויקט מנוהל על ידי בסר עבור קבוצת רכישה ובעלי קרקע. הפרויקט, שיוקם על מגרש בן 3.5 דונם, יכלול מגדל משרדים בן 30 קומות, קומת קרקע מסחרית ומרתפים לכ- 560 חניות ובסה"כ כ- 55,000 מ"ר שטחי בניה. היקף עבודות החברה נאמד בכ- 200 מיליון ש"ח. החברה תקים את המגדל באמצעות לוינשטיין נתיב. ליום 31 בדצמבר 2017 התקבל היתר בניה לכל הפרויקט. ביצוע העבודות צפוי להחל במחצית השניה של שנת 2019.

9. בחודש דצמבר 2017 נחתם הסכם בין החברה לבין צד שלישי להקמת פרויקט "בית מנצור" ברעננה. הפרויקט יכלול 11 קומות מעל 5 קומות מרתפים. שטח הביצוע הכולל של הפרויקט הינו כ- 25,700 מ"ר (שטחי מרתפים כ- 10,700 מ"ר ושטח עילי כ- 15,000 מ"ר). היקף עבודות הפרויקט נאמד בסך של כ- 84 מליון ש"ח. החברה, באמצעות לוינשטיין נתיב, החלה בביצוע עבודות.

10. בשנת 2017 חתמה החברה על הסכם לביצוע עבודות הריסה, דיפון וחפירה במתחם תאטרון בית לסין. היקף כספי של הפרויקט נאמד על סך של כ- 13 מליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 החברה סיימה את ביצוע הפרויקט.

11. בחודש מרס 2018 חתמה החברה עם צד שלישי על הסכם לביצוע עבודות חפירה ודיפון לארבעה מרתפים באזור תעשייה של חולון. החברה מבצעת את העבודות באמצעות לוינשטיין נתיב. היקף העבודה נאמד בסך של כ- 55 מליון ש"ח. לוינשטיין נתיב החלה בביצוע העבודות. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, לפי בקשתו של מזמין העבודות צומצם היקף העבודות בפרויקט לסכום של כ- 45 מליון ש"ח, בהתאם לקבוע בהסכם ביו הצדדים.

12. ביום 22 במרס 2018 התקשרה החברה בהסכם להקמת מגדל בבת ים אשר יוקם באמצעות חברת לוינשטיין נתיב. הפרויקט כולל מגדל מגורים בן 45 קומות מהם שלוש קומות מלון וקומה מסחרית מעל 3 קומות מרתפים ובסה"כ כ- 46,000 מ"ר שטחי בניה. היקף עבודות הפרויקט נאמד בסך של כ- 179 מיליון ש"ח. לוינשטיין נתיב החלה בביצוע העבודות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ד. שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות בגין ההתחייבויות לבנקים ולאחרים ניתנו שעבודים כדלקמן:

1. שעבוד קבוע בלתי מוגבל בסכום על זכויות החברה במבנים ובמקרקעין לרבות שעבודים על זכויות במקרקעין בעסקאות משותפות בהם החברה שותפה.
 2. שעבוד קבוע בלתי מוגבל בסכום על זכויות של חברות מאוחדות במקרקעין, זכויות הביטוח וזכויות לקבלת כספים מרוכשי ושוכרי יחידות ושעבוד הסכמים עם נותני שירותים בפרויקטים לטובת הבנק המממן ובגין העמדת אשראים וערבויות במסגרת ליווי פיננסי לפרויקט.
 3. מניות החברה המוחזקות על ידי חברת משולם לוינשטיין השקעות בע"מ (חברה מאוחדת) שועבדו לטובת בנק להבטחת אשראים וערבויות שקיבלה החברה למימון אשראים שוטפים.
 4. חברה מאוחדת התחייבה כלפי תאגיד בנקאי לא ליצור שעבוד צף על כל נכסיה לטובת אדם או גוף אחר ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי. ראה גם ביאור 20ב'3.
 5. שעבודים ומשכונות בחברות מאוחדות על נכסי מקרקעין, זכויות חכירה ושעבודים קבועים ושוטפים על השקעות, רכוש קבוע, פיקדונות, שיקים, מוניטין ורכוש אחר, זכויות ביטוח וכן על כספים המגיעים להן מלקוחות ומחברות כרטיסי אשראי.
 6. להבטחת התחייבות של החברה לתאגידים בנקאיים שעבדה החברה את חלק ממניות חברת לוינשטיין נכסים בע"מ המוחזקות על ידה.
- סה"כ התחייבויות החברה המכוסות בשעבודים דלעיל, כולל ערבויות, הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2018 לסך של כ- 728 מיליון ש"ח (כ- 514 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).
- סה"כ התחייבויות החברה וחברות מאוחדות המכוסות בשעבודים דלעיל, כולל ערבויות, הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2018 לסך של כ- 1,105 מיליון ש"ח (כ- 921 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).
- ליום 31 בדצמבר 2018 מוטלים שעבודים על מרבית נכסי הקבוצה, לקבוצה נכסי נדל"ן שאינם משועבדים בהיקף של כ- 210 מיליון ש"ח.

ביאור 26 - הון מניות וקרנות

א. הרכב הון המניות (בערכים נומינליים) לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017:

מונפק ונפרע שקל חדש	רשום שקל חדש	
6,736,893	15,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א
(1,084,546)		בניכוי - מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת
(2,002,155)		בניכוי - מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
<u>3,650,192</u>		

ב. זכויות הנלוות למניות

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המניות מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכות לקבלת דיבידנד, זכויות השתתפות בחלוקת מניות הטבה וזכויות השתתפות בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - הון מניות וקרנות (המשך)

ג. דיבידנדים

(1) מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 30 בנובמבר 2015 אישר דירקטוריון החברה כי מדיניות חלוקת הדיבידנד תשונה כדלקמן: החברה תפעל לחלק לבעלי מניותיה, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין, דיבידנד שנתי בשיעור שלא יפחת משליש (1/3) מהרווח השנתי הנקי של החברה המותר בחלוקה, כפי שישתקף בדוחות הכספיים סולו המבוקרים השנתיים של החברה בניכוי התרומה לרווח של לוינשטיין נכסים כפי שתשתקף בדוחות הכספיים סולו של החברה ובתוספת הדיבידנד בפועל שקיבלה החברה מלוינשטיין נכסים. כמו כן, הוחלט לאפשר לחלק רווחים מעודפי העבר ככל שאינם נובעים משיערוך נכסים. כל זאת בכפוף לכך שלא תגרם פגיעה משמעותית בתזרים המזומנים של החברה ו/או בתוכניות העסקיות ו/או בתוכניות ההשקעה של החברה, כפי שיאושרו ויוגדרו על ידי הדירקטוריון שלה מעת לעת.

(2) להלן פירוט לגבי דיבידנדים שחילקה החברה בשנים 2017-2018:

הדיבידנדים הבאים הוכרזו וחולקו על ידי החברה:

תאריך חלוקת הדיבידנד	ש"ח למניה	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	תאריך החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד
בשנת 2018:			
16/04/2018	3	10,951	28/03/2018
20/09/2018	2	7,300	28/08/2018
		<u>18,251</u>	
בשנת 2017:			
24/04/2017	2	7,300	30/03/2017
18/09/2017	2	7,300	31/08/2017
		<u>14,600</u>	

(*) ראה ביאור 33 ד' לגבי דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדיווח.

(3) מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') (ראה ביאור 21 ד' לעיל), התחייבה החברה בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד:

1. החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "**חלוקה**") באם ההון העצמי המותר, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-440 מליון ש"ח.
2. החברה לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על דוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי), יעלה על 70%.
3. החברה לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שיערוך של נכסי החברה סולו בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה. מובהר, כי בכפוף לכל דין, החברה תוכל לחלק רווחי שיערוך מהשנים לפני כן גם אם לא מומשו.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - הון מניות וקרנות (המשך)

ג. דיבידנדים (המשך)

(4) מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה המאוחדת

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') (ראה ביאור 21ה' לעיל), התחייבה לוינשטיין נכסים בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד :

1. לוינשטיין נכסים מתחייבת כי כל עוד אגרות חוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "חלוקה") באם ההון העצמי המותאם, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של לוינשטיין נכסים, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-450 מליון ש"ח.

2. לוינשטיין נכסים לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על הדוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי המתואם), יעלה על 65%.

3. לוינשטיין נכסים לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שיערוך של נכסי לוינשטיין נכסים סולו בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה.

(5) מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') (ראה ביאור 21ו' לעיל), התחייבה החברה בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד :

1. החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "חלוקה") באם ההון העצמי המותאם, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-600 מליון ש"ח.

2. כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על דוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי), יעלה על 62.5%.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - הון מניות וקרנות (המשך)

ד. מניות באוצר

(1) ביום 1 בנובמבר 2010 הודיע דירקטוריון החברה, כי כל מניות החברה אשר בבעלות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה תחשבנה על ידי החברה כמניות רדומות לפי כל דין.

(2) להלן פירוט החזקות החברה וחברה מאוחדת במניות החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017:

מוחזקות על ידי		
חברה מאוחדת	החברה	
1,084,546	2,002,155	מספר המניות
16%	30%	שיעור מההון המונפק
12,236	37,266	עלות (באלפי ש"ח)

(3) שווי השוק של כל המניות המוחזקות בידי החברה והחברה המאוחדת ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 334,598 אלפי ש"ח (460,536 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).

ה. קרנות הון

הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

קרן זאת כוללת הפרשים מתרגום הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהוות פעילות חוץ (מטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה). סכומים שנזקפו להון כאמור מועברים לדוח רווח והפסד במימוש פעילות החוץ ו/או בפירוקה.

קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות לגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן למועד העסקה ובין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ובהתאם, נזקף להון במסגרת "קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה".

קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, במסגרתן מחזיקה החברה בשליטה בחברות מאוחדות לפני ולאחר העסקה, מטופלות כעסקאות במישור ההוני. בהתאם, ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה, הפער בין עלות הרכישה ובין חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שנרכש, נזקף ישירות להון. במכירה של זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה, הפער בין התמורה שהתקבלה והחלק שיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף אף הוא ישירות להון.

ו. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 108.40 ש"ח (149.20 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - פירוטים לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד

א. הכנסות אחרות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18	64	47	רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
-	-	1,095	ביטול הפרשה לירידת ערך הלוואה לבעלי מניות אחרים בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (1)
2,045	45	-	עדכון התחייבות בגין מכירת נדל"ן להשקעה
-	-	192	אחרות
2,063	109	1,334	

(1) ראה ביאור 11ב'4.

ב. עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
56,812	71,602	65,698	קרקע ופיתוח
(*) 160,742	(*) 113,438	130,277	הוצאות בניה ואחרות
217,554	185,040	195,975	

(*) ראה ביאור 2לח' בדבר סיווג מחדש.

ג. עלות ביצוע עבודות בניה

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26	14,660	88,897	עלות עבודות חוץ
167	1,256	7,481	שכר עבודה ונלוות
193	15,916	96,378	

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - פירוטים לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד (המשך)

ד. אחזקת מבנים להשכרה

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
841	857	859
14,416	17,695	18,978
15,257	18,552	19,837

פחת
הוצאות אחזקה והשכרה

ה. הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,916 (*)	14,379 (*)	13,470
4,236	4,650	4,276
917	982	1,068
3,229 (*)	2,776 (*)	2,553
21,298	22,787	21,367

שכר עבודה ונלוות (1)
שירותים מקצועיים
פחת
אחרות

(1) כולל דמי ניהול לבעלי עניין, ראה ביאור 29א' ו- 29ה'.
(*) ראה ביאור 2לח' בדבר סיווג מחדש.

ו. הוצאות אחרות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,037	989	-
2,580	1,040	-
3,617	2,029	-

הפרשה לירידת ערך השקעות
לזמן ארוך (1)
הפרשה לירידת ערך הלוואה
לבעלי מניות אחרים בחברה
מוחזקת המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני (2)

(1) ראה ביאור 11ב'1.
(2) ראה ביאור 11ב'4.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - פירוטים לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד (המשך)

ז. הכנסות/הוצאות מימון

(1) פירוט מרכיבי הכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
696	1,101	1,196	הכנסות ריבית ושערוך בגין הלוואות שניתנו
13	35	77	הכנסות ריבית מפקדונות רווח מניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הפרשי שער
-	549	-	אחרות
-	-	1,811	
1,553	965	1,332	
2,262	2,650	4,416	

(2) פירוט מרכיבי הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,957	2,561	2,003	הוצאות עמלות בנק וערבויות
21,471	19,646	19,067	הוצאות ריבית ושערוך בגין הלוואות שנתקבלו
11,070	14,907	16,105	הוצאות ריבית, שערוך והפחתת פרמיה והוצאות הנפקה בגין אגרות חוב
2,312	6,173	2	הפרשי שער (1)
110	-	1,415	הפסד מניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
380	96	194	אחרות
38,300	43,383	38,786	
(10,623)	(11,099)	(7,116)	בניכוי - הוצאות מימון שהוונו למלאי מבנים בהקמה
27,677	32,284	31,670	

(1) ההוצאות בשנת 2016 מוצגות בניכוי ביטול הפרשה לירידת ערך הלוואות שניתנו לחברות פרויקט בקפריסין בסך של כ- 1,162 אלפי ש"ח. ראה ביאור 11ב'3 לעיל.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - רווח למניה

להלן נתוני הרווח ומספר המניות (כולל ההתאמות לנתונים אלה) שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
69,010	83,713	54,083	רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה בחישוב הרווח למניה:
			מספר המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
6,736,893	6,736,893	6,736,893	המספר המשוקלל של המניות הנפרעות בניכוי - המספר המשוקלל של מניות באוצר
(3,086,701)	(3,086,701)	(3,086,701)	
3,650,192	3,650,192	3,650,192	
18.91	22.93	14.82	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין
			בדוחות רווח והפסד המאוחדים ושל החברה נכללו הוצאות מפעולות החברה עם "בעלי עניין" כדלקמן:
1,828	1,833	1,845	דמי ניהול
645	627	558	גמול בעבור 4 דירקטורים
			עלות שכר של עובדים קרובי משפחה של בעל השליטה שהם בעלי עניין (3 עובדים)
1,441	1,542	1,918	
			ב. הכנסות (הוצאות) החברה הנובעות מפעילות החברה עם חברות מאוחדות
(770)	(4,868)	(232)	הוצאות מימון מחברות מאוחדות, נטו
5,655	6,907	8,679	השתתפות בהוצאות
-	65	116	הכנסות מדמי שכירות
(172)	(166)	(193)	הוצאות דמי שכירות ואחזקה

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

יתרות עם חברות בנות:
חייבים ויתרות חובה
זכאים ויתרות זכות

9,904 19,612
(27,795) (30,762)

יתרות עם צדדים קשורים אחרים:
אנשי מפתח ניהוליים בגין שכר ודמי
ניהול

798 565

ד. להלן פירוט סך התגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות חברי דירקטוריון):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2016		2017		2018	
סכום	מס'	סכום	מס'	סכום	מס'
אלפי ש"ח	אנשים	אלפי ש"ח	אנשים	אלפי ש"ח	אנשים

אנשי מפתח ניהוליים
המועסקים בקבוצה:

5,764 5 7,543 6 6,860 6 הטבות עובדים לזמן קצר

ה. עסקאות עם בעל שליטה

1. הסכם ניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ

בהתאם לתנאי הסכם הניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, חברה בבעלות בעל השליטה ומנכ"ל החברה, מר שאול לוטן (להלן - "חברת הניהול") אשר אושרו באסיפת בעלי מניות ביום 30 באוקטובר 2014 וכתיקון שאושר כעסקה מזכה ביום 30 בנובמבר 2016, בתמורה לשירותי הניהול שתעמיד חברת הניהול לחברה, תשלם החברה לחברת הניהול סך של 150,000 ש"ח לחודש (להלן - "דמי הניהול"), מסכום זה יופחת סכום של 9,585 ש"ח מדי חודש בגין שימוש ברכב שהועמד למנכ"ל על ידי החברה.

דמי הניהול צמודים למדד המחירים לצרכן אשר היה ידוע ביום 14 בנובמבר 2011 (להלן - "המדד"). במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור. לסכומים האמורים יתווסף מס ערך מוסף כחוק שישולם במועד התשלום.

ביום 24 באוגוסט 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, לשלוש שנים נוספות מיום 14 בנובמבר 2017, באותם התנאים האמורים לעיל. תקופת ההסכם הניהול המתוקן הינה עד ליום 14 בנובמבר 2020 (להלן - "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך הסכם הניהול, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)

2. הסכם העסקה עם הגברת יעל לוטן

ביום 7 באוקטובר 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה (להלן - "הסכם העסקה") עם הגברת יעל לוטן, בתו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, שבהשכלתה הינה בעלת תואר LLB במשפטים ו- BA במנהל עסקים, שמכהנת בתפקיד היועצת המשפטית ומזכירת החברה וכן כנציגת החברה בפרויקטים וחברות בחו"ל החל מחודש ינואר 2005 (להלן - "יעל").

ביום 13 בספטמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם יעל בתפקיד היועצת המשפטית וכן כנציגת החברה בפרויקטים וחברות בחו"ל, בתנאים כמפורט להלן ואשר נכנסו לתוקפם ביום 22 בנובמבר 2017:

- (1) יעל תהא זכאית למשכורת חודשית כוללת ברוטו, בסך של 40,000 ש"ח (להלן - "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה מפורסם במועד הקובע. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.
- (2) יעל תהא זכאית לקבל מענק שנתי, בגובה של 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע הדירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושאת המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי יעל במהלך השנה.
- על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור, ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת יעל ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.
- המענק ישולם ליעל בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן.
- (3) יעל תהא זכאית אחת לשנה למשכורת 13, ככל ותתקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.
- (4) החברה תעמיד לרשות יעל רכב חברה בשווי שימוש חודשי כולל של עד 5,200 ש"ח (כפוף לתיקונים כפי שיהיו, מעת לעת, על ידי רשויות המס) (להלן לפי הענין: "הרכב"). כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה.
- (5) תקופת הסכם העסקה - הסכם העסקה יעמוד בתוקפו עד ליום 22 בנובמבר 2020 (לעיל ולהלן - "המועד הקובע") ויעמוד בתוקפו למשך שלוש שנים, החל מהמועד הקובע (להלן - "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך ההסכם, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)

3. הסכם העסקה עם מר אמיר לוטן

ביום 7 ביולי 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר אמיר לוטן, בנו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, שבהשכלתו הינו בעל תואר שני במחשבים ואשר משמש כמנהל תחום פרויקטי פינני בינוי ותמ"א 38 של החברה (להלן - "אמיר").

ביום 24 באוגוסט 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם אמיר בתנאים כמפורט להלן ואשר נכנסו לתוקפם ביום 14 בנובמבר 2017:

(א) אמיר יהא זכאי למשכורת חודשית כוללת ברוטו בסך של 32,000 ש"ח (להלן - "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה מפורסם במועד הקובע. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.

(ב) אמיר יהא זכאי לקבל מענק שנתי, בגובה של 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע הדירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושא המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי אמיר במהלך השנה.

על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור, ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת אמיר ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.

המענק ישולם לאמיר בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן.

(ג) אמיר יהא זכאי אחת לשנה למשכורת 13, ככל ותתקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.

(ד) אמיר יהא זכאי לרכב בשווי שימוש של 4,200 ש"ח כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה או שיהא זכאי להחזר הוצאות רכב בגובה 6,000 ש"ח חודשי, בתוספת הצמדה למדד, לפי בחירת העובד.

(ה) תקופת הסכם העסקה - הסכם העסקה יעמוד בתוקפו עד ליום 14 בנובמבר 2020 (להלן - "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך ההסכם, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.

(ו) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לסיים את ההתקשרות נשוא הסכם העסקה לאלתר בנסיבות המצדיקות פיטורין ללא תשלום פיצויי פיטורין וזאת בכפוף להוראות הדין.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)

4. הסכם העסקה עם הגברת חן גור לוטן

ביום 7 באוקטובר 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם העסקה נמשך (להלן - "הסכם העסקה") עם הגברת חן גור לוטן, בתו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, אשר בהשכלתה הינה מהנדסת תעשייה ובעלת תואר שני במנהל עסקים בהתמחות שמאות מקרקעין, המכהנת כמנהלת הנכסים המניבים של החברה וכן של הקמת מערכת הנהלים בחברה והטמעתם (להלן - "העובדת").

ביום 24 באוגוסט 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם חן בתנאים כמפורט להלן ואשר נכנסו לתוקפם ביום 14 בנובמבר 2017:

- (1) חן תהא זכאית למשכורת חודשית כוללת ברוטו בסך של 32,000 ש"ח (להלן - "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה מפורסם במועד הקובע. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.
- (2) חן תהא זכאית לקבל מענק שנתי, בגובה של 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע הדירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושאת המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי חן במהלך השנה.
- על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור, ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת חן ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.
- המענק ישולם לחן בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן.
- (3) חן תהא זכאית אחת לשנה למשכורת 13, ככל ותתקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.
- (4) חן תהא זכאית לרכב בשווי שימוש של 4,200 ש"ח כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה.
- (5) תקופת הסכם העסקה - הסכם העסקה יעמוד בתוקפו עד ליום 14 בנובמבר 2020 (להלן - "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך ההסכם, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.
- (6) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לסיים את ההתקשרות נשוא הסכם העסקה לאלתר בנסיבות המצדיקות פיטורין ללא תשלום פיצויי פיטורין וזאת בכפוף להוראות הדין.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמים עם צדדים קשורים

1. הסכם שירותי ניהול

א. ביום 5 במאי 2010 התקשרה לוינשטיין נכסים עם החברה בהסכם ניהול לפיו החברה תעניק לקבוצה, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה, שירותי ניהול, ייעוץ וליווי ביחס לקבוצה שיכללו בין היתר את השירותים הבאים:

(1) שירותי ניהול כלליים - שירותי מנכ"ל חברה, שירותי סמנכ"ל כספים, שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ודירקטורים שאינם תלויים), מכלול של שירותי ניהול שוטפים, שירותי ייעוץ, שירותי פיקוח, שירותי שיווק ומכירה וכן שירותי אדמיניסטרציה שונים.

(2) שירותי ניהול תפעולי לנכסי קבוצת החברה אשר אינם מנוהלים על-ידי חברות ניהול חיצוניות ולרבות למגדל לוינשטיין (למעט החניון).

(3) שירותי ניהול מסחרי להשכרת נכסי הקבוצה.

ב. בגין העמדת שירותי הניהול ללוינשטיין נכסים כמפורט לעיל ולהלן, תשלם לוינשטיין נכסים לחברה סכומים כדלקמן:

(1) בתמורה לשירותי הניהול הכלליים ולשירותי הניהול המסחרי להשכרת נכסי הקבוצה כאמור לעיל, תשלם לוינשטיין נכסים לחברה דמי ניהול בשיעור מדורג (בתוספת מע"מ) מסך דמי השכירות ברוטו (ללא מע"מ) מאותם נכסים (להלן - "דמי ניהול כלליים") כדלקמן:

היקף הכנסות מדמי שכירות ברוטו (ללא מע"מ) במליון ש"ח	שיעור דמי ניהול - על הפרש השולי באחוזים
0-100	6
101-150	5
151-200	4
מעל 201	3

בהתאם לתיקון הסכם הניהול מיום 2 ביוני 2013 לא יעלו דמי הניהול הכלליים על סך של 4.8 מליון ש"ח בשנה, כשסכום זה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד הידוע במועד הכניסה לתוקף, קרי המדד שפורסם ביום 15 באפריל 2013.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)

1. הסכם שירותי ניהול (המשך)

ב. (המשך):

(2) ביום 16 במאי 2018 ולאחר מכן ביום 19 ביוני 2018 אישר הדירקטוריון של לוינשטיין נכסים, לאחר שקיבל את אישור ועדת הביקורת/תגמול של לוינשטיין נכסים לחתום על תוספת להסכם הניהול עם החברה, וזאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה ובכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של לוינשטיין נכסים.

ביום 1 ביולי 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של לוינשטיין נכסים לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת/תגמול ודירקטוריון לוינשטיין נכסים, כאמור לעיל, להתקשר בתוספת להסכם הניהול עם החברה.

בהתאם לתוספת האמורה, אשר החלה מיום 16 במאי 2018, עודכן מנגנון התמורה להסכם שירותי הניהול לפיו בגין העמדת שירותי הניהול ללוינשטיין נכסים על ידי החברה, תשלם לוינשטיין נכסים לחברה דמי ניהול מדורגים שנתיים על בסיס Net Operating Income (NOI) שנתי, בהתאם למדרגות שנקבעו להלן:

דמי הניהול במיליוני ש"ח	NOI - רף עליון במיליוני ש"ח	NOI - רף תחתון במיליוני ש"ח
6	62	58
6.3	65	62
6.5	69	65
6.7	72	69
6.9	75	72

פרט לאמור לעיל לא חלו שינויים ביתר סעיפי הסכם הניהול.

(3) בתמורה לשירותי ניהול תחזוקת הנכסים המנוהלים, כאמור לעיל ובהתאם להגדרתם בהסכם תשלם לוינשטיין נכסים לחברה, דמי ניהול בשיעור של COST (עלות ביצוע האחזקה בפועל) + 10% (להלן - "דמי ניהול תחזוקת הנכסים המנוהלים").

ג. בהתאם להחלטת אסיפת בעלי המניות של לוינשטיין נכסים מיום 1 ביולי 2018, תוקפו של הסכם הניהול יהא עד ליום 16 במאי 2021.

2. הסכם שכירות חניות

ביום 5 במאי 2010 התקשרה לוינשטיין נכסים בהסכם עם החברה לפיו החברה תשכור עד 30 חניות במגדל וזאת לתקופה של ארבע שנים (להלן - "תקופת השכירות"). השכירות תוארך באופן אוטומטי בחמש תקופות נוספות של ארבע שנים כל אחת.

תמורת שכירות מקומות החניה במהלך תקופת השכירות תשלם החברה לחברה המאוחדת סך של 856 ש"ח לכל מקום חניה לכל חודש של שכירות בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. ההסכם אושר כעסקה זניחה בישיבות ועדת הביקורת והדירקטוריון של לוינשטיין נכסים שנערכו ביום 28 בפברואר 2019 וביום 3 במרס 2019, בהתאמה; וכעסקה זניחה בישיבות ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה שנערכו ביום 25 במרס 2019 ו- 28 במרס 2019, בהתאמה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

1. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)

3. אי תחרות

החברה התחייבה, כי במשך כל תקופת העמדת שירותי הניהול על-פי הסכם הניהול כאמור בסעיף ו'(1) לעיל, החברה והמנהלים מטעמה, שיעמידו את שירותי הניהול ללוינשטיין נכסים: (1) לא יתחרו בלוינשטיין נכסים ו/או בעסקי ו/או בפעילות לוינשטיין נכסים ו- (2) לא יעסקו ו/או ישתתפו ולא יקבלו תפקיד מכל מין וסוג שהוא בצורה ו/או באופן כלשהו, ולא יעניקו שירותי ניהול ו/או יקיימו קשרים עסקיים ו/או אחרים, בכל ישות כלשהי המתחרה בלוינשטיין נכסים ו/או בעסקיה ו/או בפעילות לוינשטיין נכסים, וכן (3) לא ייצרו בדרך כלשהי ולא יסייעו, ביצירת קשרים עסקיים בעלי אופי חופף, דומה או זהה לתחום פעילותה של לוינשטיין נכסים עם מי שהם ו/או שהיו ו/או שיהיו באותה עת לקוחות לוינשטיין נכסים. הכל למעט פעילות המתקיימת בעת חתימת הסכם הניהול לגבי נכסים השייכים לחברה ו/או לחברות בנות שלה וכן למעט פעילות לגבי פרויקטים כאמור בהסכם אי תחרות.

4. התחייבות לתיחום פעילות

(א) החברה התחייבה ללוינשטיין נכסים לתיחום פעילות, בין במישרין ובין באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה, בתחומי מדינת ישראל ולא תחזיק שליטה בתאגיד העוסק בפעילות לוינשטיין נכסים בשטחי מדינת ישראל. על אף האמור לעיל, ההגבלה לא תחול במקרים מסויימים שפורטו בכתב ההתחייבות לתיחום הפעילות.

החברה התחייבה כי במהלך תקופת ההתחייבות, תעביר ללוינשטיין נכסים כל הזדמנות עסקית שתתקרה בפניה בתחומי פעילות לוינשטיין נכסים.

החברה התחייבה כי ההגבלה כוללת, בין היתר, כי במשך כל תקופת ההתחייבות, החברה: (1) לא תתחרה בלוינשטיין נכסים ו/או בעסקי ו/או בפעילות לוינשטיין נכסים כהגדרתה להלן ו- (2) לא תעסוק ו/או תשתתף ולא תקבל תפקיד מכל מין וסוג שהוא בצורה ו/או באופן כלשהו, ולא תעניק שירותי ניהול ו/או תקיים קשרים עסקיים ו/או אחרים, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בכל ישות כלשהי, לרבות שותפות, חברה ו/או תאגיד אחר המתחרה בלוינשטיין נכסים ו/או בעסקיה ו/או בפעילות לוינשטיין נכסים וכן (3) לא תיצור בדרך כלשהי ולא תסייע, ביצירת קשרים עסקיים בעלי אופי חופף, דומה או זהה לתחום פעילות לוינשטיין נכסים, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, עם מי שהם ו/או שהיו ו/או שיהיו באותה עת לקוחות לוינשטיין נכסים. הכל למעט פעילות המתקיימת בעת חתימת ההתחייבות.

"פעילות לוינשטיין נכסים" - רכישה, ייזום, הקמה ו/או ניהול נכסים מניבים, לרבות רכישת זכויות במקרקעין לשם ייזום והקמת נכסים מניבים עליהם; "נכסים מניבים" - נכסי מקרקעין בישראל המיועדים להשכרה לשימושים שונים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, משרדים, חניה, אחסון, תעשייה ומסחר, לרבות במסגרת בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים וכד'.

(ב) ביום 5 במאי 2015 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, להאריך את תוקפו של כתב ההתחייבות לתיחום הפעילות, אשר עליו חתמה החברה במאי 2010 כלפי לוינשטיין נכסים, לתקופה נוספת של 5 שנים החל מיום 12 במאי 2015 באותם התנאים למעט כמפורט בכתב ההתחייבות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)

5. הסכם ניהול הבניה

(א) כללי

- (1) בהתאם להסכם מיום 5 במאי 2010 התקשרה החברה עם לוינשטין נכסים בהסכם לפיו החברה תעניק לקבוצת לוינשטין נכסים את שירותי ניהול הבניה, כהגדרתם בהסכם, לנכסי הנדל"ן שבבעלות ו/או יהיו בבעלות קבוצת לוינשטין נכסים, מעת לעת (להלן - "הסכם ניהול הבניה" ו/או "ההסכם").
- (2) תוקפו של הסכם שירותי הבניה הוארך לתקופה נוספת ביום 12 במאי 2015 לתקופה של 5 שנים.
- (3) בנוסף, נקבעו בהסכם תנאים בדבר ביטול ההסכם לפני סיומו.

(ב) שירותי ניהול הבניה

לאחר רכישת מקרקעין לצורכי הקמת פרויקט בניה ובהמשך גם לאחר קבלת החלטה על תחילת הקמתו של פרויקט בניה, תספק החברה ללוינשטין נכסים את שירותי ניהול הבניה המפורטים בהסכם ניהול הבניה.

(ג) זכות להעמדת שירותי ניהול באתר הפרויקט

הוסכם בין הצדדים, כי לחברה תהא זכות סירוב ראשון להעמדת שירותי ניהול באתר הפרויקט של עובדים ומנהלים מטעמה ובלבד ששירותי ניהול אלה יועמדו בתנאי שוק או בתעריפים הקבועים על ידי החשב הכללי והמפורסמים באתר החשב הכללי של משרד האוצר בעניין "התקשרות עם נותני שירותים חיצוניים", לפי הנמוך מביניהם והכל במסגרת התקציב לפרויקט.

(ד) התמורה

בתמורה לשירותי הניהול, תהא החברה זכאית ל- 5% בתוספת מע"מ, מסכומם הכולל של עלויות הפרויקט, למעט עלות רכישת הקרקע ולרבות עלויות מימון והוצאות ביצוע העבודות (כהגדרתן בהסכם) וזאת במקרה של ביצוע העבודות באמצעות קבלן ראשי והכל במסגרת התקציב כפי שיאושר על-ידי לוינשטין נכסים לפרויקט, כמפורט בסעיף ב' לעיל. במקרה של ריבוי קבלנים וספקים (יותר מ- 5 קבלנים) תהא החברה זכאית לתוספת של 2.5% נוספים, ובסך הכל 7.5% בתוספת מע"מ כדן.

עוד נקבע בהסכם כי במידה והעלות הכוללת של ביצוע הפרויקט תחרוג ממסגרת התקציב שתאושר על-ידי לוינשטין נכסים ביותר מאשר ב- 10% ללא שינוי מקביל בהיקפו של הפרויקט או מבלי שניתן לכך אישור דירקטוריון לוינשטין נכסים, לא תהיה החברה זכאית לדמי ניהול בגין הסכום החורג. ועדת הביקורת של לוינשטין נכסים תבחן אחת לחצי שנה האם התקיימה חריגה כאמור לעיל. במידה ואכן התגלתה חריגה כאמור אזי תשיב החברה סכומים עודפים ששולמו בתוך 14 ימי עסקים ללוינשטין נכסים.

(ה) בהסכם ניהול הבניה הובהר כי, אין ולא יהיו כל יחסי עובד-מעביד בין לוינשטין נכסים לבין החברה ועובדיה, ואין בהוראות הסכם ניהול הבניה כדי לקשור בין מי מהם לבין לוינשטין נכסים יחסי עובד-מעביד, לכל דבר ועניין.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. ניהול סיכונים פיננסיים

1. כללי

פעילותה של החברה בענפי הנדל"ן מעמידה בפני ההנהלה צורך ליטול סיכונים שוק הנובעים משינויים במחירי חומרי הגלם והמוצרים המופקים מהם, משינויים בשער החליפין של הש"ח לדולר ולמטבעות חוץ נוספים וכן משינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה.

מדיניות ניהול הסיכונים של החברה נועדה לאפשר להנהלה לעמוד ביעדיה העסקיים ע"י הערכת התוצאות האפשריות של החשיפה והגבלתה בהתאם לקריטריונים שנקבעים ע"י דירקטוריון החברה. קריטריונים אלו מתבססים על הערכת הסיכונים בהתחשב בתחזיות לגבי התפתחויות במחירי חומרי הגלם ומחירי המכירה הנהוגים בשוקי הנדל"ן, בשער החליפין, בשיעורי ריבית והאינפלציה.

2. חשיפה לשינויים במחירי חומרי הגלם ומוצרי החברה

במסגרת פעילותה של החברה בענף הנדל"ן היא פועלת כייזם וכקבלן מבצע של עבודות בניה שונות. בתחום פעילות זה משמשת החברה כקבלן ראשי ומבצעת את הפרויקט באמצעות קבלני משנה. שינויים במחירי חומרי גלם בארץ ובעולם ושינויים בשכר עבודה ובזמינות כוח עבודה משפיעים על עלויות הבניה, ולפיכך על הרווח הנובע מהפרויקטים.

3. חשיפה לשינוי בשער החליפין

לחברה נכסים והתחייבויות הצמודים או נקבעים במטבע חוץ (בעיקר מפעילות חוץ). כתוצאה מכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ. במקביל, הכנסות החברה מפעילותה בחו"ל והנכסים המוחזקים על ידי פעילות החוץ נקובים אף הם במטבעות חוץ שונים.

במסגרת פעילות ההשקעה בחו"ל חשופה הקבוצה לשינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ. החשיפה לשערי חליפין במסגרת ההשקעות בחו"ל (השקעות נדל"ן בקפריסין ובהודו) נובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות המוחזקות בחו"ל והן מדרכי המימון של ההשקעות. חברות הקבוצה פועלות לצמצום חשיפה זו על ידי השקעה בחברות המנוהלות באופן אוטונומי, אשר עיקר נכסיהן והכנסותיהן נקובים או צמודים למטבע תפעולי (דולר, אירו, רופי ולירה שטרלינג) ועל ידי מימון ההשקעות, ככל האפשר באותו מטבע תפעולי.

במסגרת פעילות החברה בענף הנדל"ן בישראל שינויים בשערי המטבע בין המטבעות השונים וביחס לשקל משפיעים גם הם על עלויות הבניה ולעיתים אף על מחירי המכירה כאשר אלה נקובים במט"ח. יודגש כי החברה פועלת לקביעת מחירים נקובים בש"ח.

מפעם לפעם החברה עושה שימוש בנגזרי מטבע חוץ (חוזי אקדמה) כדי להגן מפני הסיכון שתזרימי המזומנים הנקובים בסכומים השונים ממטבע הפעילות, הנובעים מנכסים והתחייבויות קיימים במסגרת התקשרויות איתנות או התקשרויות חזויות שסבירות התרחשותן גבוהה (highly probable) יושפעו משינויים בשערי החליפין. עסקאות הגנה אלה אינן מהוות גידור חשבונאי.

4. חשיפה לאינפלציה

לשינויים ברמת האינפלציה במשק השפעה על התוצאות העסקיות של החברה. חלק ניכר מהתחייבויות החברה לזמן ארוך, צמוד למדד המחירים לצרכן. מאידך, יש לציין כי הכנסות החברה מדמי שכירות בארץ צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן. בהתאם, לחברה יש "הגנה טבעית" חלקית בגין החשיפה כאמור.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

5. חשיפה לשינויי שיעור ריבית

(א) סיכון שווי הוגן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך הנושאות ריבית בשיעורים קבועים מראש אשר חושפים את החברה לסיכון שווי הוגן כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית בשוק, כדלקמן:

החברה הנפיקה אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה, שיתרת ההתחייבות בגינן ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת בכ- 319,660 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם).

לוינשטיין נכסים הנפיקה אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה, שיתרת ההתחייבות בגינן ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמות בכ- 114,767 אלפי ש"ח (כולל ריבית לשלם).

הקבוצה נטלה הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת בכ- 346,657 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם), הנושאות ריבית קבועה.

(ב) סיכון תזרימי מזומנים

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הנושאות ריבית משתנה אשר חושפות את החברה לסיכון תזרימי מזומנים כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית בשוק, כדלקמן:

לקבוצה אשראי לזמן קצר ללא הצמדה, המסתכם ליום 31 בדצמבר 2018 לסך של כ- 113,261 אלפי ש"ח, הנושא ריבית בשיעור משתנה התלוי בגובה ריבית הפריים.

לקבוצה הלוואות לזמן ארוך הנקובות בש"ח ללא הצמדה, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת בכ- 69,550 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם), הנושאות ריבית בשיעור משתנה התלוי בריבית הפריים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

5. חשיפה לשינויי שיעור ריבית (המשך)

(ב) סיכון תזרימי מזומנים (המשך)

הטבלאות להלן מציגות את תזרים פירעון ההתחייבויות הפיננסיות לזמן ארוך לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, החשופות לסיכונים תזרימי מזומנים וסיכונים שווי הוגן, כאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל.

התחייבויות לזמן ארוך החשופות לסיכונים:					
תזרים מזומנים			שווי הוגן		
אגרות חוב		הלוואות	אגרות חוב		הלוואות
שקליות	ברבית	שקליות	שקליות	ברבית	שקליות
משתנה	משתנה	קבועה	משתנה	קבועה	קבועה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2018:					
עד שנה	5,685	-	14,793	52,913	73,391
שנים 1-2	21,334	-	214,773	62,891	298,998
שנים 2-3	40,049	-	88,270	85,844	214,163
שנים 3-4	583	-	7,083	85,844	93,510
שנים 4-5	583	-	6,475	39,487	46,545
מעל 5 שנים	1,316	-	15,263	107,448	124,027
	69,550	-	346,657	434,427	850,634
ליום 31 בדצמבר 2017:					
עד שנה	5,696	23,635	15,101	53,129	97,561
שנים 1-2	5,619	-	13,882	50,857	70,358
שנים 2-3	21,335	-	214,711	50,857	286,903
שנים 3-4	40,583	-	86,644	73,810	201,037
שנים 4-5	583	-	7,015	73,810	81,408
מעל 5 שנים	1,897	-	21,618	63,005	86,520
	75,713	23,635	358,971	365,468	823,787

6. סיכונים אשראי

המזומנים ושווי מזומנים, המזומנים המוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות וההשקעות הסחירות לזמן קצר של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 מופקדים, בחלקם הגדול, בתאגידים בנקאיים ישראלים. ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד של החברה מנוהלים על ידי חברות ניהול תיקים והם כוללים בעיקר אגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות בעלי דירוג השקעה גבוה וכן יחידות השתתפות בקרנות נאמנות. להערכת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו נמוך.

הקבוצה מבצעת מעקב באופן שוטף על איכות חובות הלקוחות וזקפת הפרשה להפסדי אשראי באופן ספציפי בהתייחס לחובות באותם המקרים בגינם קיימות ראיות אובייקטיביות לכך שאין ביכולת הקבוצה לגבות את יתרת חוב הלקוחות (כגון בגין הסבירות לגבי אי יכולת פירעון או קשיים כלכליים מהותיים של בעל החוב) במסגרת תקופת האשראי שניתנה ובהתבסס על נסיון העבר.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

6. סיכוני אשראי (המשך)

רוב הכנסות הקבוצה נובעות ממספר רב של לקוחות. אי-לכך, יתרות הלקוחות של הקבוצה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי ליום 31 בדצמבר 2018.

בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות.

החברה והחברות המאוחדות בוחנות באופן שוטף את טיב הלקוחות ובהתאם קובעות את היקף ההתקשרות עימם ודורשות מהם בטחונות מתאימים.

לפיכך בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 31 בדצמבר 2017 לא קיימת הפרשה להפסדי אשראי בגין יתרות הלקוחות.

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכוני אשראי:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
84,191	65,622	מזומנים ושווי מזומנים
		מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
24,654	42,955	ופיקדונות
		ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
30,239	33,343	לקוחות והכנסות לקבל (1)
60,581	37,226	חייבים ויתרות חובה אחרות
9,886	20,171	הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע
10,772	5,399	השקעות והלוואות
15,709	12,031	
236,032	216,747	
		(1) להלן הרכב סעיף הלקוחות והכנסות לקבל:
57,353	33,663	לקוחות בגינם קיימים ביטחונות
3,228	3,563	לקוחות בגינם לא קיימים ביטחונות
60,581	37,226	

להלן גיוול חובות של לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע והלוואות אחרות:

31 בדצמבר			
2017		2018	
ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	90,814	-	74,827
-	39	-	-
-	6,095	-	-
-	96,948	-	74,827

אינם בפיגור
פיגור של 121 יום עד שנה
פיגור של מעל לשנה

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

7. סיכוני נזילות

החברה מממנת את צורכי הפעילות השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר וארוך. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. ליום 31 בדצמבר 2018 לחברה יתרות אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב) בהיקף של 186,652 אלפי ש"ח.

מדיניות החברה לנהל את נזילותה על ידי בחינת תחזיות שוטפות לשם ניהול המזומנים לצרכים התפעוליים, פיקוח ותכנון התשלומים לספקים ונותני שירותים תוך התחשבות בהתחייבויות לזמן ארוך ובעמידה באמות מידה פיננסיות. מעקב אחר נזילות החברה מתבצע בשתי רמות: נזילות לזמן קצר ונזילות לזמן ארוך. נזילות בזמן הקצר נמדדת על בסיס יומי, שבועי וחודשי ואילו נזילות לזמן ארוך נמדדת על בסיס רבעוני ושנתי.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 (תזרימי מזומנים לא מהוונים):

31 בדצמבר				
12 חודשים	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2018:				
150,555	400,109	18,586	569,250	אשראי מתאגידים בנקאיים
21,841	-	-	21,841	ספקים ונותני שירותים
42,001	-	-	42,001	זכאים ויתרות זכות
8,421	-	-	8,421	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
64,807	306,070	112,139	483,016	אגרות חוב
-	3,657	-	3,657	התחייבויות אחרות
<u>287,625</u>	<u>709,836</u>	<u>130,725</u>	<u>1,128,186</u>	
2017:				
159,202	426,283	26,516	612,001	אשראי מתאגידים בנקאיים
7,865	-	-	7,865	ספקים ונותני שירותים
29,926	-	-	29,926	זכאים ויתרות זכות
13,357	-	-	13,357	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
87,201	278,671	67,353	433,225	אגרות חוב
-	3,484	-	3,484	התחייבויות אחרות
<u>297,551</u>	<u>708,438</u>	<u>93,869</u>	<u>1,099,858</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. להלן תמצית המכשירים הפיננסיים שבדוחות על המצב הכספי של החברה לפי חלוקה לקבוצות:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:

84,191	65,622	מזומנים ושווי מזומנים
		מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות
24,654	42,955	לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע
71,353	42,625	חייבים ויתרות חובה אחרות
25,595	32,202	

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

30,239	33,343	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
236,032	216,747	סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

555,619	582,381	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
7,865	21,841	ספקים ונותני שירותים
33,410	46,063	זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות
13,357	8,421	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
388,574	379,557	אגרות חוב
998,825	1,038,263	סה"כ התחייבויות פיננסיות

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי

א) גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

פריטים אשר ערך הספרים שלהם מהווה קירוב לשווי ההוגן:

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים הבאים: מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות, לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע, חייבים ויתרות חובה אחרות, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות, אשר הינם בעלי אופי שוטף, הינו תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן.

הערך בספרים של הלוואות מתאגידים בנקאיים שיתרת הקרן שטרם נפרעה בגינן נושאת ריבית משתנה, ובהתאם, היתרה במאזני החברה ליום 31 בדצמבר 2018, מהווה קירוב לשווי ההוגן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי (המשך)

א) גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים (המשך)

פריטים אשר ערך הספרים שלהם מהווה קירוב לשווי ההוגן (המשך):

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן (או קירוב לשווי הוגן):

31 בדצמבר		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
		2018:
		הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):
33.3	32.2	בהצמדה למדד
313.6	314.5	ללא הצמדה
		אגרות חוב של החברה:
203.5	201.6	סדרה ג' בריבית קבועה (*)
115.4	117.4	סדרה ד' בריבית קבועה (*)
		אגרות חוב של לוינשטיין נכסים:
116.9	113.4	סדרה ב' בריבית קבועה (*)
		2017:
		הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):
39.9	37.5	בהצמדה למדד
326.6	321.5	ללא הצמדה
		אגרות חוב של החברה:
255.1	240.6	סדרה ג' בריבית קבועה (*)
		אגרות חוב של לוינשטיין נכסים:
24.2	23.6	סדרה א' בריבית משתנה (*)
131.0	124.4	סדרה ב' בריבית קבועה (*)

(*) השווי ההוגן נקבע בהתאם לציטוט מחיר אגרות חוב סחירות לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 מהבורסה לניירות ערך בתל אביב. הערך בספרים הוא בניכוי הוצאות הנפקה ולרבות סכומים בגין ריבית לשלם.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי (המשך)

ב) מדרג שווי הוגן

הטבלאות להלן מפרטות בדבר קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 (ראה גם ביאור 3 לעיל לעניין אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים):

רמה 2	רמה 1	
מליון ש"ח		
2018:		
		הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):
33.3	-	בהצמדה למדד
313.6	-	ללא הצמדה
		אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בריבית קבועה
-	203.5	אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בריבית קבועה
-	115.4	אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטיין נכסים בריבית קבועה
-	116.9	
2017:		
		הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):
39.9	-	בהצמדה למדד
326.6	-	ללא הצמדה
		אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בריבית קבועה
-	255.1	אגרות חוב (סדרה א') של לוינשטיין נכסים בריבית משתנה
-	24.2	אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטיין נכסים בריבית קבועה
-	131.0	

ג) מידע נוסף בדבר מזידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2

מכשירים פיננסיים	טכניקות הערכה	נתונים בהם נעשה שימוש במדידת השווי ההוגן
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה	היוון תזרימי מזומנים - הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים כשהם מהווים על בסיס שיעור הריבית המקובל להלוואות בתנאים דומים במועד המדידה.	שיעור היוון הנע בטווח שבין 2.6%-5.1% להלוואות הצמודות ו- 3.2%-5.4% להלוואות הלא צמודות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

(א) מדרג שווי הוגן

מדידת השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן (ראה גם ביאור 3 בדבר אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים).

הטבלה להלן מפרטת בדבר המכשירים הפיננסיים שנמדדו בשווי הוגן ע"ב עיתי בהתאם למדרג השווי ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2018:

רמה 3	רמה 2	רמה 1
מליון ש"ח		

ליום 31 בדצמבר 2018:

			ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן
-	-	33,343	דרך רווח והפסד
6,651	-	-	השקעה בחברה בקפריסין
8,231	-	-	הלוואות לחברות בניה בקפריסין

(ב) הטבלה שלהלן מפרטת תנועה במכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן ע"ב עיתי המבוסס על רמה 3:

הלוואות לחברות בניה בקפריסין אלפי ש"ח
--

7,180

יתרה ליום 1 בינואר 2018

סך הרווח שנוקף לדוח רווח והפסד במסגרת
סעיף הכנסות מימון

1,051

8,231

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

ג) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 בגין מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ע"ב עיתי

לחברה השקעה במניות בחברה קפריסין, אשר מהווה מכשיר פיננסי הנמדד לפי שווי הוגן, תוך זקיפת השינויים לדוח רווח הכולל.

חברה נתנה הלוואות לשתי חברות בניה הפועלות בקפריסין, אשר מהוות מכשיר פיננסי הנמדד לפי שווי הוגן, תוך זקיפת השינויים לדוח רווח והפסד.

מכשירים פיננסיים	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	טכניקת הערכה	נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	רגישות מדידת השווי הוגן לשינויים בנתונים
השקעה בחברה בקפריסין	6,651	השווי ההוגן נקבע על ידי אמידת שווי נכסי החברה בקפריסין. ההערכה בוצעה בהתאם לגישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות בפועל במקרקעין	אומדן שווי מקרקעין	גידול/קיטון במחיר המכירה של המקרקעין יגדיל/יקטין שווי הוגן של ההשקעה בחברה בקפריסין
הלוואות לחברת בניה בקפריסין	8,231	השווי ההוגן נקבע על ידי אמידת חלק החברה בתזרימי המזומנים השוטפים שעתידים לנבוע מהפריקט ושווי נכסי החברה בקפריסין	אומדן שווי מקרקעין	גידול/קיטון במחיר המכירה של המקרקעין יגדיל/יקטין שווי הוגן של הלוואות לחברה בקפריסין

ד) תהליכי הערכה ששימשו את החברה במדידות שווי הוגן המסווגות במסגרת רמה 3

המדיניות ותהליכי הערכה במדידת השווי הוגן של השקעה בחברה בקפריסין והלוואות שניתנו לחברות בניה בקפריסין, נבחנים בחברה פעם בשנה על ידי בחינת שווי של מכשירים פיננסיים אלו על ידי בחינת שווי נכסי חלק החברה בתזרימי המזומנים השוטפים שעתידים לנבוע מהפריקט במקרקעין שבבעלותן של אותן חברות ובחינת נאותות מתודולוגיית הערכה. בכך פועלת החברה להבטיח שטכניקת הערכה משקפת באופן נאות את השווי של הנכסים הפיננסיים לתאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2018					
צמוד מדד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים					
-	1,540	939	63,143	-	65,622
-	-	6,350	36,605	-	42,955
12,996	2,115	-	18,232	-	33,343
30,199	-	-	7,027	-	37,226
-	139	6	20,026	10,226	30,397
-	-	-	-	3,466	3,466
-	-	-	5,399	-	5,399
-	-	-	-	498,296	498,296
נכסים שאינם שוטפים					
-	-	-	-	1,478	1,478
-	-	8,231	3,800	6,813	18,844
-	-	-	-	65,595	65,595
-	-	-	-	25,685	25,685
-	-	-	-	1,386,306	1,386,306
-	-	-	-	23,100	23,100
-	-	-	-	37,238	37,238
-	-	-	-	13,415	13,415
43,195	3,794	15,526	154,232	2,071,618	2,288,365
סה"כ נכסים					
התחייבויות שוטפות					
(18,291)	-	-	(168,361)	-	(186,652)
-	-	(35)	(21,806)	-	(21,841)
(1,038)	-	(850)	(37,299)	(74,119)	(113,306)
-	-	-	(8,421)	-	(8,421)
-	-	-	(2,814)	-	(2,814)
-	-	-	-	(137)	(137)
-	-	-	-	(44,708)	(44,708)
-	-	-	-	(2,292)	(2,292)
התחייבויות שאינן שוטפות					
(26,614)	-	-	(369,115)	-	(395,729)
(100,666)	-	-	(278,891)	-	(379,557)
(184)	(745)	(405)	(2,728)	(1,601)	(5,663)
-	-	-	-	(1,693)	(1,693)
-	-	-	-	(165,272)	(165,272)
(146,793)	(745)	(1,290)	(889,435)	(289,822)	(1,328,085)
סה"כ התחייבויות					
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)					
(103,598)	3,049	14,236	(735,203)	1,781,796	960,280

(*) החברה לא כללה ניתוחי רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים מאחר ובין היתר השינוי הקיצוני אשר היה על החברה לנתח במסגרת ניתוח הרגישות אינו חושף את החברה לסיכון מהותי.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר 2017						
צמוד מדד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	6,169	44	77,978	-	84,191	נכסים שוטפים
-	-	-	24,654	-	24,654	מזומנים ושווי מזומנים
9,404	1,161	-	19,674	-	30,239	מזומנים מוגבלים בשימוש
54,815	-	-	5,766	-	60,581	בחשבונות ליווי ופיקדונות
-	345	-	9,541	9,941	19,827	ניירות ערך הנמדדים בשווי
-	-	-	-	1,740	1,740	הוגן דרך רווח או הפסד
-	-	-	-	-	-	לקוחות והכנסות לקבל
-	-	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	-	-	מסים לקבל
-	-	-	10,772	-	10,772	הכנסות לקבל בגין עבודות
-	-	-	-	-	-	בחוזי ביצוע
-	-	-	-	340,074	340,074	מלאי מקרקעין ומבנים
-	-	-	-	36,288	36,288	בהקמה
-	-	-	-	-	-	נכס המוחזק למכירה
-	-	-	-	1,478	1,478	נכסים שאינם שוטפים
-	4,748	7,180	3,781	6,651	22,360	מלאי קרקעות
-	-	-	-	-	-	השקעות והלוואות
-	-	-	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
-	-	-	-	-	-	המטופלת לפי שיטת השווי
-	-	-	-	69,545	69,545	המאזני
-	-	-	-	20,888	20,888	רכוש קבוע
-	-	-	-	1,346,905	1,346,905	נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	32,523	32,523	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה במסגרת
-	-	-	-	38,135	38,135	פרויקט B.O.T
-	-	-	-	16,058	16,058	מסים נדחים
64,219	12,423	7,224	152,166	1,920,226	2,156,258	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות						
(18,492)	-	-	(200,004)	-	(218,496)	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	-	(7,865)	-	(7,865)	ומנותני אשראי אחרים
(1,016)	-	-	(26,160)	(34,739)	(61,915)	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	-	(18,500)	(18,500)	מקדמה בגין מכירת נדל"ן
-	-	-	-	(18,500)	(18,500)	להשקעה
-	-	-	(13,357)	-	(13,357)	התחייבויות בגין רכישת
-	-	-	(2,750)	-	(2,750)	נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(51)	(51)	הפרשות
-	-	-	-	(35,366)	(35,366)	מסים לשלם
-	-	-	-	(35,366)	(35,366)	מקדמות מרוכשי דירות
התחייבויות שאינן שוטפות						
(31,579)	-	-	(382,308)	-	(413,887)	הלוואות מתאגידים
(111,760)	-	-	(200,050)	-	(311,810)	בנקאיים
(183)	(689)	-	(2,612)	(1,135)	(4,619)	אגרות חוב
-	-	-	-	(1,938)	(1,938)	התחייבויות אחרות
-	-	-	-	(158,068)	(158,068)	הטבות לעובדים, נטו
-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
(163,030)	(689)	-	(835,106)	(249,797)	(1,248,622)	סה"כ התחייבויות
עודף נכסים על התחייבויות						
(98,811)	11,734	7,224	(682,940)	1,670,429	907,636	(עודף התחייבויות על נכסים)

(*) החברה לא כללה ניתוחי רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים מאחר ובין היתר השינוי הקיצוני אשר היה על החברה לנתח במסגרת ניתוח הרגישות אינו חושף את החברה לסיכון מהותי.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. פירוט מרכיבי הוצאות המימון והכנסות המימון:

ראה ביאור 27'.

ו. ביטחונות

ביטחונות שניתנו

להלן הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 המשמשים ביטחונות להתחייבויות החברה:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,253	25,409	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
2,401	17,546	פיקדונות לזמן קצר
30,239	33,343	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
54,893	76,298	

ביטחונות שהתקבלו

באשר לביטחונות שהתקבלו ראה סעיף א'6 בביאור זה באשר לריכוז סיכונים אשראי.

ז. ערבויות שניתנו

באשר לערבויות שניתנו, ראה ביאור 25ב'.

ח. מדיניות ניהול ההון בחברה

יעדי מדיניות ניהול ההון (Capital) בחברה הם כדלקמן:

- להבטיח את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי.
- לספק לבעלי המניות בחברה תשואה הולמת כחוזר על השקעתם.
- לשמור על יחסי הון נאותים ודירוג אשראי גבוה שיאפשרו לחברה לשמור על מיצובה העסקי הנוכחי.

החברה פועלת לקיום יעדים אלה באמצעות תמחור נאות של המוצרים והשירותים אותם היא מספקת תוך התאמה לרמת הסיכון הקיימת בשווקים בהם פועלת החברה.

החברה מחשיבה כהון את מרכיבי ההון החשבונאי כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי. החברה בוחנת את ההון באמצעות יחס ההון לחוב הפיננסי, נטו (להלן - "יחס כיסוי החוב"). החוב הפיננסי, נטו כולל את כלל ההתחייבויות למוסדות פיננסיים, אגרות החוב, ובניכוי נכסים זילים הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים הנמדדים לפי שווי הוגן.

החברה פועלת לשמר את יחס כיסוי החוב שלא יעלה על 55%.

הנהלת החברה מנהלת את מבנה ההון ומבצעת בו התאמות מפעם לפעם עקב שינויים בתנאים הכלכליים ובמאפייני הסיכון של השווקים בהם פועלת החברה. החברה נוקטת באמצעים שונים בכדי לשמר את מבנה ההון הדרוש לה ולצורך העמידה ביחס כיסוי החוב בטווח שהוגדר.

ט. מדיניות חלוקת דיבידנדים - ראה ביאור 26ג'.

י. אמות מידה פיננסיות

1. התניות פיננסיות במסגרת שטרי נאמנות של אגרות החוב

ראה ביאורים 21ד', 21ה' ו- 21ו'.

2. דירוג החברה

ראה ביאורים 21א' ו- 21ב' לעיל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות

הקבוצה מיישמת את IFRS 8, מגזרי פעילות. בהתאם, הדיווח המגזרי מבוסס על ניתוחי הנהלת החברה ועל הדיווחים הפנימיים בחברה ("גישת ההנהלה").

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים

בהתאם לגישת ההנהלה כאמור, מדווחת החברה על המגזרים הבאים: ייזום נדל"ן למגורים (כולל פעילות החברה בהודו), נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות ונדל"ן להשקעה. כללי החשבונאות שיושמו בדיווח המגזרי תואמים את כללי החשבונאות המקובלים שאומצו לצורך עריכה והצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אופן ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות נקבע בהתאם להערכת הנהלת החברה לגבי חלוקת המשאבים הניהוליים של החברה למגזרי הפעילות השונים. הוצאות מכירה מיוחסות ספציפית לרכיבי הפעילות הרלוונטיים.

בשנת 2018 בהמשך לשינוי בתמהיל הפעילות של הקבוצה, בין היתר, גידול בהיקף פעילות ביצוע עבודות קבלניות, חל צמצום בהיקף ההוצאות שאינן ניתנות לייחוס למגזר ספציפי. יתרת הוצאות הנהלה וכלליות שאינן ניתנות לייחוס למגזר ספציפי יוחסו לפי הערכת ההנהלה באופן הבא:

- ייחוס של 95% למגזר ייזום למגורים.
- ייחוס של 5% למגזר ביצוע עבודות קבלניות.

בשנת 2017 הוצאות ההנהלה וכלליות שאינן ניתנות לייחוס למגזר ספציפי יוחסו לפי הערכת ההנהלה באופן הבא:

- ייחוס של 60% למגזר נדל"ן להשקעה.
- ייחוס של 38% למגזר ייזום למגורים.
- ייחוס של 2% למגזר ביצוע עבודות קבלניות.

בשנת 2016 הוצאות ההנהלה וכלליות יוחסו לפי הערכת ההנהלה באופן הבא:

- ייחוס של 55% למגזר נדל"ן להשקעה.
- ייחוס של 43% למגזר ייזום למגורים.
- ייחוס של 2% למגזר ביצוע עבודות קבלניות.

ההכנסות הנובעות לחברה והמובאות בדיווח המגזרי כאמור הינן כיום בישראל בלבד. כלל הכנסות החברה הינן מלקוחות חיצוניים.

תוצאות הפעילות במגזרים כוללות את ייחוס חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומסווגות בדיווח המגזרי בהתאם לאופי הפעילות.

הסכומים שהוצגו במסגרת מגזר "אחרים" כוללים סכומים המתייחסים לתחום הנדל"ן אולם כאלה שאינם מיוחסים במישרין לפעילות של המגזרים ברי הדיווח.

כמתואר בביאור 2טו' לעיל, הקבוצה יישמה במהלך שנת 2017 באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) למפרע מיום 1 בינואר 2017.

החל ממועד זה, נתוני המגזרים מוצגים בהתאם להשפעות הנגזרות מיישום IFRS 15. לאור יישום התקן למפרע באופן חלקי (יישום גישת ההשפעה המצטברת) מספרי ההשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 לא הוצגו מחדש (נתוני המגזרים במספרי ההשוואה חושבו בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה הקודמת של הקבוצה).

כלל הכנסות שהוכרו בשנים 2018 ו-2017 ממכירות במגזר ייזום נדל"ן למגורים וכן הכנסות מביצוע עבודות קבלניות הינן לאורך זמן.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018					
ס"כ מאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות אלפי ש"ח	ייזום נדל"ן למגורים אלפי ש"ח	
456,421 (312,190)	1,334 -	118,940 (19,837)	113,395 (96,378)	222,752 (195,975)	הכנסות
144,231	1,334	99,103	17,017	26,777	עלות הכנסות
(7,028) (21,367)	- -	(1,383) (11,276)	(5) (2,221)	(5,640) (7,870)	הוצאות מכירה
(28,395)	-	(12,659)	(2,226)	(13,510)	הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
115,836	1,334	86,444	14,791	13,267	רווח תפעולי
4,416 (31,670) (27,254)					הכנסות מימון
					הוצאות מימון
					הוצאות מימון, נטו
88,582					רווח לפני מסים על הכנסה
(14,515)					מסים על הכנסה
74,067					רווח לשנה
54,083 19,984 74,067					מיוחס ל:
					בעלי המניות של החברה
					זכויות שאינן מקנות שליטה
2,288,365	46,130	1,598,370	41,976	601,889	מידע אחר:
1,328,085	(1) 415,793	636,439	30,734	245,119	נכסי המגזר
16,469	689	8,924	6,856	-	סך התחייבויות המגזר
(2,733)	(837)	(1,344)	(552)	-	עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך
74,587		29,517	45,070		פחת והפחתות
					חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות

(1) כולל התחייבויות שאינן ספציפיות הממנות נדל"ן להשקעה.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017					
סה"כ מאוחד	אחרים	נדל"ן להשקעה	נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות	ייזום נדל"ן למגורים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					מידע על הרווח והפסד:
433,256	1,447	206,208	16,969	208,632	הכנסות
(221,537)	-	(18,552)	(15,916)	(187,069)	עלות הכנסות
211,719	1,447	187,656	1,053	21,563	
(6,661)	-	(990)	-	(5,671)	הוצאות מכירה
(22,787)	- (*)	(13,585)	(1,731)	(7,471)	הוצאות הנהלה וכלליות
(29,448)	-	(14,575)	(1,731)	(13,142)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
182,271	1,447	173,081	(678)	8,421	רווח (הפסד) תפעולי
2,650					הכנסות מימון
(32,284)					הוצאות מימון
(29,634)					הוצאות מימון, נטו
152,637					רווח לפני מסים על הכנסה
(36,745)					מסים על הכנסה
115,892					רווח לשנה
					מיוחס ל:
83,713					בעלי המניות של החברה
32,179					זכויות שאינן מקנות שליטה
115,892					
					מידע אחר:
2,156,258	49,260	1,629,103	14,728	463,167	נכסי המגזר
1,248,622	(1) 348,094	694,110	6,568	199,850	סך התחייבויות המגזר
141,285	1,091	139,721	473	-	עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך
(2,303)	(897)	(1,311)	(51)	(44)	פחת והפחתות
51,750		47,027	4,723		חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות
					(1) כולל התחייבויות שאינן ספציפיות המממנות נדל"ן להשקעה.
					(*) ראה ביאור 2 לח' בדבר סיווג מחדש.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016					
סה"כ מאוחד	אחרים	נדל"ן להשקעה	נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות	ייזום נדל"ן למגורים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מידע על הרווח והפסד :					
389,050	18	158,277	-	(1)	230,755
(237,392)	(2)	(771)	(193)	(*)	(221,171)
151,658	(753)	143,020	(193)		9,584
הכנסות					
עלות הכנסות					
(5,739)	-	(1,819)	-	(*)	(3,920)
(21,298)	-	(11,715)	(426)	(*)	(9,157)
הוצאות מכירה					
הוצאות הנהלה וכלליות					
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות					
(27,037)	-	(13,534)	(426)		(13,077)
רווח (הפסד) תפעולי					
124,621	(753)	129,486	(619)		(3,493)
הכנסות מימון					
הוצאות מימון					
הוצאות מימון, נטו					
2,262					
(27,677)					
(25,415)					
רווח לפני מסים על הכנסה					
99,206					
מסים על הכנסה					
(7,343)					
91,863					
רווח לשנה					
מיוחס ל :					
בעלי המניות של החברה					
זכויות שאינן מקנות שליטה					
69,010					
22,853					
91,863					
מידע אחר :					
2,105,947	65,245	1,478,277	6,446		555,979
נכסי המגזר					
1,363,820	(3)	404,834	695,603	463	262,920
סך התחייבויות המגזר					
18,539	737	17,576	226		-
עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך					
(2,189)	(894)	(1,284)	-		(11)
פחת והפחתות					
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות					
29,601		29,601			
(1) כולל ביטול הפרשה לירידת ערך של השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בפעילות בהודו בסך של כ- 8 מליון ש"ח. מלוא ההחזקות בחברה המוחזקת נמכרו במהלך שנת 2016.					
(2) כולל סך של 771 אלפי ש"ח הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ שנזקפו לרווח והפסד.					
(3) כולל התחייבויות שאינן ספציפיות הממנות נדל"ן להשקעה.					
(*) ראה ביאור 2 לח' בדבר סיווג מחדש.					

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. גילויים ברמת היישות

מידע בדבר אזורי גיאוגרפיים

נכסים ועלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך לפי אזורי גיאוגרפיים בהתבסס על מיקום הנכסים.

עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך		סך נכסים באזור		
2017	2018	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
141,285	16,469	2,127,515	2,222,235	ישראל
-	-	14,912	51,248	הודו
-	-	13,831	14,882	אחרים
141,285	16,469	2,156,258	2,288,365	

ג. הכנסות מלקוחות עיקריים

לקוח עיקרי - לקוח שההכנסות ממנו עולות על 10% מסך ההכנסות בדוחות המאוחדים על הרווח והפסד. לקבוצה לא קיימים לקוחות עיקריים.

ביאור 32 - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים שלאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כאמור, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 3 שנים.

עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או ההתחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או ההתחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים:

409,513	388,284	נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
198,853	328,420	נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי
608,366	716,704	

התחייבויות:

304,671	275,031	התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
53,629	105,140	התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי
358,300	380,171	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 33 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

- א. בחודש פברואר 2019 נערך דיון בהתנגדויות לתוכנית בוועדה המחוזית תל אביב בקשר למקרקעין בתחנה מרכזית הישנה (ראה ביאור 14א'3). למועד פרסום הדוחות הכספיים פרסמה הוועדה המחוזית הודעה לפיה בכוונתה לערוך שינויים שונים בתכנית ועל כן החליטה לפרסם את השינויים המוצעים להתנגדויות על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה וזאת לתקופה של 21 ימים מיום ביצוע הפירסום בהתאם להוראות החוק. לאחר תום המועדים הועדה תשוב ותדון בתוכנית. נכון למועד זה טרם בוצע הפירסום הנדרש.
- ב. ביום 3 במרס 2019 החליט דירקטוריון לוינשטיין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 18 במרס 2019. חלקה של החברה בדיבידנד שחולק הינו כ- 10,051 אלפי ש"ח.
- ג. בחודש מרס 2019 החברה, ביחד עם לוינשטיין נכסים בע"מ חתמו על הסכם עם צד ג' (להלן - "המוכר") לרכישת נכס תעשייתי בהר החוצבים בירושלים בשטח קרקע של כ- 31 אלף מ"ר, הכולל כ- 34 אלף מ"ר בנוי ועוד כ- 70 אלף מ"ר זכויות בנייה לניצול (כ- 32 אלף מ"ר עיליים עיקרי ושירות וכ- 38 אלף מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים) וזאת בתמורה כוללת של כ- 171 מיליוני ש"ח (להלן - "הפרויקט" או "הנכס"). חלקה של החברה בעסקה יהיה 40% וחלקה של לוינשטיין נכסים הינו 60%.
- בכוונת החברות להשכיר את הנכס לשימושים שונים כמקובל באיזור זה ולמצות את זכויות הבניה הנוספות במתחם.
- השלמת העסקה צפויה ביוני 2020. ההסכם כולל תנאים לעניין דחיית מועד מסירת החזקה לאחר השלמת הפעילות העסקית של המוכר ודחיה של מרבית התשלום לאותו מועד.
- העסקה כפופה לאישור האורגנים המוסמכים אצל המוכרת.
- בין החברה ללוינשטיין נכסים קיימים הסכם ניהול והסכם שירותי בנייה (להלן - "הסכמי הניהול") ראה ביאור 29, והחברות תפעלנה בהתאם אליהם ומכוחם. בכוונת החברות להסדיר את מערכת היחסים ביניהן בקשר עם הפעולות הייחודיות לפרויקט.
- ביום 28 במרס 2019 נתקבלה במשרדי החברה בקשה מצד ג' להורות על מתן צו מניעה זמני במעמד צד אחד וכתב תביעה כנגד החברה, לוינשטיין נכסים והמוכר, האוסר על הצדדים לנהל משא ומתן ולהתקשר בחוזה מחייב עם החברה ולוינשטיין נכסים בקשר עם הנכס. החברה ולוינשטיין נכסים דוחות את הטענות ויגישו את תגובתן במסגרת ההליכים המשפטיים. למועד פרסום הדוח לא התקבלה החלטה שיפוטית בידי החברה ואו לוינשטיין נכסים.
- ד. ביום 28 במרס 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ- 10,951 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 15 באפריל 2019.
- ה. ביום 28 במרס 2019 הוארך תוקפו של הסכם לקבלת מסגרת אשראי בלוינשטיין נכסים ללא שינוי בתנאי ההסכם למעט תיקון חלק מההתניות הפיננסיות. לפרטים נוספים ראה ביאור 20ב' (4) לעיל.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

נספח לדוחות הכספיים המאוחדים

רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2018

שיעור בעלות במישרין ועקיפין %	
א. חברות מאוחדות	
69.8	לוינשטין נכסים בע"מ
100	משולם לוינשטין בצוע 86 בע"מ
100	משולם לוינשטין השקעות בע"מ
100	משולם לוינשטין אחזקה וביצוע תשמ"ו בע"מ
100	מגדל לוינשטין בע"מ
100	אקוואריוס נכסי הון בע"מ
100	אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ
100	אקוואריוס מפעלי השקעות (1993) בע"מ
60	לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ
100	אסף סנטר ניהול בע"מ
100	משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ
100	לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ
100	Lev - India Ltd. (בהליכי פירוק)
99.9	Levinstein Project management India Pvt. Ltd.
100	אילנות לוינשטין (2005) בע"מ
78	Mysore Realty Pvt. Ltd.
ב. חברות כלולות ועסקאות משותפות	
25	הדר דפנה בע"מ
50	כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ
ג. פעילויות משותפות	
50	לוינשטין - טורקיז עסקה משותפת לניהול מקרקעין
50	אטריום 1, לוינשטין CPM - עסקה משותפת
50	לוינשטין-שו"ב - עסקה משותפת
50	לוינשטין פמה הברזל 29 ת"א - עסקה משותפת
50	לוינשטין אאורה - עסקה משותפת
50	לילינבלום 28 עסקה משותפת
50	לוינשטין פמה - עסקה משותפת
75	נוף בראשית - עסקה משותפת
80	לוינשטין בנחלה - עסקה משותפת
50	לוינשטין מגיל 1004 - עסקה משותפת
ד. חברות לא פעילות	
100	משולם לוינשטין ייזום בע"מ

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 בדצמבר 2018

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג', לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ליום 31 בדצמבר 2018

ה ת ו כ ן

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
	נתונים כספיים
3-4	נתונים כספיים על המצב הכספי
5	נתונים כספיים על הרווח והפסד
6	נתונים כספיים על הרווח הכולל
7-9	נתונים כספיים על תזרימי המזומנים
10-21	מידע מהותי נוסף

פאהן קנה ושות'
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל-אביב 6721118
ת"ד 36172, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.gtfk.co.il

מספר : 4844
תאריך : כ"א באדר ב' תשע"ט
28 במרס 2019

לכבוד
בעלי המניות של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

א.ג.

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך הנכסים בניכוי סך התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 65,595 אלפי ש"ח ו- 69,545 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017, בהתאמה, ואשר חלק בעלי המניות של החברה ברווחים בגין חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 6,680 אלפי ש"ח ו- 10,817 אלפי ש"ח בשנים 2018 ו- 2017 בהתאמה, וסך של 10,485 אלפי ש"ח אחרי ביטול הפרשה לירידת ערך בשנת 2016. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד של האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים

31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
8,690	9,053	3	מזומנים ושווי מזומנים
22,257	25,353		מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
14,197	13,295	4	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
56,003	34,077		לקוחות והכנסות לקבל
19,476	26,952		חייבים ויתרות חובה
8,441	18,708		יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות
318	610		מסים לקבל
6,079	-		הכנסות לקבל בגין עבודות בחו"ז ביצוע
340,074	403,907		מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
475,535	531,955		
נכסים שאינם שוטפים			
1,478	1,478		מלאי קרקעות
17,541	14,882		השקעות והלוואות
(*) 662,476	704,101		סך נכסים בניכוי סך התחייבויות בגין חברות מוחזקות
21,599	19,936		רכוש קבוע
38,135	37,238		נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T
15,717	12,508	8	מסים נדחים
756,946	790,143		
1,232,481	1,322,098		סה"כ נכסים

(*) ראה ביאור 2' בדבר אימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS).

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
165,151	130,326	5	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
4,052	10,854		ספקים ונותני שירותים
47,868	63,240		זכאים ויתרות זכות
27,313	28,672		יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות
2,700	2,773		הפרשות
35,366	31,961		מקדמות מרוכשי דירות
282,450	267,826		
התחייבויות שאינן שוטפות			
81,512	72,100	6	הלוואות מתאגידים בנקאיים
200,050	278,891	7	אגרות חוב
216	272		התחייבויות אחרות
1,858	1,579		הטבות לעובדים, נטו
283,636	352,842		
הון			
24,805	24,805		הון מניות
35,951	35,951		פרמיה על מניות
27,250	27,179		קרנות הון והפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(*) 627,891	662,997		עודפים
715,897	750,932		
(49,502)	(49,502)		בניכוי - מניות באוצר
666,395	701,430		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,232,481	1,322,098		סה"כ התחייבויות והון

(*) ראה ביאור ב' בדבר אימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9).

ערן עמרם	שאול לוטן	אליעזר אלקון
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל, דירקטור	יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 במרס 2019.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות			
223,536	208,480	222,932	מכירת בניינים ומלאי קרקעות
-	16,969	113,395	הכנסות מביצוע עבודות בניה
7,066	7,046	7,906	דמי שכירות ואחזקת מבנים
1,902	-	-	שערוך נכס נדל"ן להשקעה
-	1,414	-	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של
18	33	1,334	פעילויות חוץ שנוקפו לרווח והפסד
232,522	233,942	345,567	הכנסות אחרות
עלויות			
(*) 217,507	(*) 185,020	195,972	עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות
11	16,896	112,983	עלות ביצוע עבודות בניה
1,192	1,202	1,228	אחזקת מבנים להשכרה
-	1,794	948	שערוך נכס נדל"ן להשקעה
(*) 12,352	(*) 13,019	10,437	הוצאות הנהלה וכלליות
(*) 4,290	(*) 6,207	6,293	הוצאות מכירה
771	-	-	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של
1,037	1,925	-	פעילויות חוץ שנוקפו לרווח והפסד
237,160	226,063	327,861	הוצאות אחרות
רווח (הפסד) תפעולי			
(4,638)	7,879	17,706	
2,202	2,018	3,027	הכנסות מימון
(9,461)	(12,439)	(12,380)	הוצאות מימון
(7,259)	(10,421)	(9,353)	הוצאות מימון, נטו
רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו			
(11,897)	(2,542)	8,353	
81,177	88,761	48,927	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
69,280	86,219	57,280	רווח לפני מסים על הכנסה
(270)	(2,506)	(3,197)	מסים על הכנסה 8
69,010	83,713	54,083	רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
18.91	22.93	14.82	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):

(*) ראה ביאור ג' בדבר סיווג מחדש.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
69,010	83,713	54,083
(62)	3,394	(71)
771	(1,414)	-
709	1,980	(71)
527	929	12
1,236	2,909	(59)
70,246	86,622	54,024

רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:

פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר מסווגים מחדש / יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:

הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנזקפו לרווח והפסד

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר שמסווג מחדש/שיסווג בעתיד לרווח או הפסד

פריטי רווח כולל אחר אינם מסווגים מחדש / לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:

מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
69,010	83,713	54,083	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(20,566)	(100,414)	(44,189)	רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
48,444	(16,701)	9,894	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
			מפעילות שוטפת (נספח א')
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
			שוטפת
(445)	(160)	(51)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(1,490)	(943)	(557)	השקעה בנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T
			השקעה ברכוש קבוע
(681)	121	125	תמורה ממכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן
25	(62)	(12,180)	דרך רווח או הפסד, נטו
4,241	-	-	פירעון (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו
-	(256)	(1,073)	פירעון הלוואות לזמן ארוך, נטו
(1,025)	(2,861)	(9,414)	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
151	190	69	שינוי ביתרות חובה וזכות של חברות מוחזקות, נטו
5,192	2,635	(3,096)	תמורה ממכירת רכוש קבוע
5,968	(1,336)	(26,177)	שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
			השקעה
143,032	-	117,268	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(21,900)	(14,600)	(18,251)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(30,604)	(38,256)	(38,256)	דיבידנד ששולם
1,748	-	-	פירעון אגרות חוב
(15,428)	(12,729)	(9,413)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(136,582)	69,107	(34,652)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
13,350	800	(50)	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(2,800)	-	-	קבלת (פירעון) הלוואות מחברות מוחזקות
(49,184)	4,322	16,646	פירעון הלוואות מאחרים, נטו
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
			מימון
5,228	(13,715)	363	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
17,177	22,405	8,690	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
22,405	8,690	9,053	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים		
		חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
(61,077)	(74,763)	(36,364)
2,201	2,235	2,198
(1,902)	1,794	948
270	2,284	3,205
251	155	(263)
(243)	(741)	(343)
(122)	4,091	-
34	(394)	777
2,223	2,106	(2,341)
771	(1,414)	-
(18)	(33)	(47)
(57,612)	(64,680)	(32,230)

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות		
		קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל וחייבים ויתרות חובה
(4,813)	(46,167)	22,155
(588)	568	(93)
-	-	6,079
46,174	15,514	(51,238)
(1,140)	(2,517)	6,802
(2,806)	(4,113)	4,207
479	976	73
(260)	5	56
37,046	(35,734)	(11,959)
(20,566)	(100,414)	(44,189)

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן

-	12,691	-	קיוזו הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות כנגד חשבונות ההשקעה בחן
-	32,699	-	רכישת השקעה בחברה מוחזקת מחברה בת בתמורה להלוואות שניתנו לחברה הבת
287	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות
-	7,713	-	קבלת דיבידנד כנגד הקטנת יתרה של חברה מוחזקת
68,252	-	-	המרת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים להלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	5,000	רכישת מניות בחברה מוחזקת כנגד גריעת הלוואה שניתנה לבעלי מניות אחרים בחברה מוחזקת

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור :

16,152	15,865	16,939	ריבית
21,900	14,600	18,251	דיבידנד
32	268	4,445	מסים על הכנסה

מזומנים שהתקבלו במהלך השנה עבור :

335	380	386	ריבית
20,125	14,061	12,603	דיבידנד והחזר השקעה
-	568	1,484	מסים על הכנסה

מידע מהותי נוסף

1. כללי

המידע הכספי הנפרד ערוך בהתאם לתקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

2. א. מדיניות חשבונאית

השקעת החברה בחברות מוחזקות (חברות מאוחדות, עסקאות משותפות וחברות כלולות) מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המצב הכספי שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור. במסגרת הנתונים הכספיים על דוחות הרווח והפסד ועל הדוחות על הרווח הכולל האחר, נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות.

יתרות בינחברתיות, לרבות יתרות חובה וזכות שוטפות, הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות בנפרד במסגרת הדוחות הכספיים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כתברה אם.

בעריכת הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, פרט לאמור לעיל באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק בתוצאות חברות מוחזקות.

ב. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש שנכנס לתוקף במהלך התקופה ואשר הינו רלוונטי לפעילות החברה:

IFRS 9, מכשירים פיננסיים

החל מהרבעון הראשון לשנת 2018 החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, מכשירים פיננסיים, אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. החברה בחרה ליישם את התקן תוך התאמת יתרת העודפים ל-1 בינואר 2018 וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

מכשירי חוב ובעיקר השקעות והלוואות אשר המאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם לא כוללים מועדי פרעון ו/או ריבית מוגדרים, סווגו ונמדדו במועד אימוץ התקן, בשווי הוגן דרך רווח והפסד ו/או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר חלף מדידתם בעלות מופחתת ו/או בעלות בניכוי הפרשה לירידת ערך עד ליום 31 בדצמבר 2017.

השפעת יישום התקן על מצבה הכספי של החברה עקב יישום התקן בחברה מוחזקות, לוינשטיין נכסים, לאחר השפעת המס, הינה הקטנת העודפים וסך נכסים בניכוי סך התחייבויות בגין חברות מוחזקות ליום 1 בינואר 2018 בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח בגין עדכון תנאים וחשוב מחדש של העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית בלוינשטיין נכסים בערך נוכחי של אומדן תזרימי המזומנים החוזיים העתידיים העדכניים כשהם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורי של ההתחייבות הפיננסית.

ג. סיווג מחדש

במהלך שנת 2018 החליטה החברה לסווג בדוחות רווח והפסד הוצאות הקשורות לפעילות מכירה ושיווק והוצאות הקשורות לפעילות מכירת בניינים מהוצאות הנהלה וכלליות להוצאות מכירה ולעלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות. כתוצאה מהאמור לעיל ולשם עקביות עם ההצגה הנוכחית, החברה סיווגה מחדש את מספרי ההשוואה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016 ו-2017. לסיווגים מחדש כאמור אין כל השפעה על רווח והפסד ו/או על ההון.

מידע מהותי נוסף (המשך)

3. מזומנים ושווי מזומנים המיוחסים לחברה האם

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,537	750
2,854	7,247
7,391	7,997
1,299	1,056
8,690	9,053

במטבע ישראלי

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (1)

במטבע חוץ

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים

ב. פרטים נוספים:

- (1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית שוטפת המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה שבועית.
- (2) ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

4. ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לחברה האם

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,845	1,192
4,750	4,089
5,522	5,696
1,080	2,318
14,197	13,295

מניות

אגרות חוב ממשלתיות

אגרות חוב קונצרניות

יחידות השתתפות בקרנות נאמנות

ב. ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

מידע מהותי נוסף (המשך)

5. אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים המיוחס לחברה האם

א. ההרכב:

שיעור ריבית משוקלל	צמוד למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ אלפי ש"ח
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

ליום 31 בדצמבר 2018:
 הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1)
 חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 חלות שוטפת וריבית לשלם בגין אגרות חוב

2.2 (*)	-	80,375	80,375
	3,101	6,689	9,790
	-	40,161	40,161
	3,101	127,225	130,326

ליום 31 בדצמבר 2017:
 משיכות יתר
 הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1)
 חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 חלות שוטפת וריבית לשלם בגין אגרות חוב

2.1 (*)	-	971	971
	-	114,056	114,056
	2,889	6,707	9,596
	-	40,528	40,528
	2,889	162,262	165,151

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

- (1) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הינן בגין ליווי בנקאי בפרויקטים השונים של החברה ואמורות להיפרע מתוך תקבולי הפרויקטים לפי קצב התקדמותם.
- (2) ראה ביאור 10א' בדבר דרישה לעמידה באמות מידה פיננסיות (Covenants).
- (3) ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

מידע מהותי נוסף (המשך)

6. הלוואות מתאגידים בנקאיים המיוחסות לחברה האם

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל ליום	31 בדצמבר 2018	
2017	2018	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
19,150	16,474	6.1		הלוואות בריבית קבועה בהצמדה למדד
42,245	39,332	3.6		הלוואות בריבית קבועה ללא הצמדה
29,713	26,084	3.4 (*)		הלוואות בריבית משתנה ללא הצמדה
91,108	81,890			
(9,596)	(9,790)			בניכוי - חלויות שוטפות וריבית לשלם
81,512	72,100			

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

(1) מועדי פרעון:

31 בדצמבר	שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם
2018	
אלפי ש"ח	
9,790	שנה שנייה
58,937	שנה שלישית
4,063	שנה רביעית
4,280	שנה חמישית
3,506	שנה שישית ואילך
1,314	
81,890	

(2) ראה ביאור 10א' בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות (Covenants).

(3) ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

מידע מהותי נוסף (המשך)

7. אגרות חוב המיוחסות לחברה האם

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2018	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
239,458	200,835	3.80	אגרות חוב סדרה ג' בריבית קבועה ללא הצמדה
-	118,825	3.03	אגרות חוב סדרה ד' בריבית קבועה ללא הצמדה
239,458	319,660		
2,374	1,641		בתוספת - פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות שטרם הופחתו
(1,254)	(2,249)		
(40,528)	(40,161)		בניכוי - חלות שוטפת וריבית לשלם
200,050	278,891		

ב. מועדי פרעון:

31 בדצמבר 2018	אלפי ש"ח	
40,161		שנה ראשונה - חלות שוטפת וריבית לשלם
50,139		שנה שנייה
73,092		שנה שלישית
73,092		שנה רביעית
26,735		שנה חמישית
56,441		שנה שישית ואילך
319,660		

ג. הנפקת אגרות חוב סדרה ג'

ביום 21 בספטמבר 2014 הנפיקה החברה לציבור 168,119,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ג'). אגרות החוב עומדות לפרעון בשבעה תשלומים שנתיים בשיעורים שונים בכל 30 בספטמבר החל משנת 2016 ועד לשנת 2022. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.8%.

אמות מידה פיננסיות

בהתאם לשטר הנאמנות התחייבה החברה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרות החוב, תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

- (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בשטר הנאמנות.
- (2) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות (להלן - "יחס חוב ל-CAP"), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יעלה על 70% למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בשטר הנאמנות.

נכון לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

מידע מהותי נוסף (המשך)

7. אגרות חוב המיוחסות לחברה האם (המשך)

ד. הרחבת אגרות חוב סדרה ג'

ביום 14 ביולי 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה, בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 13 ביולי 2016 שפורסם על פי תשקיף מדף מיום 22 באוגוסט 2014. במכרז למשקיעים מסווגים ולציבור הונפקו 137,927 יחידות בתמורה לכ- 144.5 מליון ש"ח. שיעור הריבית לאגרות חוב (סדרה ג') הינו 3.8% ושיעור התשואה בהנפקה עמד על 2.84%.

ה. הנפקת אגרות חוב סדרה ד'

בחודש יוני 2018 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד'), בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 6 ביוני 2018 שפורסם על פי תשקיף מדף, מיום 10 בינואר 2018. במכרז למשקיעים מסווגים ולציבור הונפקו 118,825 יחידות בתמורה לסך של כ- 118.8 מליון ש"ח. התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 117.3 מליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ד') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.03% שמשולמת על בסיס חציוני.

אמות מידה פיננסיות

בהתאם לשטר נאמנות התחייבה החברה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרות החוב, תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(1) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 550 מליון ש"ח.

(2) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד כמתואר בהסכם, לא יעלה על 70% (להלן - "יחס חוב ל-CAP"). היה והיחס חוב ל-CAP יעלה על 65%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ב') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

ו. להלן נתונים לגבי שערי אגרות החוב של החברה בבורסה:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1.076	1.023	1 ע.נ. אג"ח סדרה ג'
-	0.971	1 ע.נ. אג"ח סדרה ד'

ז. זירוג אגרות החוב

ראה ביאור 21יא' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ח. ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

מידע מהותי נוסף (המשך)

8. מידע בדבר מסים על הכנסה המיוחסים לחברה האם

א. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים במאזן:

31 בדצמבר							
2017	2018						
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח						
15,717	12,508	נכסים שאינם שוטפים					
להלן התנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2018 ו- 2017:							
סה"כ	הפרשים זמניים אחרים	נדל"ן להשקעה	קרקעות אלפי ש"ח	הפסדים וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות	הפרשות לפיצויים, חופשה ומענקים	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	
21,262	125	648	(316)	11,793	487	8,525	ליום 1 בינואר 2017
							השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15
(2,983)	-	-	-	-	-	(2,983)	
שינויים בשנת 2017:							
(2,284)	(94)	249	-	-	468	(2,907)	סכומים שנוקפו לרווח והפסד
(278)	-	-	-	-	(278)	-	סכומים שנוקפו ישירות להון
15,717	31	897	(316)	11,793	677	2,635	ליום 31 בדצמבר 2017
שינויים בשנת 2018:							
(3,205)	-	361	-	(1,965)	(69)	(1,532)	סכומים שנוקפו לרווח והפסד
(4)	-	-	-	-	(4)	-	סכומים שנוקפו ישירות להון
12,508	31	1,258	(316)	9,828	604	1,103	ליום 31 בדצמבר 2018

מידע מהותי נוסף (המשך)

8. מידע בדבר מסים על הכנסה המיוחסים לחברה האם (המשך)

ב. הרכב המסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			בגין השנה:
(2,264)	2,284	3,205	מסים נדחים
			התאמת יתרות מסים נדחים בגין
2,534	-	-	שינויים בשיעורי המס
			בגין שנים קודמות:
-	222	(8)	מסים שוטפים
270	2,506	3,197	

ג. הרכב המסים על הכנסה בגין פריטים שנוקפו להון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(75)	(278)	(4)	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת

ד. התאמה בין סכום המס "התיאורטי" ובין סכום הוצאות המסים, נטו המיוחסים לחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
69,280	86,219	57,280	רווח לפני מסים על הכנסה
25%	24%	23%	כמדווח בדוח רווח והפסד
			שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה
17,320	20,693	13,174	הוצאות מס תיאורטיות
			תוספת (חיסכון) במס בגין:
			יתרות בגין הפרשי שער בגין תרגום
			דוחות כספיים של פעילות חוץ שנוקפו
69	(339)	-	לרווח והפסד
13	13	23	הוצאות לא מוכרות
447	3,162	138	סכומים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
2,858	-	-	בגין שינויים בשיעורי המס
-	222	(8)	מסים בגין שנים קודמות
			מסים בגין חלק החברה ברווחי חברות
(20,190)	(21,303)	(11,253)	מוחזקות
(247)	58	1,123	תאומי אינפלציה ושונות
270	2,506	3,197	

ה. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

יתרת ההפסדים העסקיים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות של החברה מסתכמת בכ- 60 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. יתרת הפסדי הון לצורכי מס להעברה לשנים הבאות מסתכמת בכ- 14 מיליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ- 18 מיליון ש"ח לא רשמה החברה נכס מס נדחה עקב אי הוודאות לגבי מימושם בעתיד הנראה לעין.

מידע מהותי נוסף (המשך)

9. עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

1,828	1,833	1,845
645	627	558
1,441	1,542	1,918

בדוחות רווח והפסד של החברה נכללו הוצאות מפעולות החברה עם "בעלי עניין" כדלקמן:

דמי ניהול גמול בעבור 4 דירקטורים עלות שכר עובדים קרובי משפחה של בעל השליטה שהם בעלי עניין (3 עובדים)

ב. הכנסות (הוצאות) החברה הנובעות מפעילות החברה עם חברות מאוחדות

(349)	(4,890)	(232)
5,655	6,907	8,679
-	65	116
(172)	(166)	(193)

הכנסות (הוצאות) מימון מחברות מוחזקות השתתפות בהוצאות הכנסות דמי שכירות הוצאות דמי שכירות ואחזקה

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

9,904	19,612
(27,795)	(30,762)
(798)	(565)

יתרות עם חברות מוחזקות: יתרות חובה שוטפות יתרות זכות שוטפות

יתרות עם צדדים קשורים אחרים: אנשי מפתח ניהוליים בגין שכר ודמי ניהול

ד. הסכם ניהול עם חברה בבעלות בעלי שליטה

לגבי הסכם הניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, בעלת השליטה, ראה ביאור 1'ה'29 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. להלן פירוט סך התגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות חברי דירקטוריון):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2016	2017	2018	2016	2017	2018
סכום	מס'	סכום	מס'	סכום	מס'
אלפי ש"ח	אנשים	אלפי ש"ח	אנשים	אלפי ש"ח	אנשים

5,764	5	6,543	5	5,861	5
-------	---	-------	---	-------	---

אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה: הטבות עובדים לזמן קצר

מידע מהותי נוסף (המשך)

10. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. אמות מידה פיננסיות

1. דירוג אגרות חוב

על מנת לשמר את דירוג אגרות החוב שהנפיקה, החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות שנקבעו על ידי חברת הדירוג, התואמות את מדיניות ניהול ההון כפי שנקבעה על ידי החברה. ראה ביאור 21' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ליום 31 בדצמבר 2018, כמו בתקופות הקודמות, החברה עומדת בהתניה שלעיל.

2. ראה ביאורים ג' ו- 7' לה' לעיל.

ב. שעבודים וערבויות

ליום 31 בדצמבר 2018 מוטלים שעבודים על מרבית נכסי החברה. למידע נוסף ראה ביאורים 25' ו- 25' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. ניהול סיכונים פיננסיים

סיכוני נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2018:

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים	12 חודשים	
אלפי ש"ח				
2018:				
182,380	1,376	85,126	95,878	אשראי מתאגידים בנקאיים
10,854	-	-	10,854	ומנותני אשראי אחרים
20,452	-	-	20,452	ספקים ונותני שירותים
				זכאים ויתרות זכות
28,672	-	-	28,672	יתרות זכות שוטפות עם חברות
355,050	58,198	247,437	49,415	מוחזקות
272	-	272	-	אגרות חוב
597,680	59,574	332,835	205,271	התחייבויות אחרות
2017:				
217,951	4,996	82,672	130,283	אשראי מתאגידים בנקאיים
4,052	-	-	4,052	ומנותני אשראי אחרים
21,540	-	-	21,540	ספקים ונותני שירותים
				זכאים ויתרות זכות
27,313	-	-	27,313	יתרות זכות שוטפות עם חברות
266,841	-	219,572	47,269	מוחזקות
216	-	216	-	אגרות חוב
537,913	4,996	302,460	230,457	התחייבויות אחרות

מידע מהותי נוסף (המשך)

10. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2018					
צמוד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח					
נכסים שוטפים					
-	998	58	7,997	-	9,053
-	-	-	25,353	-	25,353
4,656	2,115	-	6,524	-	13,295
30,199	-	-	3,878	-	34,077
-	-	-	19,487	7,465	26,952
-	-	-	18,708	-	18,708
-	-	-	-	610	610
-	-	-	-	403,907	403,907
נכסים שאינם שוטפים					
-	-	-	-	1,478	1,478
-	-	8,231	-	6,651	14,882
-	-	-	-	704,101	704,101
-	-	-	-	19,936	19,936
-	-	-	-	37,238	37,238
-	-	-	-	12,508	12,508
34,855	3,113	8,289	81,947	1,193,894	1,322,098
סה"כ נכסים					
התחייבויות שוטפות					
(3,101)	-	-	(127,225)	-	(130,326)
-	-	-	(10,854)	-	(10,854)
-	-	-	(17,679)	(45,561)	(63,240)
-	-	(297)	(28,375)	-	(28,672)
-	-	-	(2,773)	-	(2,773)
-	-	-	-	(31,961)	(31,961)
(13,373)	-	-	(58,727)	-	(72,100)
-	-	-	(278,891)	-	(278,891)
-	-	-	(272)	-	(272)
-	-	-	-	(1,579)	(1,579)
(16,474)	-	(297)	(524,796)	(79,101)	(620,668)
סה"כ התחייבויות					
18,381	3,113	7,992	(442,849)	1,114,793	701,430
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)					

מידע מהותי נוסף (המשך)

10. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר 2017						
צמוד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ	
אלפי ש"ח						
נכסים שוטפים						
-	1,267	32	7,391	-	8,690	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	22,257	-	22,257	מזומנים מוגבלים בשימוש
-	-	-	-	-	-	בחשבונות ליווי
3,452	1,161	-	9,584	-	14,197	ניירות ערך הנמדדים בשווי
54,815	-	-	1,188	-	56,003	הוגן דרך רווח או הפסד
-	345	-	10,360	8,771	19,476	לקוחות והכנסות לקבל
-	-	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	8,441	-	8,441	יתרות חובה שוטפות עם
-	-	-	-	318	318	חברות מוחזקות
-	-	-	-	-	-	מסים לקבל
-	-	-	6,079	-	6,079	הכנסות לקבל בגין עבודות
-	-	-	-	-	-	בחוזי ביצוע
-	-	-	-	-	-	מלאי מקרקעין ומבנים
-	-	-	-	-	-	בהקמה
נכסים שאינם שוטפים						
-	-	-	-	1,478	1,478	מלאי קרקעות
-	3,710	7,180	-	6,651	17,541	השקעות והלוואות
-	-	-	-	-	-	סך נכסים בניכוי סך
-	-	-	-	662,476	662,476	התחייבויות בגין חברות
-	-	-	-	21,599	21,599	מוחזקות
-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
-	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה במסגרת
-	-	-	-	38,135	38,135	פרויקט B.O.T
-	-	-	-	15,717	15,717	מסים נדחים
58,267	6,483	7,212	65,300	1,095,219	1,232,481	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות						
(2,889)	-	-	(162,262)	-	(165,151)	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	-	(4,052)	-	(4,052)	ומנותני אשראי אחרים
-	-	-	(18,840)	(29,028)	(47,868)	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
-	-	(297)	(27,016)	-	(27,313)	יתרות זכות שוטפות עם
-	-	-	(2,700)	-	(2,700)	חברות מוחזקות
-	-	-	-	(35,366)	(35,366)	הפרשות
-	-	-	-	-	-	מקדמות מרוכשי דירות
(16,261)	-	-	(65,251)	-	(81,512)	התחייבויות שאינן שוטפות
-	-	-	(200,050)	-	(200,050)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	-	(216)	-	(216)	אגרות חוב
-	-	-	-	(1,858)	(1,858)	התחייבויות אחרות
-	-	-	-	-	-	הטבות לעובדים, נטו
(19,150)	-	(297)	(480,387)	(66,252)	(566,086)	סה"כ התחייבויות
39,117	6,483	6,915	(415,087)	1,028,967	666,395	עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד ושאלון ממשל תאגידי

פרטים נוספים על התאגיד

חלק ד' של הדוח התקופתי

שם החברה :	משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ ¹
מס' חברה :	520033424
כתובת :	מגדל לוינשטיין, דרך מנחם בגין 23, תל-אביב
טלפון :	037100200
פקס :	037100222
תאריך המאזן :	31 בדצמבר 2018
תאריך הדוח :	28 במרץ 2019

מספרנו : 1405-0319

¹ בכל מקום במסמך זה שנכתב "החברה" או "התאגיד" הכוונה למשולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ ולחברות בנות, נכדות.

תקנה 10 א' - תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים (באלפי ש"ח):

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ שנתי אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות				
מכירת בניינים ומלאי קרקעות	59,045	53,671	53,102	222,932
הכנסת מביצוע עבודות בניה	10,114	26,269	54,819	113,395
דמי שכירות ואחזקת מבנים	21,098	21,750	22,033	87,381
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	1,318	1,007	3,662	6,680
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	-	-	23,987	24,699
הכנסות אחרות	3	1,095	236	1,334
	<u>91,578</u>	<u>103,792</u>	<u>157,839</u>	<u>456,421</u>
עלויות				
עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות	50,421	48,598	47,433	195,975
עלות ביצוע עבודות בניה	9,465	22,033	44,623	96,378
אחזקת מבנים להשכרה	4,662	5,196	5,299	19,837
הוצאות הנהלה וכלליות	5,733	5,598	4,884	21,367
הוצאות מכירה	1,501	1,565	2,199	7,028
	<u>71,782</u>	<u>82,990</u>	<u>104,438</u>	<u>340,585</u>
רווח תפעולי				
	19,796	20,802	53,401	115,836
הכנסות מימון	1,170	581	2,059	4,416
הוצאות מימון	(6,471)	(9,258)	(8,422)	(31,670)
הוצאות מימון, נטו	(5,301)	(8,677)	(6,363)	(27,254)
רווח לפני מסים על הכנסה	14,495	13,160	47,038	88,582
מסים על הכנסה	(2,817)	327	(10,430)	(14,515)
רווח נקי לתקופה	<u>11,678</u>	<u>13,487</u>	<u>36,608</u>	<u>74,067</u>
מיוחס ל:				
בעלי המניות של החברה	9,461	10,014	25,877	54,083
זכויות שאינן מקנות שליטה	2,217	3,473	10,731	19,984
	<u>11,678</u>	<u>13,487</u>	<u>36,608</u>	<u>74,067</u>

תקנה 11- רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך הדוח-

1. משולם לוינשטיין אחזקה וביצוע תשמי"ו בע"מ

1. הון נפרע:	100 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	100 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
3. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות מתואמת:	271 ש"ח.
5. שווי מאזני:	364 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	285 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

2. לוינשטיין נכסים בע"מ חברה נסחרת בבורסה בתל אביב²

1. הון נפרע:	14,401,750 מניות רג' בנות 0.01 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	10,050,500 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	69.79% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות השקעה מתואמת:	212,185 אלפי ש"ח.
5. שווי מאזני:	575,091 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	830 אלפי ש"ח. חו"ז שוטף, ללא ריבית.

3. אקוואריוס נכסי הון בע"מ

1. הון נפרע:	12,882,463 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	12,564,616 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	97.5% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות מתואמת:	42,436 אלפי ש"ח.
5. שווי מאזני:	88,808 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	26,838 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר. כולל יתרות חו"זים של חברות בנות של אקוואריוס נכסי הון בע"מ.

4. לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ

1. הון נפרע:	1000 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	600 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	60% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים ³ .
4. עלות מתואמת:	-
5. שווי מאזני:	6,773 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	16,872 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

5. חברת אילנות לוינשטיין (2005) בע"מ

1. הון נפרע:	24,000 מ"ר רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	24,000 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות השקעה:	5 אלפי ש"ח.
5. שווי מאזני שלילי:	569 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	580 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

³ בחודש דצמבר 2018 הקצתה לוינשטיין נתיב מניות בשיעור של 40% לחברת נתיב הנדסה ובנין בע"מ בהתאם להסכם בעלי המניות.

6. אסף סנטר ניהול בע"מ

5,000 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ.	1. הון נפרע:
5,000 מניות רג'.	2. החזקה במניות:
100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.	3. שיעורי החזקה:
5 אלפי ש"ח.	4. עלות מתואמת:
55 אלפי ש"ח.	5. שווי מאזני:
1,121 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.	6. יתרת חו"ז:

7. משולם לוינסטין מלון שדות בע"מ

1,000 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ.	1. הון נפרע:
1,000 מניות רג'.	2. החזקה במניות:
100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.	3. שיעורי החזקה:
-	4. עלות מתואמת:
233 אלפי ש"ח.	5. שווי מאזני:
131 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.	6. יתרת חו"ז:

8. משולם לוינסטין השקעות בע"מ

2,050 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.	1. הון נפרע:
2,050 מניות רג'.	2. החזקה במניות:
100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.	3. שיעורי החזקה:
11,781 אלפי ש"ח.	4. עלות מתואמת:
9,655 אלפי ש"ח.	5. שווי מאזני:
416 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.	6. יתרת חו"ז:

9. Levinstein Project Management India Private Ltd. (חברה רשומה בהודו)

300,000 מניות רגילות בנות 10 רופי ע.נ.	1. הון נפרע:
100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.	2. שיעורי החזקה:
246 אלפי ש"ח.	3. עלות:
297 אלפי ש"ח.	4. שווי מאזני:
297 אלפי ש"ח. היתרה צמודה לרופי הודי וללא זמן פירעון מוגדר.	5. יתרת חו"ז:

10. Mysore Realty Pvt. Ltd. (חברה רשומה בהודו)

1,138,665 מניות רגילות A (בעלות זכות הצבעה) בנות 10 רופי ע.נ.	1. הון נפרע:
12,000 מניות רגילות B (ללא זכות הצבעה) בנות 10 רופי ע.נ.	
2,012,543 מניות בכורה ניתנות להמרה A בנות 10 רופי ע.נ.	
413,846 מניות בכורה ניתנות להמרה A בנות 10 רופי ע.נ.	
כ- 78% ממניות A, כ- 52% ממניות B, כ- 76% ממניות בכורה A וכ- 82% ממניות בכורה B.	2. שיעורי החזקה:
33,200 אלפי ש"ח.	3. עלות:
17,066 אלפי ש"ח.	4. שווי מאזני:
-	5. יתרת חו"ז:

11. חברות שאינן פעילות עסקית

1. משולם לוינסטין ייזום בע"מ.
2. Lev India (חברה רשומה במאוריציוס) - החברה חוסלה בתחילת שנת 2019.
3. Levinstein Management Mauritius (חברה רשומה במאוריציוס) - בהליכי פירוק.

הערה:

ניירות הערך של לוינסטין נכסים בע"מ (מניות ואגרות חוב) רשומות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ויתר החברות לעיל הינן חברות פרטיות.

תקנה 13- הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות מהן (אלפי ש"ח)

להלן פירוט הרווח או ההפסד הכולל של כל חברה בת וחברה קשורה של התאגיד בשנת 2018 וכן מפורטים תשלומי הדיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה מהן עבור שנת 2018 ועבור התקופה שלאחר מכן או שהיא זכאית לקבל מהן עבור שנת 2018 ועבור התקופה שלאחר מכן (הרשימה אינה כוללת חברות שאין בהן פעילות עסקית):

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דמי ניהול	ריבית	דיבידנד
1. משולם לוינסטין השקעות בע"מ	(54)	(54)	-	10	-
2. משולם לוינסטין אחזקה ובצוע תשמ"ו בע"מ	137	105	180	(6)	-
3. לוינסטין נכסים בע"מ	63,252	52,118	6,636	-	12,562
4. אסף סנטר ניהול בע"מ	19	11	-	(12)	-
5. משולם לוינסטין מלון שדות בע"מ	68	48	-	12	-
6. אקוואריוס נכסי הון בע"מ	3,077	2,410	624	(698)	-
7. חברת אילנות לוינסטין (2005) בע"מ	(20)	(20)	-	15	-
8. לוינסטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ	13,795	13,795	44	447	-
10. Mysore Realty Pvt. Ltd.	(280)	275	-	-	-

תקנה 21(א)- תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (אלפי ש"ח)

1. להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2018 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר לכהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (הנתונים מבטאים עלות מעביד והינם על בסיס שנתי):

ס"ה (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)					פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי ייעוץ	דמי ניהול	מענק שנתי	שכר ⁽¹⁾	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
1,845	107 ⁽⁴⁾		1,738 ⁽²⁾			57.09%	100%	מנכ"ל ודירקטור	שאול לוטן
1,145	134 ⁽⁵⁾	133 ⁽⁶⁾		61	817		100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	אלון (אלן) מרמלשטיין ⁽³⁾
1,093	43 ⁽⁴⁾			66	984		100%	סמנכ"ל כספים	ערן עמרם
980	20 ⁽⁴⁾		960				100%	מנכ"ל חברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ ⁽⁷⁾	יוסי נתיב
923	46 ⁽⁴⁾			66	811		100%	סמנכ"ל בנייה	יובל נמט

- (1) השכר כולל משכורת ברוטו, תנאים נלווים והפרשות סוציאליות כמקובל.
(2) באמצעות לוטן ש.ר. ניהול בע"מ (להלן: "לוטן ניהול") שהינה חברה בבעלות ובשליטה של ה"ה שאול ורחל לוטן שהינם בעלי השליטה בחברה. פירוט לגבי ההסכם ראה תקנה 22 להלן.
(3) מר מרמלשטיין סיים את כהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה ביום 31.10.2018.
(4) בגין שימוש ברכב.
(5) בגין שימוש ברכב ותשלום בגין סיום יחסי עובד מעביד.
(6) דמי הייעוץ שולמו על ידי לוינשטיין נכסים בגין שירותי שמאות.
(7) חברה המוחזקת בשיעור של 60% על ידי החברה. מר יוסי נתיב מחזיק באמצעות חברה בבעלותו בשיעור של 40% ממניות לוינשטיין נתיב.

אופן סיום התקשרות:

שאול לוטן – ראה פירוט בביאור 29(ה) לדוחות הכספיים; ערן עמרם – ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בתום 90 ימים מיום מתן הודעת צד אחד למשנהו; יובל נמט – ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בתום 90 ימים מיום מתן הודעת צד אחד למשנהו; יוסי נתיב – ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בתום 120 ימים מיום מתן הודעת צד אחד למשנהו;

תקנה 21(א) - המשך

2. שלושת נושאי המשרה הבכירה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד, שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בתאגיד עצמו, אם לא נמנים בסעיף 1 לעיל זה:
אין.

3. פירוט תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בסעיף (א) לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה.

גמול דירקטורים

סך התשלומים שקיבלו יו"ר הדירקטוריון, שני הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי בחברה עבור שנת 2018 הינו – 558 אלפי ש"ח (כולל הפרשה).
עבור התקופה מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 28 במרץ 2019 טרם שולם גמול דירקטורים.

תקנה 21(ב) -

תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו לאחר תאריך הדוח ולפני מועד פרסומו בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת 2018.

אין.

תקנה 21א - השליטה בתאגיד

שאל ורחל לוטן ישירות ובאמצעות חברות בשליטתם ובבעלותם המלאה (לוטן ר.ש. השקעות בע"מ ולוטן אחזקות (רחל) בע"מ), הינם בעלי השליטה בתאגיד.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורה ("עסקה עם בעל שליטה") אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות בנות שלה התקשרו בה בתקופת הדוח או במועד מאוחר לתקופת הדוח ועד מועד הגשת דוח זה או שהיא עדין בתוקף במועד הדוח:

א. עסקאות זניחות

ביום 2 במאי 2010 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה שלה או של חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ("עסקאות בעלי עניין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 64(3)(ד) (1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010 (להלן: "**תקנות דוחות כספיים**"). כללים אלו ישמשו גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בלשון תקנה זו לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ל-1970, (להלן - "תקנות דוחות תקופתיים") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט 1969, וכן לצורך בחינת הגילוי בדיווח מידי בענין עסקה זו כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות דוחות תקופתיים.

דירקטוריון החברה קבע, כי עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים המפורטים להלן, וכן נקבע כי דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת ועל פי שיקול דעתו, לשנות את הקווים המנחים והכללים המפורטים להלן. שינוי כאמור ידווח כנדרש על פי דין:

- (1) היא איננה "עסקה חריגה" (כמשמעות מונח זה בחוק החברות), כלומר, שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, שהינה בתנאי שוק ושאינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.
- (2) סכום העסקה אינו עולה על 0.2% מהון החברה המיוחס לבעלי המניות שלה, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים שלה.
- (3) העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית.
- (4) בעסקאות רב-שנתיות (לדוגמה, השכרת נכס על פני מספר שנים), תיבחן זניחותה של העסקה על בסיס שנתי (לדוגמה, האם דמי השכירות השנתיים עולים על הסכום המצויין לעיל).
- (5) כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או מותנות תיבחן באופן מצרפי.
- (6) במקרים בהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים המפורטים לעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחותה של העסקה על בסיס תכלית תקנות דוחות תקופתיים, הכללים והקווים המנחים דלעיל.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25.3.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.3.2018 אישרו את ההתקשרות של מגדל לוינשטיין בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה של לוינשטיין נכסים בע"מ המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ- 69.8%) (להלן: "**מגדל לוינשטיין**"), עם החברה בהארכת הסכם לשכירת עד 30 חניות במגדל לוינשטיין, כעסקה זניחה. יצוין כי בימים 25.3.2019 ו- 28.3.2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את המשך ההתקשרות הנ"ל כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25.3.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.3.2018 אישרו את ההתקשרות של מגדל לוינשטיין בע"מ עם לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ (שנכון לאותו מועד הוחזקה בשיעור של 100% על ידי החברה) בהסכם לשכירת עד 5 חניות במגדל לוינשטיין, כעסקה זניחה. נכון למועד הדוח, לוינשטיין נתיב מוחזקת בשיעור 60% על ידי החברה. יצוין כי בימים 25.3.2019 ו- 28.3.2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את המשך ההתקשרות הנ"ל כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25.3.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.3.2018 אישרו את המשך ההתקשרות של החברה עם חברת לוטן גרופ אינטרנשיונל בע"מ (חברה המוחזקת בשיעור של כ- 45% על ידי בעל השליטה בחברה מר שאול לוטן), בהסכם שכירות להשכרת 2 חדרים במשרדי החברה במגדל לוינשטיין, כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 26.8.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.8.2018 אישרו את פיצול הסכם השכירות כמפורט לעיל, בין החברה לבין חברת לוטן גרופ אינטרנשיונל בע"מ (חברה המוחזקת בשיעור של כ- 45% על ידי בעל השליטה בחברה מר שאול לוטן), לשני הסכמי שכירות נפרדים באותם התנאים בדיוק כעסקה זניחה, וזאת אגב הקמתה של חברת "בי-סטרטיגיק סולושיונס בע"מ", חברה חדשה הנשלטת ומנוהלת בידי אותם האורגנים אך עוסקת בפעילות שונה -, ומוחזקת בשיעור 45% בעלות ע"י חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, שבעל המניות שלה, שאול לוטן, הוא בעל שליטה בחברה. יצוין כי בימים 25.3.2019 ו- 28.3.2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את המשך ההתקשרות הנ"ל כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 15.7.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 15.7.2018 אישרו את ההתקשרות של החברה עם בנה של סמנכ"ל שיווק ומכירות של החברה, הגב' שרון בן-צבי, בהסכם העסקה זמני (שהסתיים) למילוי תפקיד של רפרנט במחלקת השיווק של החברה, כעסקה זניחה.

ב. עסקאות לפי סעיף 270 (4) לחוק החברות

1. לעניין הסכמי העסקה וניהול עם בעל השליטה וקרוביו ראה ביאור 29ה' לדוחות הכספיים.

2. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 24.1.2017 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, את הארכת פוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה לתקופה שעד 31.1.2018 עד לגבול אחריות של 15,000,000 דולר ארה"ב בפרמיה שנתית של 15,000 דולר ארה"ב לשנה (כאשר לוינשטיין נכסים נושאת ב- 50% מעלות הפרמיה).

במסגרת פוליסת הביטוח הנ"ל בוטחו דירקטורים, נושאי משרה וחלק מעובדי החברה, לרבות דירקטורים, נושאי משרה ועובדים שהנם בעלי השליטה ו/או קרובים של בעלי השליטה בחברה וזאת בהתאם לסעיף 1ב(5) ו- 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין, התש"ס 2000. ראה דיווח החברה מיום 24.1.2017 אסמכתא 2017-01-009429).

ביום 30.1.2018 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, את הארכת פוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה לתקופה שעד 31.1.2019 עד לגבול אחריות של 60,000,000 ש"ח בפרמיה שנתית של 56,250 ש"ח לשנה (כאשר לוינשטיין נכסים נושאת ב- 50% מעלות הפרמיה).

במסגרת פוליסת הביטוח הנ"ל בוטחו דירקטורים, נושאי משרה וחלק מעובדי החברה, לרבות דירקטורים, נושאי משרה ועובדים שהנם בעלי השליטה ו/או קרובים של בעלי השליטה בחברה וזאת בהתאם לסעיף 1ב(5) ו- 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין, התש"ס 2000. ראה דיווח החברה מיום 30.1.2018 אסמכתא מס' 2018-01-009051).

ביום 15.7.2018 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, את הרחבת הכיסוי של פוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה עד לגבול אחריות של 80,000,000 ש"ח בפרמיה שנתית (בגין החלק היחסי שנותר באותו המועד עד לתום תקופת הפוליסה) בסך של 45,635 ש"ח (כאשר לוינשטיין נכסים נושאת ב- 50% מעלות הפרמיה).
במסגרת הרחבת הכיסוי הביטוחי הנ"ל הורחבו פוליסות הביטוח של דירקטורים, נושאי משרה וחלק מעובדי החברה, לרבות דירקטורים, נושאי משרה ועובדים שהנם בעלי השליטה ו/או קרובים של בעלי השליטה בחברה וזאת בהתאם לסעיף 1ב(5) ו- 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין, התש"ס 2000. ראה דיווח החברה מיום 15.7.2018 אסמכתא מס' 2018-01-067531).

ביום 23.1.2019 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, את הארכת פוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה לתקופה שעד 30.6.2020 עד לגבול אחריות של 80,000,000 ש"ח בפרמיה שנתית של 84,250 ש"ח לשנה ו- 119,104 ש"ח לכל תקופת הביטוח (כאשר לוינשטיין נכסים נושאת ב- 50% מעלות הפרמיה).

במסגרת פוליסת הביטוח הנ"ל בוטחו דירקטורים, נושאי משרה וחלק מעובדי החברה, לרבות דירקטורים, נושאי משרה ועובדים שהנם בעלי השליטה ו/או קרובים של בעלי השליטה בחברה וזאת בהתאם לסעיף 1ב(5) ו- 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין, התש"ס 2000. ראה דיווח החברה מיום 23.1.19 אסמכתא מס' 2019-01-009177).

3. שיפוי ופטור

ביום 25.10.2007 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר שהתקבל אישור לכך בועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, מתן פטור מראש ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בה. בהתאם לאישור כאמור, הוציאה החברה, מעת לעת, לדירקטורים ונושאי משרה בה, כהגדרתם בכתב השיפוי, כתבי שיפוי ופטור. סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר, על פי כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או המסוקרים אשר היו ידועים סמוך לפני מועד תשלום השיפוי בפועל וזאת בגין אחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בהסכם השיפוי, לכל אחד מנושאי המשרה ולכולם יחד, למקרה בודד ובמצטבר.

בכפוף להוראות הדין, התחייבה החברה לפטור מראש את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

היחידים שהינם בעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן שיפוי ופטור כאמור, בשל כהונתם ו/או כהונת קרוביהם (כמשמעות המונח "קרוב" בחוק החברות), כדירקטורים בחברה, אשר זכאים לפטור ועשויים להיות זכאים לשיפוי כאמור לעיל.

באסיפת בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 14.11.2011 אושר בין היתר:

- תיקון סעיפי הביטוח והשיפוי בתקנון החברה לאור כניסתו לתוקף של חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א, 2011 (להלן: "**חוק ייעול הליכי אכיפה**").
- בהתאם לאישור תיקון תקנון החברה כמפורט לעיל, תיקון כתבי השיפוי של החברה אשר הוענקו בעבר לנושאי משרה בחברה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם מטעם בעלת השליטה בחברה), ולהתאימם להוראות החדשות שנכנסו לתוקף במסגרת חוק ייעול הליכי האכיפה ולאשר הענקת כתבי שיפוי בנוסח המתוקן לכלל נושאי המשרה בחברה (לרבות לנושאי המשרה שהינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם), לרבות לדירקטורים ולנושאי המשרה המכהנים היום וכפי שיכהנו בחברה מעת לעת וכן לנושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברות הבנות שלה ו/או בחברות הקשורות מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות שלה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות לנושאי המשרה שהינם קרובי השליטה או קרוביהם.

באסיפת בעלי המניות של החברה אשר התכנסה ביום 23 באוגוסט 2016 אושרה החלטה לפיה יתוקן סעיף הפטור בתקנון החברה כך שהפטור שיינתן, לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

בעקבות התיקון האמור לתקנון החברה, תוקנו כתבי הפטור כמפורט לעיל, וזאת לכל נושאי המשרה הזכאים לו.

תקנה 24- החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה

ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2019 (אסמכתא 2019-01-002523).

תקנה 24 א'- הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים.

תקנה 24 ב' - מרשם בעלי מניות

מס'	שם	כמות מניות
1	מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	6,150,149
2	לוטן אחזקות (רחל) בע"מ	585,155
3	לוינסטין צחי (אחיו של שאול לוטן)	2
4	אריאל מירה (אחותו של שאול לוטן)	2
5	לוינסטין רון (אחיו של שאול לוטן)	2
6	נבון חיים	1,528
7	רוטנברג יהודה	38
8	קרמר משה	1
9	נוימן דוד	6
10	חרובי חיים	3
11	ברלב יהודה	2
12	אונקיה ני"ע בע"מ	4
13	רחל לוטן (אשתו של שאול לוטן)	1

תקנה 25 א' - מען רשום

המען הרשום של התאגיד : דרך מנחם בגין 23, תל-אביב.
כתובת הדואר האלקטרוני : m_levin@levinstein.co.il
מספר הטלפון של התאגיד : 03-7100200
מספר פקס : 03-7100222

תקנה 26- הדירקטורים של התאגיד

	שם הדירקטור	פרטים	סוג	יו"ר הדירקטוריון	אליעזר אלקון	ניר קפלון	סיגלית סגל	עוזי רוזן	שאל לוסן	רחל לוסן
1										
2		מס. ת.ז.		007350531	24918963	058876855	076965532	07660764	02067098	
3		שנת לידה		1946	1970	1964	1944	1946	1949	
4		מען להמצאת כתבי בי-דין		פנקס 64 תל אביב	מיזאן 7 תל אביב	בן יוסף שלמה 30 תל אביב	בן יוסף שלמה 1 תל אביב	דרך מנחם בגין 23, תל אביב	דרך מנחם בגין 23 תל אביב	
5		נתינות		ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	
6		חברות בועדות דירקטוריון		אינו חבר בועדות דירקטוריון	ועדת ביקורת/תגמול ועדת מאזן ועדת ציות	יו"ר ועדת ביקורת/תגמול ועדת מאזן ועדת ציות	יו"ר ועדת מאזן ועדת ביקורת/תגמול	אינו חבר בועדות הדירקטוריון	אינה חברה בועדות דירקטוריון	
7		האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית ⁴		לא רלבנטי	כן	כן	כן	לא רלבנטי	לא רלבנטי	
8		האם עובד של התאגיד, של חברה בת ו/או קשורה שלו או של בעל עניין בו		אינו עובד בתאגיד	אינו עובד בתאגיד	אינה עובדת בתאגיד	אינו עובד בתאגיד	משמש כמנכ"ל החברה וכן דירקטור במרבית החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה.	אינה עובדת בתאגיד	
9		מועד תחילת כהונה כדירקטור		26.12.1998	1.9.2016	12.1.2018	12.1.2018	שנת 1970	2001	
10		השכלה		• תואר BS בכלכלה-אוניברסיטת ניו יורק, ארה"ב	• רואה חשבון מוסמך BA בחשבונאות ומימון	• תואר BA בחשבונאות מהמכללה למינהל	• BA בכלכלה ומדע המדינה מהאוניברסיטה העברית בירושלים.	• מהנדס אזרחי תואר BSc מהטכניון בחיפה	• ייעוץ חינוכי ופסיכולוגיה אוניברסיטת בר אילן	

⁴ רק ככל שמדובר בדירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני.

	שם הדירקטור פרטים	אליעזר אלקון	ניר קפלון	סיגלית סגל	עוזי רוזן	שאל לוסן	רחל לוסן
		<ul style="list-style-type: none"> תואר BA ו- MA במוסיקולוגיה מאוניברסיטת ת"א 	<ul style="list-style-type: none"> מהמכללה למינהל MBA במימון מאוניברסיטת מנצ'סטר 		<ul style="list-style-type: none"> MA בכלכלה מאוניברסיטת ה העברית בירושלים Executive - Program Stanford University California 		
11	<p>התעסקות בחמש השנים האחרונות</p> <p>התעסקות בחמש השנים האחרונות - המשך</p>	<ul style="list-style-type: none"> יו"ר מועצת מנהלים קבוצת לוינסטין דלתה אלקון מוצרים מכניים בע"מ - יו"ר הדירקטוריון. ד.ל.מ- חברה לבניין והשקעות בע"מ - דירקטור דירקטור בחברות פרטיות בבעלות המשפחה ניסקו תעשיות (1992) בע"מ- דח"צ- עד 2016 	<ul style="list-style-type: none"> סמנכ"ל כספים בקבוצת ניסקו ארדן. דירקטור בחברת ניסקו חשמל ואלקטרוניקה בע"מ דירקטור בחברת ניסקו תעשיות (1992) דירקטור בחברת ניסקו פרויקטים (1992) דירקטור בחברת ארדן קונטרול תק דירקטור בחברת אסקו ישראל שירות חשמל ואנרגיה בע"מ דירקטור בחברת הום 	<ul style="list-style-type: none"> דירקטורית חיצונית בקוולטאו בע"מ דירקטורית חיצונית באפסילון ניהול קרנות נאמנות בע"מ דירקטורית חיצונית באי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות בע"מ דירקטורית בלתי תלויה ב גלוברנדס גרופ בע"מ 	<ul style="list-style-type: none"> דירקטור יו"ר ועדות מאזן תגמול באלבר - שירותי מימונית בע"מ. יועץ לבנק ישראל - פיקוח על הבנקים יחד עם פרופ' אמיר ברנע . חבר באמנים באוניברסיטה העברית בירושלים. חבר בוועדת מאזן באוניברסיטה העברית בירושלים. חבר בוועדת ביקורת באוניברסיטה העברית בירושלים. 	<ul style="list-style-type: none"> מנכ"ל החברה דירקטור במרבית החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה דירקטור בקבוצת חברות פרטיות 	<ul style="list-style-type: none"> דירקטורית בלוינסטין פעולות התנדבותיות שונות

	שם הדירקטור פרטים	אליעזר אלקון	ניר קפלון	סיגלית סגל	עוזי רוזן	שאול לוטן	רחל לוטן
			סנטר עשה זאת בעצמך		<ul style="list-style-type: none"> חבר בדירקטוריון במכון מגיד, מיסודו של האוניברסיטה ללימודי המשך למבוגרים. חבר בעמותת ידידי בית חולים גהה 		
12	האם הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד ⁵	לא	לא	לא	לא	בעלה של רחל לוטן דירקטורית	אשתו של שאול לוטן דירקטור ומנכ"ל
13	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון	כן	כן	כן	כן	כן	לא
14	מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	כן	לא

⁵ הנ"ל למיטב ידיעת התאגיד והדירקטורים שלו.

תקנה 26א- נושאי משרה בכירה של התאגיד

	שם המשרה	ערן עמרם	יובל נמט	שרון בן צבי	ניב כהן ⁶	ילנה קופרשמיד	יעל לוטן	חן גור לוטן	גדעון באום
1	מס. ת.ז.	027247535	027108935	28099364	025624313	319320875	033345125	066244524	007585391
2	שנת לידה	1974	1974	1971	1974	1975	1977	1983	1945
3	תחילת כהונה	1.1.2018	1.3.2018	2012 (עבדה בחברה כמנהלת שיווק משנת 1999)	16.12.2018	2010	2005	2010	2010
4	תפקיד שממלא בתאגיד	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"לית שיווק ומכירות	סמנכ"ל פיתוח עסקי	חשבת	יועצת משפטית דירקטורית בחברת לוינשטיין נכסים בע"מ	ניהול נכסים מניבים, ותחזוקת מערכת הנהלים, מערך טיפול בדיירים וטיפול בפרויקט התחנה המרכזית הישנה	מבקר פנים
5	האם מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
6	האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין התאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	בתם של מנכ"ל החברה, דירקטורים ובעלי השליטה בחברה, שאול ורחל לוטן	בתם של מנכ"ל החברה, דירקטורים ובעלי השליטה בחברה, שאול ורחל לוטן	לא

⁶ עד ליום 28.10.2018 כיהן מר אלון מרמלשטיין כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה.

	שם המשרה	ערן עמרם	יובל נמט	שרון בן צבי	ניב כהן	ילנה קופרשמיד	יעל לוטן	חן גור לוטן	גדעון באום
7	השכלה	<ul style="list-style-type: none">BA במינהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמכללה למינהל.בעל תואר ר"ח	<ul style="list-style-type: none">Bs.C הנדסה אזרחית Technical University of Budapest, Hungary	<ul style="list-style-type: none">תעודת הסמכה לעיסוק בתיווך מקרקעין-אוניברסיטת תל אביב ומשרד האוצר	<ul style="list-style-type: none">BA בכלכלה וניהול - התמחות במימון המכללה למנהלשמאי מקרקעין המכללה למנהל	<ul style="list-style-type: none">בוגרת כלכלה וניהול בתחבורה באוניברסיטהלתחבורה בקייב, אוקראינהבוגרת החוג לחשבונאות ותאוניברסיטת תל אביברואת חשבון מוסמכת	<ul style="list-style-type: none">BA במשפטים ובמינהל עסקים מהמרכז הבינתחומי	<ul style="list-style-type: none">Bs.C מהנדסת תעשייה וניהול מהטכניון מכון טכנולוגי לישראלMBA בעלת תואר שני במינהל עסקים בהתמחות שמאות מקרקעין	<ul style="list-style-type: none">בוגר חשבונאות אוניברסיטת תל אביברואה חשבון מוסמך
8	ניסיון בחמש השנים האחרונות	<ul style="list-style-type: none">סמנכ"ל כספים- קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"ממנהל כספים- קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ	<ul style="list-style-type: none">סמנכ"ל הנדסה-ישראל קנדה-יזמות נדל"ן מנהל אזור-שיכון ובינוי נדל"ן	<ul style="list-style-type: none">מנהלת שיווק ומכירות בקבוצת לוינסטין	<ul style="list-style-type: none">שמאי מקרקעין - מתן שירותי ייעוץ, שמאות והשקעות בנדל"ן באמצעות חברה בבעלותו "ניב כהן ייעוץ והשקעות נדל"ן בע"מ".	<ul style="list-style-type: none">חשבת בקבוצת לוינסטין	<ul style="list-style-type: none">יועצת משפטית ומזכירת החברה בקבוצת לוינסטין. דירקטורית במרבית חברות הבנות של הקבוצה לרבות בחברה הציבורית לוינסטין	<ul style="list-style-type: none">ניהול נכסים מניבים, מערכת הנהלים ניהול מערך טיפול בדיירים וטיפול בפרויקט התחנה המרכזית הישנה	<ul style="list-style-type: none">עוסק בראיית חשבון ומבקר פנים בחברות שונות

שם נושא המשרה	ערן עמרם	יובל נמט	שרון בן צבי	ניב כהן ⁶	ילנה קופרשמיד	יעל לוטן	חן גור לוטן	גדעון באום
						נכסים בע"מ.		

מספר מורשי החתימה העצמאיים כפי שנקבעו ע"י התאגיד - אחד.

תקנה 26ב-

רואה חשבון התאגיד

משרד רו"ח פאהן קנה ושות', המסגר 32 תל-אביב.

תקנה 27-

המלצות והחלטות הדירקטוריון/אסיפה מיוחדת

תקנה 29-

1. ביום 30 במרס 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ- 10,900 אלפי ש"ח) אשר שולמו ביום 16 באפריל 2018.
2. ביום 28 באוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה (סך של כ- 7,300 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 20 בספטמבר 2018.
3. ביום 1 ביולי 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של לוינסטין נכסים לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת/תגמול והדירקטוריון של לוינסטין נכסים, להתקשר בתוספת להסכם הניהול עם החברה שמיום 5.5.2010. בהתאם לתוספת האמורה, אשר החלה מיום 16 במאי 2018, עודכן מנגנון התמורה להסכם שירותי הניהול לפיו בגין העמדת שירותי הניהול ללוינסטין נכסים על ידי החברה, תשלם לוינסטין נכסים לחברה דמי ניהול מדורגים שנתיים על בסיס Net Operation Income (NOI) שנתי, בהתאם למדרגות שנקבעו להלן:

דמי הניהול במיליוני ש"ח	NOI - רף עליון במיליוני ש"ח	NOI - רף תחתון במיליוני ש"ח
6	62	58
6.3	65	62
6.5	69	65
6.7	72	69
6.9	75	72

פרט לאמור לעיל לא חלו שינויים ביתר סעיפי הסכם הניהול.

ביום 15 ביולי 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את ההתקשרות האמורה.

4. ביום 28 במרס 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ- 10,951 אלפי ש"ח) אשר ישולמו ביום 15 באפריל 2019.

החלטות חברה

תקנה 29א'-

1. עסקאות המנויות בתקנה 22 לעיל.
2. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי - ראה תקנות 22(ב) ו- 22(ב)(3) לעיל.
3. ביום 13.3.2019, אישרו ועדת הביקורת/תגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה ביחד עם לוינסטין נכסים בע"מ (חברה בת המוחזקת בשיעור של כ- 69.8%) בהסכם עם צד ג' לרכישת נכס תעשייתי בהר החוצבים בירושלים וזאת בהתאם לסעיף 270(1) לחוק החברות, התשנ"ט-1999. חלקה של החברה בעסקה יהיה 40%. ראה דיווח החברה מיום 19.3.2019 אסמכתא מס' 2019-01-022938.

בכבוד רב,

שאול לוטן
מנכ"ל, דירקטור

ערן עמרם
סמנכ"ל כספים

28 במרץ 2019
מספרנו : 1405-0319

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	√	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א': 0.</p> <p>דירקטור ב': 0.</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>
—	—	<p>2. שיעור⁷ הדירקטורים הבלתי תלויים⁸ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/6.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון התאגיד: _____.</p> <p>X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>
	√	<p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>

⁷ בשאלון זה, "שיעור" – מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

⁸ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

	√	<p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במשרתו או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>	
	√	<p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>	
X		<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) - יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: יעל לוטן.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): יועצת משפטית (בחלק מתקופת הדו"ח כיהנה כמ"מ מזכירת החברה).</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): בתו של בעל השליטה.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן X <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחותו⁹ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: 100%.</p> <p>נוכחות אחרת: _____.</p> <p>זהות: חן גור לוטן.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): מנהלת נכסים מניבים, ניהול ובקרת תהליכים.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): בתו של בעל השליטה.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: X <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p>	

⁹ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

		<p>שיעור נוכחות¹⁰ בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו : 5/10 (50% נוכחות אחרת : _____)</p> <p>זהות : אמיר לוטן.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים) : מנהל תחום תמ"א 38.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו) : בנו של בעל השליטה. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו : X כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחות¹¹ בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו : 2/10 (20% נוכחות אחרת : _____)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>		
--	--	---	--	--

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
X		<p>7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה - קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)¹². אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין -</p>		
		<p>א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : עד לתום האסיפה השנתית השלישית שתתקיים לאחר מועד המינוי.</p>		

¹⁰ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

¹¹ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

¹² חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: רוב רגיל.	ב.		
		מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: כקבוע כמניין חוקי לקיומה של כל אסיפה כללית: בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוח, בעל מניות המחזיק, או בעלי מניות המחזיקים במצטבר, למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה בחברה.	ג.		
		הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: רוב רגיל.	ד.		
X		התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תוכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: כן □ לא □ (יש לסמן x במשבצת המתאימה)			8.
	√	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1.	א.		9.
		מספר הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ¹³ : 5. בעלי כשירות מקצועית ¹⁴ : ____. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שביהנו בשנת הדיווח.	ב.		
	√	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: ____.	א.		10.
_____	_____	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 4, נשים: 2.	ב.		

¹³ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחינים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

¹⁴ ר' ה"ש 9.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)						
לא נכון	נכון					
		מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:				
		א. רבעון ראשון (שנת 2018): 4. רבעון שני: 3. רבעון שלישי: 2. רבעון רביעי: 2.				
		ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ¹⁵ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).				
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ¹⁶	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹⁷	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה) ועדת ציות
		אליעזר אלקון (יו"ר)	100%	-	-	-

¹⁵ ר"ה"ש 2.

¹⁶ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁷ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁸ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

		100%	100%	100%	100%	100% **בתקופת כהונתם	עוזי רוזן		
		100%	100%	100%	100%	100%	סיגל סגל		
		100%	100%	100%	100%	100%	ניר קפלון		
		-	-	-	-	100%	שאוול לוטן		
		-	-	-	-	100%	רחל לוטן		
	√	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.						12.	

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון			
לא נכון	נכון		
	√	<p>13.</p> <p>בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.</p>	

	✓	14.	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.
		15.	בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).
	✓	16.	המנכ"ל <u>אינו</u> קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) -
_____	_____	א.	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.
_____	_____	ב.	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: □ כן □ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)
X		17.	בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
_____	_____	18. בועדת הביקורת <u>לא כיהן</u> בשנת הדיווח -	
	✓	א.	בעל השליטה או קרובו. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

	√	יו"ר הדירקטוריון.	ב.		
	√	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.		
	√	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.		
	√	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.		
	√	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.			19.
	√	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.			20.
	√	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.			21.
	√	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).			22.
	√	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.			23.
	√	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.			24.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
		נכון	לא נכון	
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2 ימי עסקים.		
	ב.	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2018) : 3 ימי עסקים. דוח רבעון שני : 3 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי : 2 ימי עסקים. דוח שנתי : 3 ימי עסקים.		
	ג.	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2018) : 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני : 3 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי : 2 ימי עסקים. דוח שנתי : 3 ימי עסקים.		
26.	√		רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____	
27.	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :			

	✓	מספר חברה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.	
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.	
	✓	יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.	
	✓	כל חברה דירקטורים ורוב חברה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.	
	✓	לכל חברה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.	
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.	
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חברה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	
—	—	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.		

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
	✓	הוועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). □ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		28.
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.

30.		בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	_____	_____
	א.	בעל השליטה או קרובו. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	✓	
	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	✓	
	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓	
	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
31.		בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	✓	
32.		ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין - סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	✓	

מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
33.		יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	✓	

34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח : רכש והתקשרויות פרויקטים סקר סיכונים בחברת לוינסטין נתיב (יש לסמן x במשבצת המתאימה). עסקאות מהותיות	√	
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁹) : 250 שעות.	—	—
	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	√	
36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	√	

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
X		37.	בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין - - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול) : 4.

¹⁹ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

		<p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין:</p> <p>X כן</p> <p>□ לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p>□ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>	
	√	<p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" - יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p>□ כן</p> <p>□ לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p>□ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	38.

הערה לסעיף 21- ועדת הביקורת בחנה, ללא נוכחות נושאי משרה בתאגיד, האם קיים ליקוי עסקי כלשהו המצריך קיום ישיבה והגיעה למסקנה שאין ליקוי שכזה הידוע לה.

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (עוזי רוזן):

יו"ר ועדת הביקורת (סיגלית סגל):

יו"ר הדירקטוריון (אליעזר אלקון):

תאריך החתימה: 28 במרץ 2019

חלק ה'

**דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי והצהרות מנהלים**

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של משולם לוינסטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שאול לוטן, מנהל כללי.
2. ערן עמרם, סמנכ"ל כספים.
3. יובל נמט, סמנכ"ל הנדסה וביצוע.
4. ניב כהן, סמנכ"ל פיתוח עסקי.
5. שרון בן צבי, סמנכ"לית שיווק ומכירות.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. בחינת בקרות מפתח ובדיקת רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע, בקרות על רישום הכנסות משכירות, בקרות על יתרות נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה), בקרות על אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים, בקרות על רישום הכנסות מביצוע עבודות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2018 היא אפקטיבית.

הצהרת מנכ"ל על פי תקנה 9 ב(ד)(1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

הצהרת מנכ"ל

אני, שאול לוטן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של משולם לישנשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2018 (להלן: "**הדוחות**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

תאריך: 28 במרס 2019

שאול לוטן, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ערן עמרם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות של משולם לוינסטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2018 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במשרת או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך: 28 במרס 2019

ערן עמרם, סמנכ"ל כספים

חלק ו'

הערכות שווי מהותיות מאוד

”מגדל לוֹשְׁטֵין”

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	שרית ברמן בוחניק
HAIM BEN - DAVID	M.sc. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	חיים בן-דוד
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	אבי שעי
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	דנה זרניצקי
ESTER COHEN	REAL APPRAISER ESTATE	מקרקעין	אסתר כהן
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	אבי דבי

24 בפברואר, 2019

דו"ח 24692/19 א'

לכבוד

לוינשטין נכסים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

שטחי מסחר, משרדים, מחסנים ומקומות חניה ב"מגדל לוינשטין"
דרך מנחם בגין 23, תל אביב גוש 6941 חלקה 171 (חלק¹)

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות דעת ומועד קובע לשומה

לבקשת סמנכ"ל הכספים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, מר ערן עמרם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה במקרקעין במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מועד קובע לשומה - 31/12/2018.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ. הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה ראה פירוט תתי חלקות בסיף 3 מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

¹ ראה פירוט תתי חלקות בסעיף 3.

1.2 גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש דצמבר 2018.

הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.2. שם המומחה: **יוסף זרניצקי**

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:
בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.
מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".
הוסמך כשמאי מקרקעין בינואר 1970, רישיון מס' 0096.
החל מתאריך 15/9/70 בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
בשנים 1983-1990 כהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.
החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

שם המומחה: **זרניצקי רון**

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:
תואר ראשון ותואר שני במשפטים, אנגליה.
התמחות עד לקבלת רישיון עריכת דין, ש. הורוביץ ושות', עורכי-דין תל-אביב.
רישיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי-הדין משנת 1995.
לימודי תעודה בשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.
התמחות עד לקבלת רישיון כשמאי מקרקעין במשרד אינג' יוסף זרניצקי, מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין, תל-אביב.
רישיון שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 מיום 1/9/1998, חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.
שמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי, תל-אביב.

1.2.3. ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים

למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון :
נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

1.2.4. יחסי תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי

תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות
ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.5. הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים

אחרים, למעט הסתמכות על נתוני דמי השכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

1.2.6. כתב שיפוי - לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין מיום 23.1.2019 הקובע, בין

היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי),
בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנמסר
ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על
עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך.

2. ביקור במקום

ביקור בנכס נערך בתאריך 16/01/2019 ע"י ראפת אשקר, מתמחה.
הנכס הוצג ע"י פיני יוניק, מנהל המגדל.

3. פרטי הנכס

גוש : 6941
חלקה : 171
שטח חלקה : 6,041 מ"ר
תתי חלקות : 1-6, 7-16, 18-21, 23-27, 29, 34, 37, 39, 57, 64, 71, 78, 80-79, 82-89
סוג הנכס : מגדל המשלב מסחר ומשרדים
זכויות : בעלות פרטית כמפורט בפרק "המצב המשפטי"
נשוא השומה : חלקים מסויימים ב"מגדל לוינשטיין" המהווים שטחי חניה, מחסנים, מסחר ומשרדים
בפירוט כדלקמן²: מסחר כ- 466 מ"ר, 14,164 מ"ר משרדים³ + מחסנים⁴ ו- 465 מק' חניה⁵
כתובת : דרך מנחם בגין 23, תל אביב (כניסה ראשית לבניין)⁶.



עורף הבנין



חזית הבנין

² בהתאם לטבלת שכירות שהוצגה בפנינו, שטח ברוטו הכולל העמסות של שטחים משותפים בבנין.

³ בקומות שונות במגדל כמפורט בסעיף נשוא השומה בחוות הדעת.

⁴ המחסנים ממוקמים בקומת הקרקע ובמרתפים.

⁵ בהתאם להיתר 426 מק' חניה + 10 מק' חניה שנרכשו ב- 7.2013. בפועל, נערכה חלוקה מחודשת וכיום השטח בחלוקה ל- 483 מק' חניה. 18 מק' חניה אשר בבעלות משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ לא הובאו בחשבון באומדן השווי בחוות דעת זו. כפי שנמסר לנו מקומות אלה מיוחסות לתת חלקה 90 המהווה את קומה 33 בבנין בה ממוקמת הנהלת חברת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ.

⁶ קיימת כניסה נוספת לבניין (עורפית) מרחוב טיומקין.

4. תאור הנכס והסביבה

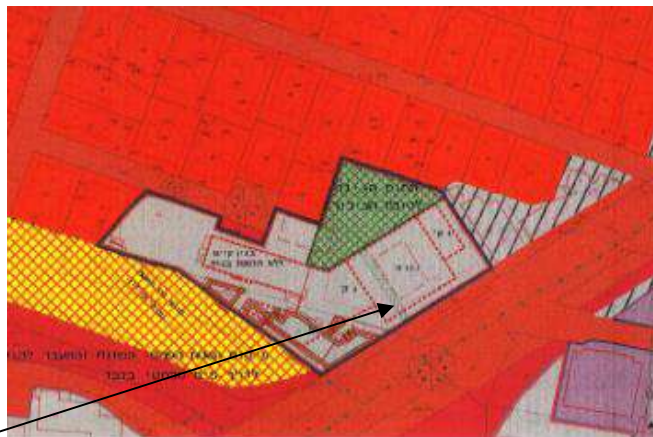
4.1 כללי

בתחום חלקה 171 בגוש 6941 ששטחה הרשום 6,041 מ"ר, וידועה בכתובת מנחם בגין 23, תל אביב, קיים בנין בן 33 קומות מעל 6 קומות מרתף, שבנייתו הסתיימה בתחילת שנת 2000. המגדל שתוכנן ע"י משרד רפפורט אדריכלים ידוע כ"מגדל לוינסטין", מהווה מגדל משרדים מודרני, המשלב מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות. הבניין בנוי שלד בטון מזוין, בחזית המגדל שילוב של קירות מסך עם שיש. בבניין 11 מעליות המשרתות את הקומות בפירוט כדלקמן:

- 2 מעליות עצמאיות ממפלס הכניסה למרתפי החניה
- 4 מעליות ממפלס הכניסה לקומות 3-19
- 4 מעליות ממפלס הכניסה לקומות 20-33
- מעלית משא לכל הקומות.

נשוא חוות הדעת מהווה חלקים מסוימים בשטחי המסחר, המשרדים והמרתף, כמפורט בסעיף נשוא השומה.

להלן תשריט החלקה⁷:



חלקה 171

⁷ מתכנית מפורטת 2671.

4.2 הסביבה

דרום מרכז העיר תל אביב, צפונית למתחם התחנה המרכזית הישנה ובסמוך למפגש הרחובות הרכבת ודרך מנחם בגין.

האזור מאופיין במבני תעשייה בבניה ותיקה בשימושי מלאכה, מוסכים ובנייני משרדים בבניה לצד מקבץ בנייה חדישה ומודרנית של מגדלי משרדים בצמתים בולטים כדוגמת "מגדלי אביב"⁸, בית רובינשטיין, "בית סונול" ו"מגדל ניצבא" (בית ניפ לשעבר) מגדל "אלקטרה סיטי".

כמו כן, ממול, בשכנות, מתחם חסן עראפה בתהליך פיתוח מואץ.

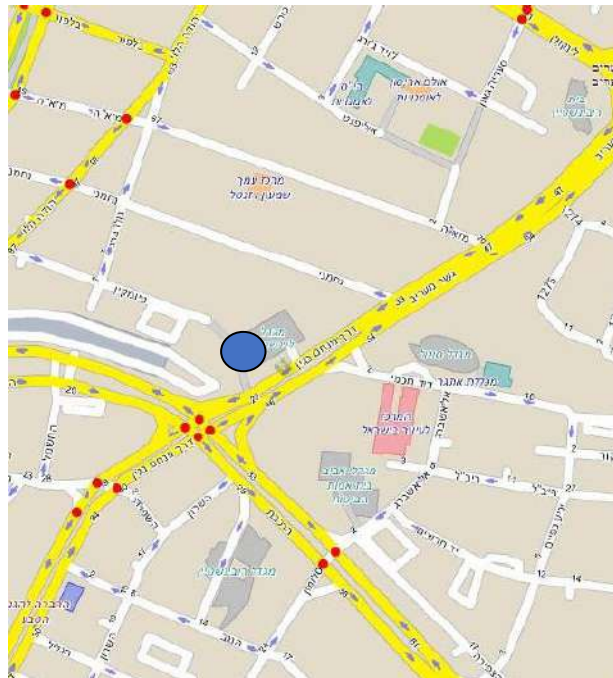
האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה וקלה עקב מיקומו בסמוך לעורקי תחבורה ראשיים, דרך מנחם בגין ורחוב הרכבת ובסמוך לנתיבי איילון.

בדרך מנחם בגין שהיווה ציר תנועה מרכזי, נערכו הסדרי תנועה חדשים לאור עבודות הרכבת הקלה בקרבת הנכס.

המגדל ממוקם בסמוך לתחנות הרכבת התחתית המתוכננת.

לבנין קיימת גישה נוספת מרחובות יהודה הלוי וטיומקין.

תשריט סביבה



⁸ בתחום החלקה שלושה מבנים, אחד מהמגדלים בניין C חוסב ממגדל משרדים והושכר למלון .

4.3 נשוא השומה

כאמור, נשוא חוות הדעת מהווה שטחי מסחר, משרדים, מקומות חניה ומחסנים "במגדל לוינסטין". מובהר כי השטחים המפורטים הינם שטחי ברוטו בהתאם לחוזי שכירות. להלן פירוט השטחים וסטנדרט הגמר:

קומות מרתף (סה"כ מקומות חניה במרתפי החניה - 647, בהתאם להיתר).
483 מק' חניה⁹ מסוימים המשתרעים בקומות החניה 6-1 ומהווים חלק משטחי החניה במגדל¹⁰,
+ מחסנים, נשוא חוות הדעת מהווה 465 מק' חניה¹¹.
בחניון - בכניסה לחניון שערים חשמליים, רצפת בטון מוחלקת וציפוי אפוקסי, תאורה פלורוצנטית, ספרינקלרים.

שטחי מסחר 466 מ"ר, בחלוקה לשתי יחידות מסחריות¹².
קיימת גישה ליחידות מלובי מהכניסה הראשית (דרך מנחם בגין) ומהכניסה העורפית (רחוב טיומקין).

יחידה צפון מזרחית - עורפית בשטח 66 מ"ר, עם חזית צפון מערבית לשטח פרטי פתוח ובחזית מערבית ללובי הכניסה, המשמשת כקפטריה/בית קפה.
בעורף היחידה (בתחום שטח השפ"פ) כסאות ושולחנות לשימוש באי בית הקפה.



⁹ יודגש כי בהיתר מסומנים 426 מק' חניה + 10 מק' חניה בשלב מאוחר יותר, סה"כ 436 מק' חניה. בפועל, נערכה בעבר חלוקה שונה ומס' מקומות החניה גדל ב- 47 מקומות.

¹⁰ 211 מקומות חניה בבעלות פרטית של בעלי זכויות נוספים בבנין.

¹¹ בהיתר 418 מקומות חניה (בקיזוז 18 מקומות חניה אשר אינם מובאים בחשבון בחוות דעת זו).

¹² המושכרות לשני שוכרים כמפורט בפרק "המצב המשפטי".

יחידה צפון מערבית - בשטח של 400 מ"ר הפונה בחזית דרומית לרחוב מנחם בגין, חזית צפון מערבית לשפ"פ וחזית מזרחית ללובי הכניסה. היחידה משמשת כמסעדה. בתחום השפ"פ סוכך עונתי¹³. סטנדרט הגימור ביחידה המזרחית בחזיתות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, ריצוף אריחי שיש בפנים היחידה. סטנדרט הגימור ביחידה המערבית בחזיתות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום.

פנים יחידה



סוכך



¹³ בהיתר.

שטחי משרדים¹⁴ במגדל בחלוקה לקומות

קומה 3	42 מ"ר	קומה חלקית (מהווה את קומה שניה בנסח טאבו)
קומה 4	1,230 מ"ר	קומה חלקית (מהווה את קומה שלישית בנסח טאבו)
קומות 13	245 מ"ר	קומה חלקית (מהווה את קומה שתיים עשרה בנסח טאבו)
קומה 15	1,036 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה ארבע עשרה בנסח טאבו)
קומה 19	465 מ"ר	קומה חלקית (מהווה את קומה שמונה עשרה בנסח טאבו)
קומות 21	947 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים בנסח טאבו)
קומה 22	985 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ואחת בנסח טאבו)
קומות 23	1,036 מ"ר ¹⁵	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושתיים בנסח טאבו)
קומה 25, 26	2,072 מ"ר	2 קומות בשלמות (מהווה את קומות עשרים וארבע ועשרים וחמש)
קומה 27	1,036 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושש בנסח טאבו)
קומה 28	1,036 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושבע בנסח טאבו)
קומה 29	1,036 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושמונה בנסח טאבו)
קומה 30	981 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ותשע בנסח טאבו)
קומות 31, 32	2,017 מ"ר	2 קומות בשלמות (מהווה את קומות שלושים ו- שלושים ואחת)
סה"כ	14,164 מ"ר	

נכון ליום 31/12/2018 סך השטחים הפנויים בבנין, 1,719 מ"ר : קומות 4, 26, 27.
החל מ- 20/1/2019 יקטן השטח הפנוי ל- 817 מ"ר (השכרת שטח של 902 מ"ר בקומה 4).

סטנדרט הבניה

במשרדים - סטנדרט הגימור הינו גבוה וכולל :

שטחי המשרדים בחלוקה בהתאם לצרכי השוכר, באמצעות קירות גבס, ובאמצעות ויטרינות זכוכית חלק מהשטח בקומות הינו open space. ריצוף אריחי שיש/פרקט/קרמיקה/שטיחים מקיר לקיר (משתנה). הנמכות תקרה עם תאורה שקועה, מיזוג אויר מרכזי.

לפני כשנה החלו בשיפוץ לוביים קומתיים.

נכון ליום עריכת חוות הדעת נותר להשלים שיפוץ של- 4 קומות לובי + שדרוג מעליות + התאמות של שטחים פנויים¹⁶.

¹⁴ בהתאם לטבלת השכירות. שטח ברוטו הכולל העמסות שטחים משותפים בבנין.

¹⁵ עדכון שטח ברוטו קומתי להשכרה לאחר הכנסת שוכר חדש.

¹⁶ בהתאם להערכת החברה צפי ההשקעה של 4,600,000 ש"ח.



לובי קומתי לאחר שיפוץ



לובי קומתי טיפוסי

כפי שנמסר לנו מהחברה, בבנין חברת ניהול, הגובה דמי ניהול חודשיים בסך 19.50 ש"ח/למ"ר משרדים ושטחי המסחר כ- 13 ש"ח/למ"ר. דמי הניהול אינם כוללים מע"מ. דמי ניהול בחניון 105 ש"ח¹⁷/למקום וארנונה 86 ש"ח/למקום.

משרדים בקומות השונות:

עבודות שיפוץ בקומה 4



¹⁷ דמי הניהול בחניון וארנונה מגולמים בדמי שכירות למקום חניה על בסיס מקום חניה פנוי. מקום חניה שמור מגלם רק את הארנונה.

שטחים נוספים בקומה 4

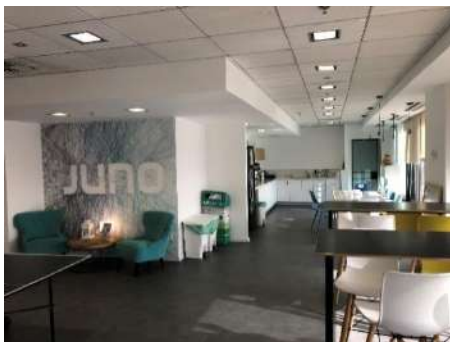
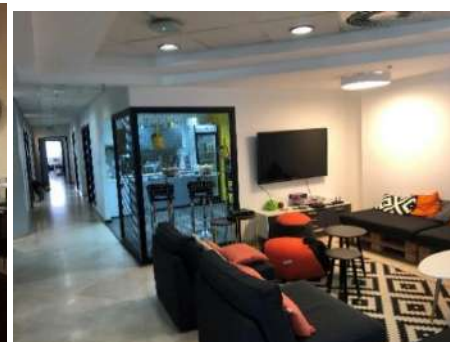


שטח פנוי בקומה 26

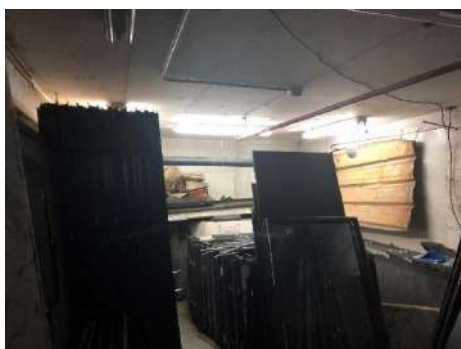


שטחים מושכרים בקומות השונות

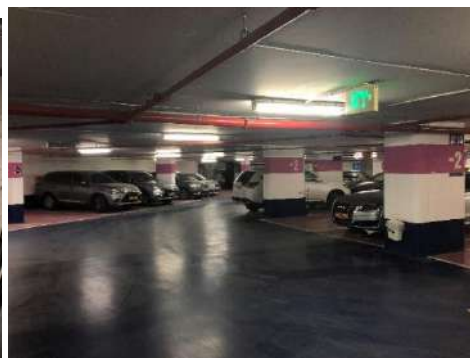




מחסן



חניון



5. מצב תכנוני

5.1 תכניות בניין עיר

חלקה 171 נכללת, בין היתר, בתכניות בנין עיר כדלקמן:

5.1.1. תכנית מפורטת מס' 2671 "מגדל לוינסטין" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4814

מיום 31.10.99.

שטח התכנית - 8.3 דונם¹⁸.

יעוד - מרכז עסקים ראשי.

זכויות בניה - עיקרי עילי - 350% משטח המגרש¹⁹ למשרדים ומגורים מתוכם

700 מ"ר למסחר. בנוסף, בקומות עליונות של מגדל

המגורים ניתן לבנות בהיקף של 100% משטח המגרש.

שירות עילי - 40% מהשטח העיקרי.

שירות תחתית - 500% משטח המגרש.

תותר העברת 10% מהשטח העיקרי המותר במגרש למפלסי המרתף.

גובה המגדל - 153 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

ניתן לאחד את חלקה 171 עם חלקה 48 עד מועד מתן היתר בניה לחלקה 171. במידה

ואוחדו החלקות יחולו על המגרש המאוחד זכויות הבניה המפורטות לעיל.

מרתפים - עד 6 מרתפים.

הוועדה רשאית לחייב מתן גישה מחלקה 171 לחניון שיבנה לחלקה 48

אף אם לא אוחדו החלקות.

לפחות 1/4 ממקומות החניה הנדרשים על פי תקן, 125 מק', יהיו

פתוחים בתשלום לציבור הרחב.

¹⁸ כוללת חלקות נוספות מלבד חלקה 171.

¹⁹ שטח חלקה 171 6,041 מ"ר בחלק המערבי של החלקה בנין משרדים שאינו מיועד להריסה ולא יותרו תוספות בניה לבנין זה, אחוזי הבניה שנבנו במבנה זה כלולים באחוזי הבניה המותרים במגרש.

5.1.2. תכנית מפורטת מס' תא/2671 א', המהווה שינוי מס' 1 לתוכנית מפורטת מס' 2671, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5028 מיום 1.11.2001.

שטח התכנית - 6 דונם²⁰.

זכויות בניה - עיקרי עילי - 25,800 מ"ר למשרדים / מגורים מתוכם 700 מ"ר למסחר.
שירות עילי - 40% מהשטח העיקי מתוכם 400 מ"ר מיועדים למכון בריאות וכושר.

שירות תחת - 500% משטח המגרש כאשר 300 מ"ר יהיו מיועדים למרחבים מוגנים אשר ירשמו לטובת עיריית תל אביב.

5.1.3. תכנית מתאר תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

תכנית מתאר מקומית כוללת תא/5000 חלה על כל שטח המרחב התכנוני של העיר תל אביב-יפו.

תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית, בסמכות הועדה המחוזית, שאינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. תכנית המתאר קובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכנית מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפויה ויעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית-2025.

התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר, אילו אזורים בעיר ייועדו למגורים לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או ליעודי קרקע אחרים, אילו מקומות ראוי לשמור ואילו מקומות ראוי לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר. החלקה נשוא השומה כלולה במתחם תכנון המסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים הקובע, בין היתר, רח"ק בסיסי של 4.2 ורח"ק מירבי של 12.8.



²⁰ חלה רק על חלקה 171.

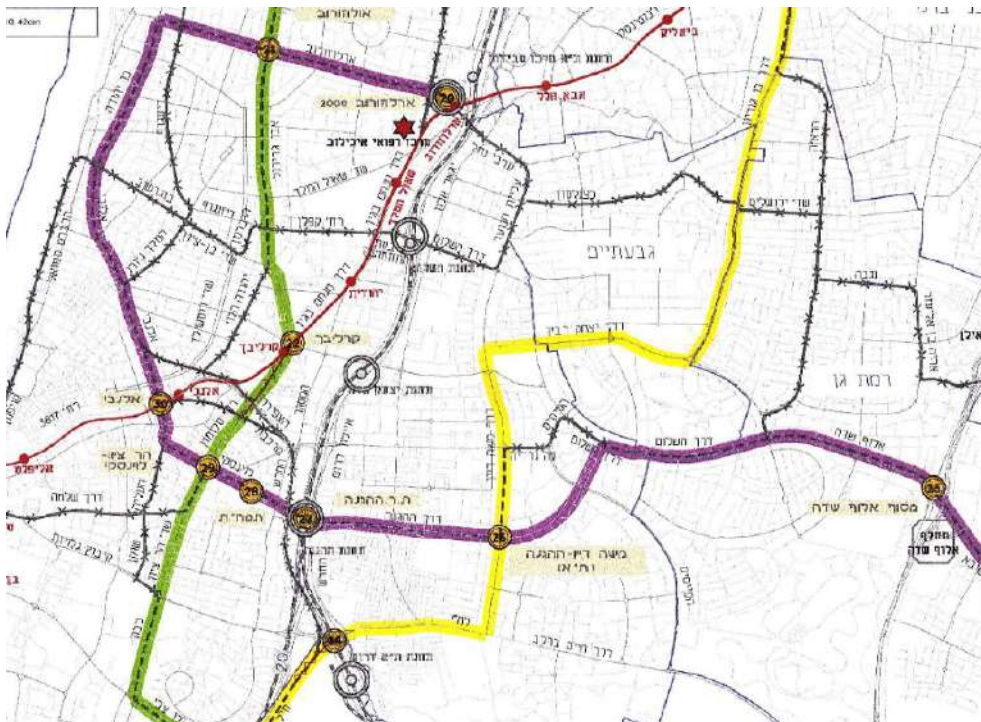
5.2 תכנית מתאר ארצית

תמ"א 4/10/23 א' מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010.

התמ"א יוצרת שלד תחבורתי המיועדת להנחות את התכנון ופיתוח המטרופולין.

המערכת כוללת 7 קווי מתע"ן וכל קו מתע"ן משרת אזור מסויים.

כל הקווים יוצרים רשת בעלת קישוריות בין קווי המתע"ן לבין עצמם ובין מערכות התחבורה האחרות.



הקו האדום הינו "עמוד השדרה" של מערכת המתע"ן, אשר יתחיל בפתח תקוה ויסתיים בבתי-ים.

5.3 תכנית תשתיות לאומיות

תתל/71 ב - "רכבת קלה במטרופולין ת"א- ה"קו הירוק"- מקטע מרכזי אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7510 מיום 23/5/2017.

התכנית לקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב נועדה לקבוע רצועת מתע"ן²¹ לקו המתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.

תכנית זו מתייחסת למקטע המרכזי של הקו הירוק כמפורט בתמ"א והיא חלק מסדרת תכניות לתשתיות לאומיות שישלימו את מארג קווי הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב. תווי הקו מתחיל בדרום רחוב הר ציון- לוינסקי וממשיך צפונה דרך הרחובות מנחם בגין, קרליבך, אבן גבירול, חציית הירקון על גשר רוקח עד רחוב ש"י עגנון בצפון.



²¹ מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

5.4 היתרי בניה

מגדל לוינשטין נבנה מס' שנים שבמהלכם הוצאו לבנין היתרים שונים המהווים שינויים להיתרים קודמים, להלן היתרי הבניה שהוצגו בפנינו:

5.4.1. היתר בניה מס' 950716 - 4 מיום 8.8.95.

5.4.2. היתר בניה מס' 970095 - 4 מיום 31.1.97.

5.4.3. היתר בניה מס' 980030 - 4 מיום 4.1.98.

5.4.4. היתר בניה מס' 981046 - 4 מיום 4.11.98.

5.4.5. היתר בניה מס' 990378 - 4 מיום 3.5.99.

5.4.6. היתר בניה מס' 991109 - 4 מיום 6.12.99.

5.4.7. היתר בניה מס' 220800 - 4 מיום 8.10.2002, התיר שינויים ותוספת בניה במגדל כמפורט:

במפלס הכניסה תוספת שטח למשרדים ומדרגות גישה ממפלס 0.00 למפלס +1.92 במקום שטח טכני, בקומה ב' במפלס +10.50 הפיכת הקומה מקומה טכנית למשרדים ומועדון כושר, במפלס +66.50 הקצאת שטח למיכלי מים, במפלס +70.00 הפיכת קומה טכנית למשרדים סידור חדרי השירותים ומיזוג אוויר ובניית קומות 28-32 למשרדים בתוך המעטפת הקיימת.

להלן טבלת שטחים מתוך תכנית ההיתר :

יצוין כי קיים פער בין מספור הקומות בפועל לבין מספור הקומות בהיתר. קומה 1 בהיתר מהווה את קומה 3 בפועל.

קומה	מפלס	שטח עיקרי				שטחי שירות	עיקרי + שירות	שטח לא מקורה
		מסחר	חדר כושר	משרדים	סה"כ			
מרתף 6	-17.675					3,772.94	3,772.94	
מרתף 5	-15.050					3,693.11	3,693.11	
מרתף 4	-12.425					3,693.11	3,693.11	
מרתף 3	-9.800					3,693.11	3,693.11	
מרתף 3	-7.175					3,822.58	3,822.58	
מרתף 1	-4.550					4,399.34	4,399.34	
קרקע	0.00	700		349.58	1,049.58	1,002.06	2,051.64	
יציע						163.30	163.30	
1	7.00			463.53	463.53	1,332.15	1,795.68	
2	10.50		400	1,013.53	1,413.53	285.86	1,699.39	97.56
3	14.00			1,177.81	1,177.81	220.20	1,398.01	
4	17.50			1,177.81	1,177.81	220.20	1,398.01	
5	21.00			1,177.81	1,177.81	220.20	1,398.01	
6	24.50			1,177.81	1,177.81	220.20	1,398.01	
7	28.00			714.28	714.28	229.69	943.97	
8	31.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
9	35.00			714.28	714.28	177.22	891.50	
10	38.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
11	42.00			714.28	714.28	177.22	891.50	
12	45.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
13	49.00			714.28	714.28	177.22	891.50	
14	52.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
15	56.00			714.28	714.28	177.22	891.50	
16	59.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
17	63.00			638.16	638.16	208.14	846.30	
18	66.50			687.05	687.05	204.42	891.47	
19	70.00			642.13	642.13	274.04	916.17	
20	73.50			738.45	738.45	178.04	916.49	
21	77.00			738.45	738.45	178.04	916.49	
22	80.50			738.45	738.45	178.04	916.49	
23	84.00			738.45	738.45	178.04	916.49	
24	87.50			738.45	738.45	178.04	916.49	
25	91.00			738.45	738.45	178.04	916.49	
26	94.50			738.45	738.45	178.04	916.49	
27	98.00			691.83	691.83	178.04	869.87	46.62
28	101.20			691.83	691.83	178.04	869.87	
29	105.00			691.83	691.83	178.04	869.87	46.62
30	108.50			691.83	691.83	178.04	869.87	
31	112.00			738.45	738.45	178.04	916.49	
מפולשת						138.12	138.12	
מכונות	119.00					67.90	67.90	
סה"כ		700	400	24322.94	25422.94	31592.13	57015.07	190.8

5.5 תעודות גמר

הוצגו בפנינו תעודות גמר לבנוי בתחום חלקה 171 בגוש 6941 בפירוט כדלקמן:

5.5.1. תעודת גמר מס' 210131 מיום 6.6.01 ל - 6 קומות מרתפים שנבנו בהתאם להיתרים מס':
940111, 950716 ו - 970095.

5.5.2. תעודות גמר מס' 210192 מיום 19.8.01 לשלב א', מגדל בן 18 קומות שנבנה בהתאם
להיתרים מס': 950716, 970095, 980029, 980030.

5.5.3. תעודות גמר מס' 220059 מיום 5.3.02 לקומות 17-27 שנבנו בהתאם להיתרים
מס': 981046, 990378, 991109, 210495.

5.6 הערות:

מובהר כי הנכס בנוי בהתאם לתכניות ההיתר.
כמו כן יצוין כי במרתפי החניה אין התאמה בין מקומות החניה המסומנים בהיתר לבין מקומות
החניה בפועל.
יצוין כי אין היתר לתוספת מקומות החניה (47 מק' חניה נוספים).

הוצג בפנינו היתר מס' 513002895516 להצבת פרגוד חורף על שטח המדרכה למסעדת " תגלית
אסייתית חדשה" בשטח של כ- 94 מ"ר, מיום 3.10.2018 ועד 30.4.2019

בחזית הבניין (לדרך מנחם בגין) מקומות חניה לאופנועים.

6. מצב משפטי

6.1 מידע משפטי

הוצגו בפנינו מידע מרוכז²² מיום 9.1.2018 מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום מקרקעין

תל אביב - יפו: גוש - 6941 חלקה - 171

תתי חלקות	שטח רשום	קומה	הצמדות במ"ר	בעלויות	חלק ברוכש משותף
1	2,742.80	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	91/5771
2	112.90	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	4/5771
3	46.76	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
4	22.30	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
5	69.45	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
7	14.68	מרתף 5		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
8	5.60	מרתף 5		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
9	48.95	מרתף 5		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
10	22.30	מרתף 5	חניה בשטח 11.75	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
11	21.55	מרתף 5	חניה בשטח 11.82	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
12	22.30	מרתף 4	חניה בשטח 12.00	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
13	33.95	מרתף 4	חניה בשטח 11.50	מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
14	50.76	מרתף 3		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
15	31.30	מרתף 3		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
16	22.30	מרתף 3	חניה בשטח 13.25	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
18	87.10	מרתף 2	מחסנים בשטח 13.00 קרקע בשטח 3,813.74 חניה בשטח 25.26	מגדל לוינשטין בע"מ	132/5771
19	39.45	מרתף 2	חניה בשטח 11.76	מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
20	28.30	מרתף 2	חניה בשטח 12.50	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
21	21.55	מרתף 2	חניה בשטח 11.75	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
22	2,170.00	מרתף 1	מחסן בשטח 175.10 קרקע בשטח 139.40	מגדל לוינשטין בע"מ	81/5771
23	2.25	מרתף 1		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
24	21.55	מרתף 1	חניה בשטח 11.75	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
25	75.70	מרתף 1		מגדל לוינשטין בע"מ	3/5771
26	356.50	קרקע	קרקע בשטח 194.70	מגדל לוינשטין בע"מ	55/5771
27	58.28	קרקע	קרקע בשטח 64.75	לוינשטין נכסים בע"מ	12/5771
29	133.60	קרקע		לוינשטין נכסים בע"מ	13/5771
30	7.90	1		משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ	1/5771
32	56.00	1	מחסנים בשטח 164.41 גג בשטח 1,057.65	משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ	146/5771
תתי חלקות	שטח רשום	קומה	הצמדות במ"ר	בעלויות	חלק ברוכש משותף
34	46.85	2		לוינשטין נכסים בע"מ	5/5771
37	67.50	2		לוינשטין נכסים בע"מ	6/5771
39	1,057.00	3		לוינשטין נכסים בע"מ	105/5771
57	174.25	12	מחסן 24.38 מעבר 59.30 שרותים 16.40 ח. מיזוג 15.15	לוינשטין נכסים בע"מ	45/5771
64	862.90	14	חניה 49.75 קרקע 74.00	לוינשטין נכסים בע"מ	90/5771
71	333.90	18	מחסן 24.38 מעבר 45.30 שרותים 16.40 ח. מיזוג 15.15	לוינשטין נכסים בע"מ	78/5771
78	821.50	20		לוינשטין נכסים בע"מ	82/5771
79	892.65	21		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
80	892.65	22	מחסן 65.30 חניה 49.50 קרקע 443.05	לוינשטין נכסים בע"מ	108/5771
82	892.65	24		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
83	892.65	25		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
84	892.65	26		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
85	892.65	27		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
86	843.85	28	שתי מרפסות 44.56 מ"ר	לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771

²² הופק באמצעות האינטרנט

חלק ברכוש משותף	בעלויות	הצמדות במ"ר	קומה	שטח רשום	תתי חלקות
84/5771	לוינשטין נכסים בע"מ		29	843.85	87
89/5771	לוינשטין נכסים בע"מ	שתי מרפסות 44.56 מ"ר	30	843.85	88
84/5771	לוינשטין נכסים בע"מ		31	843.85	89
89/5771	משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ		32	892.65	90
76/5771	משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ		33	756.90	91

יצוין כי על כל תתי החלקות המפורטות לעיל למעט תת חלקה 64 קיימת הערה לטובת בנק לאומי לישראל.

תתי חלקות 79,80 נקנו ב- 2009 על-ידי אקוואריוס חברת בת של קבוצת לוינשטין וצורפו למלאי החברה.

נכון להיום מחזיקה לוינשטין נכסים בע"מ המהווה חברת בת של משולם לוינשטין את הזכויות בתתי החלקות.

תתי חלקות 90 ו-91 מהווים את הקומה העליונה של הבניין (קומה 33) ומעל קומה טכנית הנמצאות בבעלות משולם לוינשטין (ובשימוש החברה). קומה זו והקומה הטכנית אינם נכללים בחוות הדעת.

תתי חלקות 30, 32 מהווים שטחי מחסנים והצמדות גג ואינם נכללים בחוות הדעת. חלק משטח המחסנים נמכר לארגון המורים (חלק מתת חלקה 22) ואינו נכלל בחוות הדעת, כשיתרת שטח תת החלקה נרכש על-ידי חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות, מחברת מגדל לוינשטין בע"מ²³ באמצע שנת 2010. לבניין תקנון מוסכם.

ההצמדות בתת חלקה 57 ו-64 הינן משותפות. (בתת חלקה 57 משותף עם תתי חלקות 55-59 ובתת חלקה 71 משותף לתת חלקות 70-72).

²³ חברת הבת של מזמינת חוות הדעת.

6.2 הסכם מכר

הוצג בפנינו הסכם מיום 3.3.2009 בין גמול נדלן למגורים בע"מ (להלן "המוכרת") לבין אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ²⁴ (להלן "הקונה") להלן עיקרי החוזה:
הממכר : 2 קומות משרדים בשלמות (קומה 22, ו-23 הידועות כתתי חלקות 79,80 + הצמדה של מקומות חניה ומחסן.
התמורה : 25,500,000 ש"ח + מע"מ יצוין כי שתי הקומות מושכרות בשכירות חופשית לשוכרים שונים.

בהתאם להסכם מכר מיום 30.12.2009 בתוספת להסכם מכר מיום 30.12.2009 שנחתם 15.2.2010 מעבירה אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ, בין היתר, את זכויותיה בקומות 22 ו-23 + לחברת משולם לוינשטין מבנים בע"מ²⁵ תמורת 31,529,545 ש"ח + מע"מ.

6.3 הסכם מכר²⁶

הוצג בפנינו הסכם מיום 5.5.2010 בין מגדל לוינשטין בע"מ (להלן "המוכרת"²⁷) לבין משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן "הרוכשת") לרכישת שטחי חניה ומחסן בשטח מרתף חניה ראשון הידועים כתת חלקה 171/22²⁸ בגוש 6941, אשר יוצמדו לתת חלקה 90 שבבעלות הרוכשת²⁹.
התמורה³⁰ : 2,070,000 ש"ח + מע"מ עבור מקומות חניה.
500,000 ש"ח + מע"מ עבור המחסן.

6.4 הסכם מכר

הוצג בפנינו חוזה מיום 17.7.2013 בין א.נ.ז. נכסים והשקעות, ג.ת.ה. נכסים והשקעות ח.ד.ז. נכסים והשקעות ואיול נכסים והשקעות (להלן "המוכרים") לבין לוינשטין נכסים בע"מ (להלן "הרוכשת"):
הממכר : קומת משרדים בשלמות (קומה 15) ידועה כתת חלקה 64 בגוש 6941 בחלקה 71 ו-10 מק' חניה המסומנים באותיות קס"ו, קס"ז, קס"ח, קס"ט.
התמורה : 14,800,000 ש"ח + מע"מ.

²⁴ חברת בת של משולם לוינשטין.

²⁵ ידועה כיום כחברת לוינשטין נכסים בע"מ (לשעבר משולם לוינשטין מבנים).

²⁶ תת חלקה 22 אינה מהווה כיום חלק מנשוא חוות הדעת.

²⁷ המוכרת הינה חברה נכדה של הרוכשת.

²⁸ 18 מק' חניה ו-175 מ"ר מחסנים.

²⁹ במידה ולא יתאפשר להעביר הבעלות בדרך זו קיימות אופציות נוספות כמפורט בחוזה.

³⁰ משקף 115,000 ש"ח למקום חניה.

6.5 הסכם מכר

הוצג בפנינו הסכם מיום 21.10.2013 בין משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן "המוכרת") לבין ארגון המורים בבתי הספר העל יסודיים ומכללות אגודה עותמנית (להלן "הרוכשת"³¹) למכירת שטחים במרתף 1- הצמודים לתת חלקה 32 הידועים כהצמדה מד, חלק מהצמדה מז, ו- נ בשטח כולל של 128.8 מ"ר תמורת 1,104,000 ש"ח + מע"מ.
תת חלקה 32 והצמדותיה אינם מהווים חלק מנשוא השומה.

6.6 ניהול החניון (לא כולל מע"מ)

ניהול החניון נעשה על ידי "מגדל לוינשטיין בע"מ" שהינה חברת בת של לוינשטיין נכסים. בהתאם לריכוז נתוני הוצאות והכנסות לחניון שהוצג בפנינו לשנת 2018 עולים הנתונים הבאים:

סה"כ ההכנסות מהפעלת החניות	6,137,609 ש"ח
סה"כ הוצאות	<u>1,830,456 ש"ח</u>
סה"כ רווח לשנת 2018	4,307,153 ש"ח

בשנת 2015 הרווחים בחניון - 4,356,518 ש"ח
בשנת 2016 הרווחים בחניון - 4,054,385 ש"ח
בשנת 2017 הרווחים בחניון - 4,474,121 ש"ח

6.7 חניון – מחירון מעודכן ל- 1.11.2018

דמ"ש חודשיים בחניון עבור מנויים על בסיס מקום פנוי נע בין 715 ש"ח - 830 ש"ח/למקום³² + מע"מ.
מנויים למקום שמור נע בין 1080 ש"ח - 1,500 ש"ח/למקום פנוי³³ + מע"מ.
יובהר כי דמ"ש בחניון למקומות על בסיס מקום פנוי כוללים דמי ניהול וארנונה.
למקומות חניה שמורים דמ"ש אינם כוללים ארנונה ואינם כוללים דמי ניהול ע"ס 105 ש"ח/למקום.
דמי מנוי לאופנוע 130 ש"ח.
דמי חניה למזדמנים בשעות הבוקר- שעה ראשונה הינם 17.50 ש"ח כולל מע"מ וכל רבע שעה או חלק ממנה 3.50 ש"ח כולל מע"מ. לאחר השעה 15:00 שעה ראשונה 11 ש"ח כולל מע"מ וכל רבע שעה או חלק ממנה 2.20 ש"ח כולל מע"מ. יום חניה 65 ש"ח.

³¹ יצוין כי לרוכשת שטחים בבעלות בבנין מגדל לוינשטיין.

³² תלוי אם מנוי חיצוני או שוכר בבנין, ותלוי במספר המקומות המושכרים על-ידי אותו שוכר.

³³ תלוי במפלס החניון.

6.8 חוזי שכירות – שכירות חופשית, לא מוגנת.

דמי השכירות שהתקבלו לחודש 12/2018 הינם 1,479,177 ש"ח לשטחי המסחר, המשרדים והמחסנים. מריכוז הנתונים עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחודש בקומת המסחר הינם כ- 102 ש"ח/מ"ר ובקומות משרדים נע סביב 113 ש"ח/מ"ר. דמי השכירות בקומות נע בין 100-128 ש"ח/מ"ר.

- מוסד פיננסי שוכר שטחים בבניין. בתום תקופת השכירות המקורית (31/10/2016) של השכירות דמי השכירות לתקופת האופציה עבור השטחים המושכרים היו אמורים להיקבע על ידי שמאי מוסכם. נכון למועד עריכת הערכת השווי, לא מונה שמאי וסוכם בין הצדדים על המשך תשלום שכ"ד לפי מה ששולם עד כה. דמי השכירות הנגבים עבור שטחים אלה, משקפים 114 ש"ח/מ"ר. נכון למועד הקובע (31.12.2018) 40% משטחי המשרדים מוחזקים על ידי המוסד הפיננסי ובסה"כ שטח של 5,586 מ"ר (חלקים מקומות 13, 27, וקומות בשלמות 22, 25, 30, 31, 32).

- לחברת הניהול, חוזה השכירות מתחדש אוטומטית כל שנה. בנוסף שוכר 3 מחסנים במרתף (אחד מהמחסנים שמהווה בית כנסת לכלל דיירי הבניין הינו ללא תשלום).

נכון למועד הקובע לחוות הדעת (31/12/2018) סך השטחים הפנויים בבניין מהווים 1,719 מ"ר. שני שוכרים חדשים שכרו שטח של 902 מ"ר בקומה 4 ויאכלסו את השטח בינואר ובפברואר 2019.

7. היסטוריה של הנכס

7.1 הסכם רכישה

הבניין נבנה על ידי חברת משולם לוינשטין וחלקים בבנין נמכרו לרוכשים שונים בעת הבניה ולאחריה.
החל משנת 2009 רכשה משולם לוינשטין שטחים בבנין כמפורט בפרק המצב המשפטי³⁴.

7.2 חוות דעת קודמות

ב- 3 השנים האחרונות נערכו לנכס הנדון חוות דעת בפירוט כדלקמן :

7.2.1 משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס הנדון ליום 31.12.2015 לעניין שווי הזכויות בשוק החופשי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, שווי הזכויות בנכס נקבע לסכום של 317,165,000 ש"ח.

7.2.2 משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס הנדון ליום 31.12.2016 לעניין שווי הזכויות בשוק החופשי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, שווי הזכויות בנכס נקבע לסכום של 321,600,000 ש"ח.

7.2.3 משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס הנדון ליום 31.12.2017 לעניין שווי הזכויות בשוק החופשי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, שווי הזכויות בנכס נקבע לסכום של 333,100,000 ש"ח.

³⁴ ראה סעיפים 6.2-6.4 בחוות הדעת פרק המצב המשפטי.

8. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס שבנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1 נשוא השומה מהווה כאמור שטחי משרדים, מחסנים, מסחר ומקומות חניה ב"מגדל לוינשטיין" בדרך מנחם בגין 23, תל אביב, כמפורט בסעיף 4.3 בפרק נשוא השומה.

8.2 מיקום הנכס - במרכז עסקים ראשי בדרום העיר תל אביב, אזור שהתפתח בשנים האחרונות.

8.3 הזכויות בנכס - בעלות פרטית כמפורט ב"פרק המשפטי".
שטחי המשרדים והמסחר מושכרים בשכירות חופשית לשוכרים שונים.
שטחי החניה מנוהלים ע"י חברת "מגדל לוינשטיין בע"מ" שהינה חברת בת של לוינשטיין נכסים.

8.4 באומדן השווי לא הבאנו בחשבון 47 מק' חניה אשר מתפקדים אולם לא נמצאו מסומנים בהיתר. כמו כן, הובאו בחשבון דמי השכירות המתקבלים מחוזי השכירות שנחתמו לאחר המועד הקובע (ראה סעיף 6.8).

8.5 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שוויים של נכסי מקרקעין:
שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

8.6 השטחים המושכרים מהווים נכס מניב ותואם הגדרת "עסק חי ופעיל" ולפיכך הגישה המועדפת להערכת השווי הינה גישת היוון הכנסות - היוון דמי השכירות מתקבלים/ ראויים מהשטחים המושכרים בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות הכרוכה בזרם הכנסות שוטף.

8.7 שיעור היוון

שיעורי ההיוון שנקבעו בחוות הדעת זו ראויים ומקובלים בנכסים דומים ע"פ נתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם), שיעור ההיוון השנתי מורכב מהריבית השנתית חסרת הסיכון המבוססת על ריבית בטוחה במשק/אג"ח ממשלתי צמוד מדד לתקופה ארוכה, מרכיב הפחת, הפרמיה בגין סיכון ואי ודאות הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס, אי נזילות, איכות ויציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, אינפלציה ושינוי ריאלי, מיסוי מקרקעין, מהות הנכס המושכר, גובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק המקרקעין והעובדה כי סה"כ דמי השכירות המתקבלים בפועל לסה"כ השטחים המושכרים תואמים את דמי השכירות המקובלים בשוק בנכסים דומים. שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

שיעור היוון - עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי למחצית השניה של שנת 2017, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים	- 7.5%
נכסי מסחריים	- 7.2%
נכסי תעשייה ומלאכה	- 7.7%

8.8 סקרים

בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון של שנת 2018 דמי השכירות בציר מנחם בגין בתל אביב למשרדים מסוג class a הינם בגבולות 113.91 ש"ח/למ"ר ודמי שכירות למקום חניה 1,074 ש"ח. דמי ניהול הינם 20.97 ש"ח/למ"ר.

8.9 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

8.10 נתוני השוואה:

8.10.1 להלן עסקאות מכר ממגדל לוינסטיין (לא כולל מע"מ):

ב"מגדל לוינסטיין" בגוש 6941 חלקה 171 בדרך מנחם בגין 23 ת"א נמכר:

תאריך	קומה	שטח רשום	חניה	מחיר	מחיר למ"ר רשום
27.6.2018	18	448	2	9,820,000	21,920
1.4.2018	20	88	1	1,870,000	21,250

מחיר המכירה הינו למ"ר רשום ומגלם את מקומות החניה.

לדוגמא: שטח קומת טיפוסית ברוטו לשיווק (בהתאם לקומות אשר בבעלות לוינסטיין)

הינה 1,036 מ"ר. ביחס לעסקת מכר בקומה 18 שטח ברוטו הינו 586 מ"ר.

לפיכך, בניכוי מקומות חניה משקף כ- 16,000 ש"ח/למ"ר ברוטו.

8.10.2 להלן עסקאות מכר מגדלי משרדים (לא כולל מע"מ):

גוש 6977 חלקה 256 עסקאות מכר- "מגדל אלקטרה" רחוב הרכבת 58 תל אביב.

(מקור- אתר רשות המיסים):

תאריך	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	קומה	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו
8.8.2017	40	70	3	28,500	16,286
1.6.2017	74	111	11	23,446	15,631
26.3.2017	45		2	25,556	
14.12.2016	111	172	6	23,306	15,041
12.12.2016	30		3	25,500	
14.11.2016	30		3	24,333	
26.6.2016	101		17	25,248	

פרויקט מגדלי הארבעה, בין הרחובות הארבעה והחשמונאים בת"א, הכולל: 2 מגדלים בני 34 ו- 38 קומות מעל קומת כניסה גבוהה הכוללת שטח מסחרי וטרקלין עסקים בקומה ה-14, בשימושים מעורבים של מסחר ומשרדים מעל 6.5 קומות חניה תת קרקעיות משותפות. להלן עסקאות שנעשו במגדלים עפ"י דיווח רשות המיסים:

להלן עסקאות מכר בבנין בהפרדה לקומות נמוכות, אמצעיות וגבוהות.

תאריך	שטח רשום	שטח ברוטו	קומה	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו	מק' חניה
5.9.2018	291	388	16	8,770,000	22,603	4
9.7.2018	207	268	28	5,353,040	19,974	
6.6.2018	64	90	2	1,530,000	17,000	
24.5.2018		57	1	1,000,000	17,544	
22.4.2018	274	366	11	7,300,000	19,945	
5.4.2018	274	324	26	6,804,000	21,000	
28.3.2018	115	148	24	2,598,750	17,559	
25.3.2018	194	258	28	6,226,000	24,132	3
13.3.2018	145	145	23	2,626,560	18,114	
11.3.2018	558	776	29	15,520,000	20,000	
5.2.2018	460	665	5	12,200,000	18,346	
30.1.2018	1066	1066	1	21,000,000	19,700	
21.1.2018	94	147	8	2,352,000	16,000	
8.1.2018	434	434	18	9,338,000	21,516	2
7.1.2018	78	104	8	1,705,600	16,400	

ממגדל "משה אביב" בן 68 קומות, ברחוב ז'בוטינסקי 7 מתחם הבורסה ברמת גן, בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים:

תאריך	שטח במ"ר נטו	שטח במ"ר ברוטו	קומה	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו	חניות
10.8.2017	130	200	41	3,100,000 ₪	23,846 ₪	15,500 ₪

כמו כן נערכו 2 עסקאות לרכישת שטחים במגדל על ידי חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ:

- ב- 23.5.2017 נרכשה קומה 22 בשטח של 1,440 מ"ר ו- 21 מקומות חניה תמורת 22,200,000 ש"ח + מע"מ. משקף כ- 140,000 ש"ח/למקום חניה וכ- 13,400 ש"ח/למ"ר. נכון למועד הרכישה הנכס מושכר וה- NOI הינו בין 1,400,000 - 1,550,000 ש"ח./לשנה משקף דמי שכירות של בין 80-90 ש"ח/למ"ר (מגלם מקומות חניה).

- ב- 1.6.2017 נרכשו 8 קומות משרדים ו- 148 מק' חניה, 650 מ"ר שטח מסחרי, שטחי אחסנה מניות וזכויות ניהול תמורת 278,000,000 ש"ח + מע"מ.

יצויין כי מדובר בעסקה sell& lease back, הבנק התחייב לשכור את הנכס לתקופה

מינימלית של 8 שנים עם אפשרות להארכה התקופה עד 24 שנים.

דמי שכירות שנתיים 17,000,000 ש"ח. משקף NOI בשיעור של 6.1%

להלן עסקאות מכר נוספות בסביבה הנכס נשוא חוות הדעת :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	קומה	מק' חניה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר	הערה
24.8.2018	6950	14	ריב"ל 7	103	4		1,650,000	16,019	
5.10.2018	6950	43	דרך מנחם בגין 46	60	1		1,000,000	16,667	
17.5.2018	6950	14	ריב"ל 7	171	1		2,475,000	14,474	
3.5.2018	6950	14	ריב"ל 7	132	1		1,567,000	11,871	
4.3.2018	7104	244/29	החשמונאים 100	74	8		1,680,000	22,703	
21.2.2018	6950	43	דרך מנחם בגין 46	364	11	5	5,400,000	14,835	מגלם מקומות חניה
31.1.2018	6950	43	דרך מנחם בגין 46	31	14	1	432,101	13,939	מגלם מקומות חניה
15.1.2018	7104	248	המסגר 55	1074	2	17	10,000,000	9,311	מגלם מקומות חניה
13.6.2017	7103	140	לינקולן 20	414	16	3	6,987,426	16,878	מגלם מקומות חניה

להלן היצע להשכרה בבנין מאתר "יד 2 :

- קומה גבוהה , 160 מ"ר , 110 ש"ח/למ"ר ברמת גמר גבוהה.

- קומה 27 , 225 מ"ר 100 ש"ח/למ"ר.

- בקומה גבוהה משרדים מושקעים 120 ש"ח/למ"ר.

- קומה גבוהה למצב מעטפת 94 ש"ח ברמת גמר גבוהה 115 ש"ח/למ"ר .

- בקומה 31 , 140 מ"ר במצב מעטפת לפי 95 ש"ח/למ"ר , למקום חניה 900 ש"ח/למ"ר.

- 300 מ"ר ברמת גמר גבוהה 115 ש"ח/למ"ר.

מקומות חניה 8.10.3

להלן ריכוז של דמי שכירות מבוקשים למקום החניה לחודש בסביבה :

מס"ד	שם החניון	כתובת	מחיר בש"ח ע"ב מקום חניה פנוי	מחיר בש"ח ע"ב מקום חניה שמור	הערות
1	מרכז עזריאלי	דרך מנחם בגין 132, תל אביב	1,100	1,600	המחירים לא כוללים מע"מ
2	בית הרכב	אחד העם 9, תל אביב	1,100	אין	המחיר כולל מע"מ
3	מגדל סונול	מנחם בגין 52, תל אביב	840	1,100	המחיר לא כולל מע"מ
4	מגדל המוזיאון	ברקוביץ 6, תל אביב	1,150	אין	המחיר לא כולל מע"מ
5	טיומקין	טיומקין 16, תל אביב	900	אין	המחיר לא כולל מע"מ
6	בית פסגות	אחד העם 14, תל אביב	1,000	לא מעדיף לשווק מקום (1400 חניה שמור)	המחירים לא כוללים מע"מ (מחיר ירד ל- 1,000 - בשיחה ציין כי בקרוב זה יכול לחזור שוב למחיר של 1,400 תלוי ברכישת מנויים של חברה חדשה)
7	גרוזנברג	גרוזנברג 16, תל אביב	800	1,200 - בקומה ראשונה 1,500 - בקומת קרקע	המחירים לא כוללים מע"מ. הכניסה לחניון בשעות הפעילות בלבד, למעט חניה בקומת הקרקע הפתוחה 24/7.
8	נחמני	נחמני 16, תל אביב	1,250	אין	המחירים לא כוללים מע"מ
9	מגדל יבנה	יבנה 31, תל אביב	850	1,300 - 1100	המחירים לא כוללים מע"מ
10	מגדל שלום	אחד העם 9, תל אביב	1,092	אין	המחירים כוללים מע"מ
11	התבור	התבור 2, תל אביב	700	(במבצע) 750	המחירים לא כוללים מע"מ
12	מגדל לוינסטין	דרך בגין 23, תל אביב	מנויים מחוץ לבניין - 830 דיירי הבנין - 770 חברות להם צי של יותר מ-10 רכבים דיירי הבניין 715 ומחוץ לבניין 770	1,500 קומה 1 1,400 קומה 2 1,320 קומה 3 1,200 קומה 4 1,080 קומה 5	דמי השכירות לא כוללים מע"מ ולא כוללים ארנונה (86 ש"ח).
13	מגדל דיסקונט	יהודה הלוי 23, תל אביב	אין	1,150 דרך חברת פאנזום	המחירים לא כוללים מע"מ. דמי ניהול: 150 - 170 ש"ח לחודש. ארנונה: 70 - 100 ש"ח לחודש.
14	מגדל מאייר	יבנה 38, תל אביב	900		המחירים לא כוללים מע"מ
15	בית ש.א.א.	רח' היצירה 3, רמת גן	820		המחירים לא כוללים מע"מ דמי"ש מהמפעיל

9. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

10. תחשיב השומה

10.1 תחשיב

סה"כ דמ"ש שהתקבלו ממסחר מהמשרדים ומהמחסנים בשטח כולל של 12,911 מ"ר בחודש 12/2018 הינם 1,479,177 ש"ח.
אומדן השווי כולל התייחסות לדמי שכירות המתקבלים בפועל בשיעור היוון של 7.25% ולשטחים הפנויים בשיעור היוון של 7.75%.
בנוסף, שטחים שהושכרו ויאוכלסו בחודשים ינואר ופברואר הובא בחשבון שיעור היוון של 7.25% ובדחייה עד האכלוס.
כמו כן, הובא בחשבון הפחתות בסך של 4,600,000 ש"ח בגין התאמות ושיפוצים בשטחים המתפנים/פנויים כולל שטחים ציבוריים (לוביים קומתיים ושירותים).
לפיכך, אומדן שווי לשטח מסחר משרדים ומחסנים הינו בגבולות **272,222,225 ש"ח**.

מקומות חניה לוינשטין	מס' מקומות	שווי מקום חניה בש"ח	סה"כ בש"ח
מקומות חניה בהיתר	418 מקומות	165,000 ש"ח	68,970,000 ש"ח

סה"כ אומדן שווי השטחים הינם בגבולות (במעוגל) 341,190,000 ש"ח

10.2 ניתוח רגישות בשינוי שיעורי הון (מק' חניה האומדן לפי שווי)

7.75%	7.50%	7.25%	7.00%	6.75%	שיעור הון
לשטח פנוי 8.25%	לשטח פנוי 8.00%	לשטח פנוי 7.75%	לשטח פנוי 7.50%	לשטח פנוי 7.25%	
שווי בש"ח 323,376,000	שווי בש"ח 331,760,000	שווי בש"ח 341,190,000	שווי בש"ח 351,050,000	שווי בש"ח 361,640,000	

10.3 השטח הבנוי על פי תכנית תא/5000 מהווה רח"ק 9.5 , בבנין פעיל מרובה בעלים.
יש לבדוק השלכות והשפעתה באמצעות אדריכל החברה.

11. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות לוינשטין נכסים בע"מ ומגדל לוינשטין בע"מ, בנכס הנדון נכון ל- 31/12/2018, נקי מכל שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', הינו בגבולות 341,190,000 ש"ח

11.1 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

11.2 שווי הנכס בדו"חות הכספיים האחרונים ליום 30.9.2018 הינו בסכום של 335,605,000 ש"ח.

11.3 בעת מימוש הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירת הנכס.

11.4 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

11.5 חוות דעת זו נערכה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

מצ"ב : סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות (4 עמודים) .

בכבוד רב,
רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
1/15/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מרכז מסחר	62,000,000	5,100,000	8.20%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה ופרסום באתר "גלובס", מיום 15.1.17, חברת לינשטין נכסים רכשה את מתחם "לב הסיטי" הממוקם ברחוב בן צבי 9 במרכז העיר באר שבע בתמורה לסכום של כ-62 מיליון ₪. הנכס סולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות חנון עם שימוש מסחר ושותי קומות משרדים בשטח סולל של כ-13,000 מ"ר. עסקת המכר אינה כוללת את דירות המגורים הממוקמות מעל לקומות המשרדים. כמו כן, המכירת תשואה כ-800 מ"ר בדמ"ש שנתיים של כ-750 אש"ח (מגלם כ-78 ש"ח למ"ר). ה-N.O.I של הנכס עומד על כ-5.1 מ"ש ומשקף תשואה של כ-8.2%.
3/30/2017	מסחר ומשרדים	ראשון לציון	בנין מסחר ומשרדים	119,000,000	90,000,000	7.50%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 30.3.17, חברת ריט 1 זכתה בהתמחרות לרכישת בנין משרדים בשטח של כ-17,000 מ"ר בחנו, בשימוש לאחסנה, משרדים ומסחר, הידוע כחלקות 7-8 בגוש 3942 בתמורה לסכום של כ-119 מ"ש. הנכס מושכר ל-30 שנים לתקופת שנות שכן שנה עד 5 שנים בתוספת אופציות. שיעור האחלס בכנס עומד על כ-93%, ה-N.O.I השנתי הצפי, בתפוסה מלאה, הים כ-9 מ"ש ומשקף תשואה של כ-7.5%.
4/3/2017	מסחר ומשרדים	חיפה	מסחר ומשרדים	75,000,000	6,200,000	8.27%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 3.4.17, חברת דוריס רכשה בנין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב מרקו 10, וחסה בתמורה לסכום של כ-75 מ"ש. הבנין בשטח כולל של כ-15,000 מ"ר, בשלב הקמה מתקדמת, בעיר רחובות מסחרית, קומת חניה עליונה ושותי קומות משרדים. המבנה מושכר בתפוסה של כ-100% ל-24 שנים שנים. ההכנסה השנתית בחנו (כולל דמ"ר ולפי כיפי הוצאות תפעול) הינה בכנס של כ-6.2 מ"ש מהגלם תשואה שנתיים בחנו של כ-8.36% על ההשקעה.
4/9/2017	מסחר ומשרדים	רחובות	מתחם מסחר ומשרדים	128,500,000	9,500,000	7.39%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 9.4.17, קרן הריט מנכים התקשרה בהכנס מותנה לרכישת 50% חלקים בליד מסחרית במתחם מסחר ומשרדים, בשטח סולל של כ-28,000 מ"ר, בשלב הקמה מתקדמת, בעיר רחובות בתמורה לסכום של כ-128.5 מיליון ₪ בתוספת תשלום עותדי של כ-5 מיליון ₪ בגן מעל עותדי של כ-2,000 מ"ר זכות בניה נספחת. נכון למעד העסקה, שיעור התפוסה הים כ-60%, ה-N.O.I צפי בתפוסה מלאה הים כ-19 מיליון ש"ח (משקף שיעור תשואה שנת של כ-7.39%).
4/26/2017	מסחר ומשרדים	עפולה	בנין מסחר ומשרדים	30,000,000	2,100,000	7.00%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 26.4.17, חברת מישורים השקעות נדל" רכשה בנין מסחר ומשרדים הממוקם בסמוך לתחנה המרכזית בעפולה בתמורה לסכום של כ-30 מיליון ₪. המבנה בשטח סולל של כ-7,350 מ"ר ממנו תרכש החברה כ-5,457 מ"ר המשמשים כרחוב משרדי ממשלה כ-100 חנות. נכון למעמד הרכישה שיעור התפוסה הים כ-70%, בהתייחס לשיעור התפוסה כאמור, שיעור התשואה השנתי בכנס הים כ-7% לפי ה-N.O.I של כ-2.1 מיליון ש"ח. החברה חתמה על הסכם מותנה להשכרת מרבית השטחים הפנים בכנס, כך שבתפוסה מלאה שיעור התשואה השנתי הצפי הים כ-9.2% לפי ה-N.O.I של כ-2.75 מיליון ש"ח.
5/17/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מבנה תעסוקה	46,000,000	3,250,000	7.07%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 17.5.17, חברת לינשטין נכסים רכשה מבנה תעסוקה הממוקם ברחוב החנוס 5-9 בעיר באר-שבע (סמוך לתחנת הרכבת של אוניברסיטת בן גוריון) בתמורה לסכום של כ-46 מיליון ₪. המבנה סולל 2 קומות בשטח בחנו של כ-12 אל, מ"ר וחנון עילי בקומת הגג הסולל כ-220 מקומות חניה. הנכס מאוכלס בתפוסה של כ-100% עם ה-N.O.I של 3.25 מיליון ש"ח המשקף תשואה שנתית של כ-7.1%.
6/19/2017	משרדים	רמת גן	קומות 3, 6-13 במגדל משה אביב	278,000,000	17,000,000	6.12%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 19.6.17, חברת סלע נדל"ן רכשה את קומה 3 וקומות 6-13 בשימוש למשרדים, כ-650 מ"ר שטח מסחר, 145 מקומות חניה, שטח אחסנה, מניות וזכויות פתול ושלטון במגדל משה אביב ברמת גן בתמורה לסכום של 278 מיליון ₪. כחלק מעסקת המכר הותחייב המכר (בנק מזרחי) לזכור את הנכס לתקופה מינימלית של 8 שנים עם אופציה להארכת השכירות ב-24 שנים בתמורה לסכום של כ-17 מיליון ש"ח בשנה (מגלם תשואה שנתית של כ-6.12%).
7/18/2017	מסחר	הנגר 24 הוד השרון	75% מהזכויות במרכז מסחר "א.מ.י ביזנס סנטר"	75,000,000	7,000,000	7.35%	בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 18.7.17, חברת כלל ביטוח רכשה 75% מהזכויות במרכז מסחר שפנתה לאחרונה באזור התעשייה שוה נאמן בהוד השרון תמורת 75 מיליון ₪. המרכז מהווה את קומת הקרקע בשטח של כ-5,000 מ"ר בקומפלקס מסחר ומשרדים, דמי השכירות הממוצעים עומדים על כ-150 ₪ למ"ר ובסה"כ מניב המרכז כ-7 מיליון ₪ בשנה (מגלם שיעור תשואה של כ-7.35%).
10/2/2017	מרכז מסחרי	אשקלון	מרכז מסחר "גלובס סנטר"	142,000,000	28,000,000	8.50%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה ופרסום באתר דה-מרקר, מיום 2.10.17, חברת סאמיט רכשה 51% מהזכויות כ-142 מ"ש, סולל כסי המזאת בעלים, יתרת הזכויות בחברות הפריקט מוחזקות ע"י מושב מבקעים. המתחם, בהיקף של כ-30 אלף מ"ר, נמצא בשלב הקמה סופיים וסולל בכסף, שטחים לפיתוח עותדי. נכון למעמד הדיווח, נחתמו הסכמי שכירות לכ-80% מהשטחים. ה-N.O.I צפי בתפוסה מלאה הים כ-8.5%.
12/14/2017	בנין מסחר ומשרדים	כפר סבא	בנין מסחר ומשרדים	60,800,000	4,400,000	7.24%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 14.12.17, חברת מנכים ריט רכשה בנין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב והלם 5 בסמוך למתחם G. בא.ת כפר סבא בתמורה לסכום של כ-60.8 מיליון ₪. הבנין בן 7 קומות, בשטח סולל של כ-5,700 מ"ר מעל קומות קרקע מסחריות ומרתפי חניה המוליים כ-135 מקומות חניה ו-120 מ"ר שטח אחסנה. בהתאם לדיווח, התפוסה בכנס עומדת על כ-90% לשטחים העילים וכ-80% למקומות החניה. ה-N.O.I הצפי בתפוסה מלאה הים כ-4.4-4.6 מיליון ש"ח (מגלם שיעור תשואה של כ-7.4%-7.6%).

שמות - מלונאות, תעשייה, אחסנה, לוגיסטיקה, תחנת דלק ובתי חולים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
1/21/2018				118,000,000		6.10%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 21/1/18, חברת סאמיט רכשה נכס מניב בצפון הארץ, בשטח בני של כ- 16,500 מ"ר, בתמורה לסכום של כ-118 מיליון ש"ח כולל הוצאות עסקה והתחייבות שונות. ה-NOI המכתי של הנכס היום כ-6.1%, כשלאחר השלמת הרכישה מתכונת החברה לפעול לשיפור הנתונים התפעוליים של הנכס ולהשבחתו.
1/31/2018	תעשייה	ראש העין/ עמק חפר	מבנה תעשייתי קיים/ מבנה לוגיסטי- תעשייתי בשלבי הקמה	140,000,000		7.3%	בהתאם לדיווח מאתר "כלכליסט", מיום 31.1.18, חברת כלל רכשה נכסים בראש העין ובעמק חפר. המבנה בראש העין נמצא בפארק אפן, והוא מבנה תעשייתי בשטח של כ-5,700 מ"ר, הפסל שטחי פריקה וטעינה צמודים ונכנסות עצמאיות. הנכס משכר מול לשוכרי יחיד לתקופה ארוכה. הנכס בעמק חפר הוא מבנה לוגיסטי-תעשייתי בשלבי הקמה. הוא יבנה על פני שלוש קומות ובשטח בני של כ-15 אלף מ"ר. הבניה צפויה להסתיים ב-2019. דמי השכירות משני הנכסים יחד צפויים להניב תשואה של 7.3%.
פברואר 2018	תעשייה	אריאל	מבנה לוגיסטי	38,500,000	3,200,000	8.3%	בהתאם לדו"ח שנתי לשנת 2017 של חברת אמות, החברה רכשה מבנה לוגיסטי באריאל בתמורה לסכום של כ-38.5 מ"ש. המבנה בשטח סולל של כ-11,000 מ"ר ומושכר במלואה לשוכרי יחיד בהסכם ארוך טווח לתקופה של 12 שנים+ אופציות נופי להניב כ-3.2 מ"ש בשנה (משקף תשואה של כ-8.3%).
2/1/2018	תעשייה, אחסנה ומשרדים	אזור התעשייה המלה	מבנה מטה המשרה	78,000,000	5,400,000	6.9%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 1.2.18, קרן הריט מניבים רכשה את זכויות החכירה במבנה מטה המשרה באזור התעשייה המלה בתמורה לסכום של 78 מיליון ש"ח. המבנה משמש לתעשייה, אחסנה ומשרדים בבני של 3 קומות בשטח סולל של 12,000 מ"ר מרתף חניה בשטח של כ-2,400 מ"ר. בהתאם לדיווח הנכס צפוי להניב הכנסה שנתית של כ-5.4 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-7%).
2/4/2018	תעשייה	אזור התעשייה אלון תבור	מרז"ג	27,000,000	2,400,000	8.9%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 4.2.18, קרן הריט מניבים רכשה את זכויות החכירה מהמופת במקרקעין הממוין באתר אלון תבור בבשטח של כ-4.4 דונם ובנין הבני בתחום, המשמש לאחסנה וסולל מחסן קירור בשטח של כ-2,800 מ"ר בתמורה לסכום של 27 מיליון ש"ח. הנכס משכר בשלמות לשוכרי יחיד. ה-NOI הצפוי היום 2.4 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-8.9%).
2/7/2018	תעשייה	אזור התעשייה ב' חולון	3 מבני תעשייה	111,000,000	7,500,000	6.76%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 7.2.18, קרן הריט סולל קפיטל רכשה את זכות החכירה בשלושה מבנים תעשייתיים בשטח בני סולל של כ-18,700 מ"ר וקו 300 מקומות חניה תת קרקעיים הממוקמים באזור התעשייה ב' בחולון (נש 6784 חלקה 18 וחלק מחלקה 42 בשטח סולל של 15.4 דונם) בתמורה לסכום של 111 מיליון ש"ח. הנכס משכר בתפסה של 90%-15 שוכרים שונים לתקופות של 3 שנים+ אופציות הארכה בדמי שכירות שותפים של 7.5 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-6.76%). ה-NOI הצפוי בתפסה מלאה היום כ-8.4 מיליון ש"ח המגלם תשואה של כ-7.57%.
7/19/2018	תעשייה	דרום הארץ	20 דונם עליהם יבנה המוכר מרכז לוגיסטי ומשרדים	50,000,000-55,000,000	3,832,500	7.30%	בהתאם לדיווח מאתר מאי"ה, מיום 19.7.18, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ מודיעה כי היא מנהלת מ"מ לרכישת 20 דונם בדרום הארץ בהם יקים המוכר מרכז לוגיסטי ושטחי משרדים בהיקף כולל של 12,500 מ"ר ובסיום הבהירה, הצפי בסוף שנת 2019 תרוש החברה מאת המוכר את המבנה, התמורה הנאמדת בסך של כ-50 מיליון ש"ח (לא סולל עלויות עסקה), המבוססת על עלות הקמת המבנה, שיו הקרקע והוצאות נספחות. המוכר מתחייב לשכור את המבנה מהחברה לתקופה של 15 שנה, בדמי שכירות שבטא תשואה של 7.3% בהתבסס עלויות כאמור. העסקה כפופה לאישורים ולחתימת הסכם מחייב. אין כל ודאות כי הנכס יירכש בידי החברה.
9/4/2018	תעשייה, מרכז לוגיסטי	אירופרט סיטי	מרכז לוגיסטי הסלל משרדים	105,500,000	6,330,000	6.0%	בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 04.09.18, חברת אמות רכשה את מבנה יונילור באירופרט סיטי, המשמש כמרכז לוגיסטי וגם משרדי חברת יונילור. המבנה יושכר בחזרה לחברת יונילור לתקופה של 10 שנים. על פי הפרסום, העסקה תניב לחברת אמות תשואה שנתית של 6%. המבנה ממוקם על מתחם בשטח של כ-15 דונם וסולל כ-10.24 אלף מ"ר בני.
10/16/2018	תעשייה, מרכז לוגיסטי	מרכז הארץ	מתחם לוגיסטיקה	150,000,000	20,800,000	6.9%	בהתאם לדיווח מאתר מאי"ה, מיום 16.10.18, קרן הריט החדשה בע"מ רכשה 50% מזכויות הבעלות במתחם לוגיסטיקה הממוקם בסמוך למפעל "נשר" באזור תעשייה המלה הסלל תמישה מבנים לוגיסטיים בשטח סולל של כ-47,150 מ"ר וקו תחנת דלק, ומתפרש על גבי כ-81 דונם. ענף פירט העסקה, התמורה בגין רכישת המתחם הינה 150 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ולא סולל הוצאות נלוות (כדוגמת מס רכישה) של כ-12 מיליון ש"ח. ה-NOI השנתי המלא הצפוי מהמבנים במתחם מוערך בכ-20.8 מיליון ש"ח (מגלם שיעור תשואה של 6.9%), כאשר חלקה של החברה כאמור היום 50% בעלות.
11/25/2018	תקשורת/ משרדים/ אחסנה	טוה אילן	קרית תקשורת	233,000,000	13,600,000	5.8%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 26.11.18, חברת ישרם חברה להשקעות בע"מ התקשרה בהסכם מכר לרכישת זכויות החכירה מהמופת במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 15 בגוש 29541 בוטה אילן (הידועים גם כ"קרית התקשורת") עליהם בניס 7 מבנים והסכם נסף לרכישת שטח של כ-21 דונם המהווה קרקע ריקה ופניה בתמורה לסכום של 233 מ"ש ש"ח ובתמורה לסכום של כ-22 מ"ש ש"ח (בהתאמה). המבנים מושכרים לכ-80 שוכרים שונים לתקופות שונות, כשישעור התפסה במבנים הים בקירוב בתפסה מלאה. סך ה-NOI השנתי צפוי להסתכם לסכום של כ-13.6 מ"ש ש"ח (מגלם כ-6% תשואה)
12/4/2018	תעשייה	אזור התעשייה נצרת עילית	מבנה תעשייה	70,200,000	4,910,000	7.0%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 4.12.18, חברת סלע קפיטל נדל" בע"מ רכשה מבנה תעשייתי בשטח עיקר 14,500 מ"ר הבנוי על שטח קרקע של 23 דונם באזור התעשייה בנצרת עילית (נש 17532 חלקה 102 וחלק מחלקות 106 ו-107) בתמורה לסכום של 70.2 מ"ש. בהתאם לדיווח, המוכר ימשיך לשכור את הנכס לתקופה של 12 שנים + אופציות בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של 4.91 מ"ש ש"ח (מגלם NOI של כ-7%).
12/5/2018	חניה	מצדה 5-7 בני ברק	חפץ מסחר	49,500,000		7.0%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 5.12.18, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות בחפץ מסחרי, הממוקם מתחת למגדלי ב.ס.ר 4+3 הסלל 277 מקומות חניה ומחסן בקומת המרתף של מגדלי ב.ס.ר 4 בתמורה לסכום של כ-49.5 מ"ש. ה-NOI השנתי צפוי לשקף תשואה בשיעור של כ-7%.

התחנה המרכזית הישנה בתל אביב

08 ינואר, 2019

מספרנו : 3782-063

לכבוד

לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: "הערכת שווי מקיפה" חלקה 6 בגוש 8939, חלקות 1,2,5 בגוש 8940, חלקות 3,4,9 בגוש 8938. הנכס הוגדר בעבר כחלקות מס' 38 ו-44, 45, 69, 72 ו-86 בגוש 6942 חלקים ממתחם התחנה המרכזית הישנה, דרום העיר תל-אביב



1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. בתאריך 06.12.2018 פנתה הגברת חן לוטן מחברת לוינשטין בע"מ, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 31.12.2018. על ידי הח"מ.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין. לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

1.2. גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על ידי חברות לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ. נמסר לנו ממנהלי הכספים של החברות כי הנכס או חלקים ממנו מוגדרים כנדל"ן להשקעה. אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברות ותפורסם לציבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברות המזמינות כתב שיפוי.

1.2.2. כתב שיפוי – לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין, הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (משרד קונפורטי רביב), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנסר ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על עצמנו את מגבל גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיום 7/2015.

1.2.3. ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

- (*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
- (*) בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- (*) שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 411 מטעם משרד המשפטים.
- (*) משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
- (*) שותף במשרד שמאי מקרקעין.

1.2.4. יחס תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין החברות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.5. הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

2. תאריך הביקור במקום

ביקור במקום נערך בתאריכים שונים לרבות בתאריך 11.1.19 ע"י מר קונפורטי רפאל.

3. פרטי הנכס

מהות הנכס

- מתחם המהווה קרקע עירונית הידועה כחלק מ"מתחם התחנה המרכזית הישנה". בתחום הנכס, בין היתר, 5 מבנים בני 1-3 קומות בשימושי מסחר תעסוקה, מבנה באר המיועד לשימור, מבנים סככות ודוכנים מבניה קלה המשמשים לרכילות ועסקים קטנים ומגרשי חניה בתשלום, בפירוט כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	מספר קודם של החלקות בגוש 6942	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח בנוי במ"ר ¹	הערות
8940	2	17,311	38 ו-44	18,514		0.9% בבעלות רשות הפיתוח. לוינשטין רשאית להירשם כבעלים
	5	163				
8940	1	6,821	45	6,079		בתחום החלקה סככות, דוכנים ומבנים מבניה קלה.
8938	4	4,616	72	4,873		שטח במ"ר
						קומה
						כ-370
	9	37				קרקע ² כ-713
8939	6	4,251	86 (חלקות) + 861 (862)	4,308		ראשונה/גלריה כ-550
						מבנה מערבי: מרתף: כ-1,352 מ"ר (מהני"ל כ-420 מ"ר בחכירה לדורות). קרקע: כ-1,372 מ"ר (מהני"ל כ-420 מ"ר בחכירה לדורות). (*) קיימת קומת גלריה חלקית מבנה מזרחי: קרקע: כ-900 מ"ר (*) קיימת קומת גלריה חלקית
8938	3	1,920	69	1,910		מבנה בן 4 קומות: קומת מרתף-כ-133 מ"ר, קומת קרקע + קומות עליונות-כ-490 מ"ר. יתרת המבנים: חד קומתיים בשטח של כ-1,115 מ"ר + קומת גלריה חלקית.
סה"כ		35,119				

¹ בהיעדר חלק מהיתרי בניה בתיקי הבנין של החלקות השונות, שטח המבנים הקשיחים הינו באומדנה בלבד במדידה גרפית ע"ג תצ"א מאתר עיריית ת"א. יודגש כי לקבלת שטח מדויק של המבנים, יש לערוך מדידה ע"י מודד מוסמך.

² בשל טופוגרפיית הקרקע, קומת הקרקע בשני מפלסים שונים בגובהם.

כאמור, במאי 2017 נערך רישום חדש אגב פרצלציה, להלן רשימת החלקות החדשות ושטחן:

שטח רשום	מספר חלקה קודם	חלקה חדשה	גוש
6,821 מ"ר	45	1	8940
17,311 מ"ר	38	2	8940
1,920 מ"ר	69	3	8938
4,616 מ"ר	72	4	8938
163 מ"ר	38	5	8940
4,251 מ"ר	86	6	8939
37 מ"ר	72	9	8938

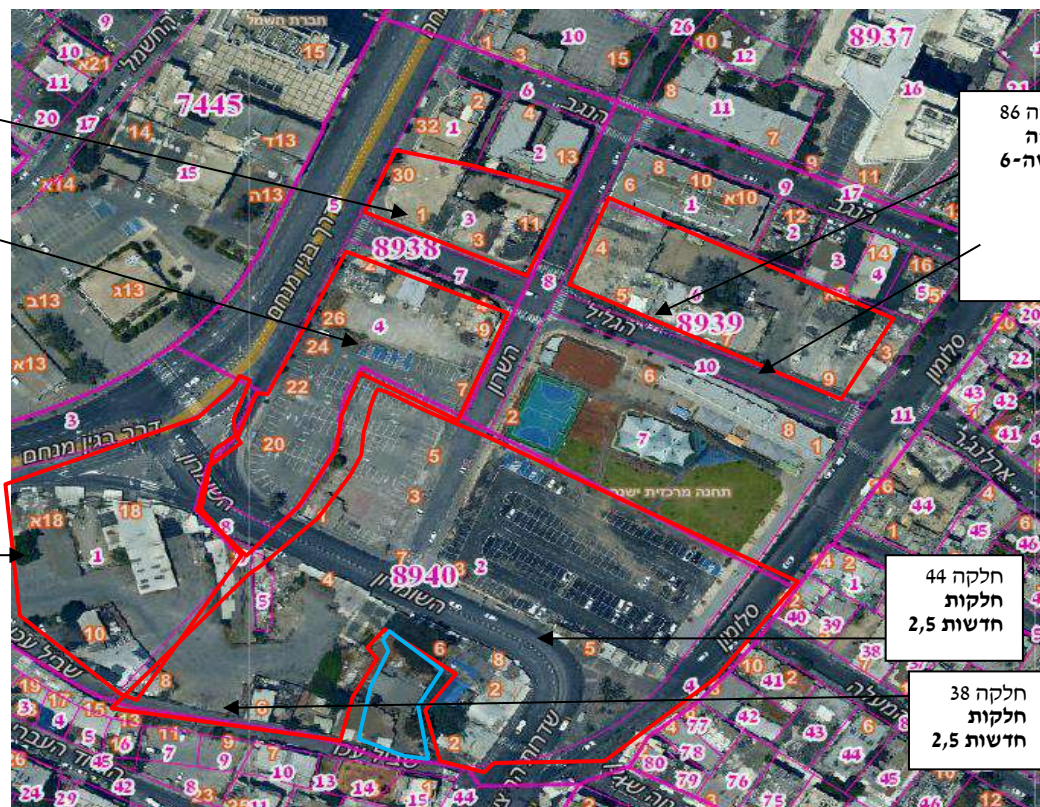
- זכויות**
- בעלות פרטית, בכפוף לזכויות חוכרים (בחלקה 6), דיירים מוגנים, פולשים ושוכרים בשכירות חופשית כמפורט בפרק מצב משפטי.
- מיקום**
- מתחם התחנה המרכזית הישנה, דרום העיר תל-אביב.
- זיהוי הנכס**
- הנכס זוהה עפ"י תשריטים.

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. כללי

נשוא השומה מהווה חטיבת קרקע הכוללת 7 חלקות כמפורט לעיל (לשעבר חלקות 38 ו-44, מהוות חלקה אחת, 45, 69, 72 ו-86), בשטח רשום כולל של 35,082 מ"ר, הידועה כ"מתחם התחנה המרכזית הישנה" ובתחומה מגרשי חניה בתשלום, שטח בלתי מבונה ששימש בעבר כחלק מרציפי התחנה המרכזית הישנה, מבנים חד קומתיים בשימושי מסחר ומשרדים לצד מבנה תלת קומתי עם ק. גלריה וסככות, דוכנים ומבנים קלה המשמשים למסחר. בין החלקות ובתחומן כבישים הידועים כרחוב הגליל, השרון והשומרון. בתחום החלקות פועלים שוכרים בשכירות חופשית, פולשים ודיירים מוגנים.

להלן סימון החלקות ע"ג תשריט הסביבה:



מצבו התחזוקתי והפיסי של הנכס מוזנח. קיימים מבנים רעועים, דוכנים בתחום המדרכות והשטחים הציבוריים, משטחי אספלט לחניה ושטחים פתוחים (כגון: הרציפים שנהרסו).

להלן גבולות המתחם :

- מצפון** - בבנייני משרדים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה לצד מבנים וסככות עד קומתיים ומעברם רחוב הנגב.
- מזרז** - רחוב שביל עכו המהווה רחוב פנימי המקשר בין שדרות הר ציון לרחוב צילנוב. מעברו של הרחוב בבנייני מגורים בני 3 קומות, מגרשים פנויים וסככות ומבנים מבניה קלה.
- ממזרח** - רחוב סולומון, דו סיטרי ומעברו מבנים בעיקרם דו קומתיים המשמשים למסחר ומגורי עובדים זרים.
- מערב** - דרך מנחם בגין המהווה ציר תנועה מרכזי סואן. הרחוב דו סיטרי עם אי תנועה המפריד בין מסלולי התנועה.

המתחם נהנה מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה, נוכח קירבתו לצירי תנועה ראשיים דוגמת דרך מנחם בגין ושדרות הר ציון, רחוב הרכבת והקירבה לנתיבי איילון. קיים פיתוח סביבתי הכולל תשתיות מים, ביוב, חשמל וכיוצ"ב.

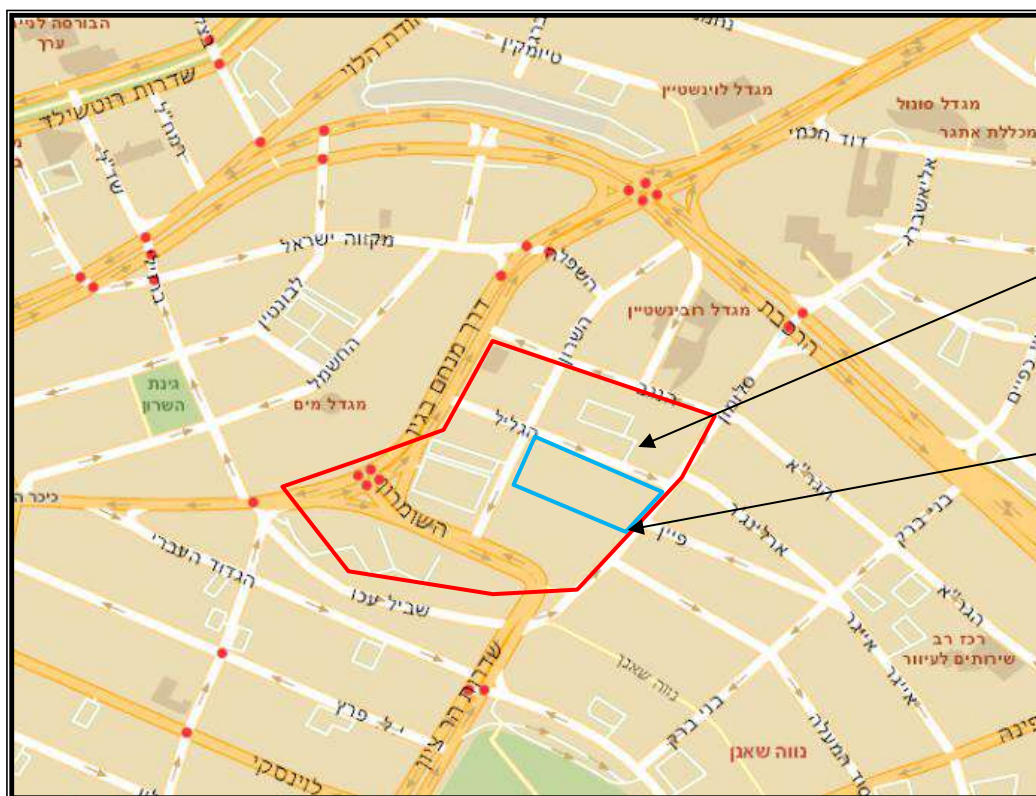
הסביבה :

מתחם התחנה המרכזית הישנה שימש שנים רבות כתחנת האוטובוסים המרכזית של העיר תל אביב ואף שימש כאזור מסחרי הומה ופעיל. בתחילת שנות ה-90' הועברה פעילות התחנה למתחם התחנה המרכזית החדשה. עקב העתקת פעילות התחבורה הציבורית למתחם התחנה המרכזית החדשה, חלה התדרדרות והזנחה במתחם והאזור שינה את אופיו וכיום מרכז פעולות של אוכלוסיה מוחלשת ופעילות מסחרית כגון רוכלות, דוכנים, חנויות וכו'.

הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקרה בבניינים בני 1-4 קומות בשימושי מסחר, משרדים ומגורי עובדים זרים. במרכז המתחם משרדים ציבוריים (בתחום חלקה 7 בגוש 8939 שאיננה חלק מהנכס הנישום) וכן תחנת משטרה.

הנכס סמוך ממזרח למתחם "מקווה ישראל לוונטין" המשמש למגורים ומסחר ובקירבה לאזור "לב העיר".

להלן סימון המתחם ע"ג תשריט הסביבה :



סימון
המתחם נשוא
חווית הדעת

סימון חלקה 7
בגוש 8939
בתחומה
"מכללת מנשר"

4.2. נשוא השומה

נשוא השומה מהווה, כאמור, 7 חלקות בשטח רשום כולל של 35,119 מ"ר ובשטח נטו של 21,432 מ"ר (שטח לחישוב זכויות בניה לפי תב"ע F בהתאם לדף מידע עדכני מעיריית תל אביב). להלן תיאור החלקות, שטחן ובינוי קיים:

חלקה חדשה	שטח	חלקה קודמת	שטח רשום במ"ר	תיאור כללי	שטח בנוי במ"ר ³
2	17,311 מ"ר	38 ו-44	18,514	שטח החלקות איננו רגולרי, ומחולק לחלק צפוני (מחולק ל"מעין" שני מגרשי משנה) ודרומי ביניהם מפרידים הרחובות השומרון (ממזרח למערב) ורחוב השרון (מצפון לדרום). החלק הצפוני של החלקה משמש בחלקו כחניון בתשלום ובחלקו כשטח פתוח ששימש בעבר כרציפי התחנה המרכזית וכולל מס' מבנים מבניה קלה בשטח מינורי המשמשים למסחר ורוכלות. בחלק הדרומי של חלקה 2 (דרומית לרחוב השרון), מספר רב של מבנים, דוכנים וסככות מבניה קלה המשמשים למסחר ורוכלות, ביניהם דוכני פירות וירקות, דוכני בגדים וכו'. בתחום חלקה 2 מבנה באר המהווה מבנה לשימור. המבנים בתחום חלקות בחלקם מושכרים בשכירות חופשית ובחלקם דיירים מוגנים ופולשים.	ביתחום החלקות סככות, דוכנים ומבנים מבניה קלה. כמו כן, מבנה באר לשימור בשטח של כ-100 מ"ר
5	163 מ"ר				
9	37 מ"ר				
1	6,821 מ"ר				
		45	6,079	החלקה בעלת צורה אי רגולרית וכוללת בתחומה חלק מהרחובות השומרון, שביל עכו ודרך מנחם בגין. בתחום החלקה מספר מבנים, דוכנים וסככות מבניה קלה המשמשים, בין היתר, למסחר, תעשייה, אחסנה פתוחה ומבנה מוסך. כמו כן, בחלק הדרום מערבי של החלקה מגרש חניה בתשלום. הבינוי הקיים מושכר בשכירות חופשית.	ביתחום החלקה סככות, דוכנים ומבנים מבניה קלה.
4	4,616	72	4,873	החלקה בעלת צורה אי רגולרית כשפני הקרקע בשיפוע מתון ממערב למזרח. מרבית שטח החלקה משמש כמגרש חניה בתשלום כשבחלק הצפוני של החלקה (בפינת הרחובות השרון, הגליל ודרך מנחם בגין) בנוי מבנה חד קומתי עם קומת גלריה ומעל קומת מרתף חלקית. המבנה בבניה ותיקה, בנוי בשני מפלסים (לאור טופוגרפית הקרקע) ומשמש בעיקרו למסחר ואחסנה. שטחי המבנה בחלקם מושכרים בשכירות חופשית ובחלקם דיירים מוגנים ופולשים.	קומה שטח במ"ר מרתף כ-370 קרקע ⁵ כ-713 ראשונה/גלריה כ-550
6	4,251	86 (מהווה את חלקות משנה 862 ו-861)	4,308	החלקה בעלת צורה אי רגולרית, ובה שני מבנים בבניה ותיקה, חד קומתיים עם ק. גלריה בבניה ותיקה. המבנה המערבי כולל קומת מרתף. בין המבנים כביש גישה פנימי המשמש כ"מעין" חצר פנימית וחניה בתשלום. המבנים בתחום חלקות המשנה בחלקם מושכרים בשכירות חופשית, חלקם תפוסים ע"י חוכרים ובחלקם דיירים מוגנים ופולשים.	מבנה מערבי מרתף: כ-1,352 מ"ר. קרקע: כ-1,372 מ"ר (*) קיימות קומות גלריה חלקית מבנה מזרחי קרקע: כ-900 מ"ר (*) קיימות קומות גלריה חלקית
3	1,920	69	1,910	החלקה בעלת צורה אי רגולרית ובתחומה בנויים מבנים חד קומתיים עם קומת גלריה, כשבחלק הדרום מזרחי (בפינת הרחובות הגליל והשרון) מבנה בן 3 קומות עם קומת ביניים מעל קומת מרתף. המבנים בשימושי מסחר תעסוקה ומשרדים, בחלקם מושכרים בשכירות חופשית ובחלקם דיירים מוגנים ופולשים.	מבנה בן 4 קומות: קומת מרתף- כ-133 מ"ר קומת קרקע + קומות עליונות- כ-490 מ"ר. יתרת המבנים: חד קומתיים בשטח של כ-1,115 מ"ר + קומת גלריה חלקית.
	35,119		35,684		

³ בהיעדר חלק מתיקי הבנין של החלקות השונות, שטח המבנים הקשיחים הינו במדידה גרפית ע"ג תצ"א מאתר עיריית ת"א. יודגש כי לקבלת שטח מדויק של המבנים, יש לערוך מדידה ע"י מודד מוסמך.

⁴ כ-9,727 מיועד להפקעה לטובת עיריית ת"א.

⁵ בשל טופוגרפיית הקרקע, קומת הקרקע בשני מפלסים שונים בגובהם.

שטחים התפוסים ע"י דיירים מוגנים ופולשים וחוכרים

בהתאם לדיווחי החברה סך השטחים התפוסים ע"י דיירים מוגנים (על פי טענתם)

,פולשים וחוכרים בחלקה 6 מסתכם בכ-7,000 מ"ר

נציין כי במהלך שנת 2018 התנהלו ועדיין מתנהלים הליכים משפטיים נגד פולשים וכי היקף השטח התפוס על ידי פולשים והטוענים לדיירות מוגנות קטן במהלך השנה בכ-1,150 מ"ר.

להלן צילומי החלקות במתחם התחנה המרכזית הישנה:

חלקות 2 ו 5 בגוש 8940

מבנים מבניה קלה המשמשים למסחר - חלק צפוני:



שטח פתוח ששימש בעבר כרציפי אוטובוסים:



מבנה הבאר המיועד לשימור:



מבנים מבניה קלה המשמשים למסחר – חלק צפוני:



חלקה 1 בגוש 8940:

חניון בתשלום בתחום החלקה:



מבנים מבניה קלה המשמשים למסחר:



חלקות 4 ו9 בגוש 8938

מבנה ותיק הממוקם בחלק הצפוני של החלקה



חניון בתשלום בתחום החלקה:



חלקה 6 בגוש 8939 :

מבנה מזרחי:



מבנה מערבי:



חלקה 3 בגוש 8939 :

מבנה הבנוי בתחום החלקה:



5. מצב תכנוני

5.1. מצב תכנוני קיים- פירוט תכניות בנין עיר רלוונטיות + פרוטוקולים והחלטות הועדה המקומית

5.1.1. תכנית "F": תכנית

תכנית "F" פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1501 מיום 27/06/1946. בהתאם לתשריט התכנית החלקות נשוא השומה מסווגות, כאזור מסחרי 1 ו-2, כשחלק משטחן מיועד לצרכי ציבור (שב"צ, מגרשים ביעוד שצ"פ ודרכים). השימושים המותרים באזור מסחרי 1 ו-2 כוללים, בין היתר, דירות ובתי מגורים, בתי מלון פנסיונים, משרדים, בניינים מסחריים, מסעדות ובתי קפה, בניינים ציבוריים וכיוצ"ב. השטח המותר לבניה במגרשים הגובלים ברחובות הגליל, השומרון, השרון (בין רחוב השומרון ורחוב הגליל) ודרך פ"ת (כיום דרך בגין), ממס' 18 - מס' 30, הינו 50%-65% לקומה ב-3 - 4 קומות (גובה הבניינים יהיה בהתאם לתקנות שנקבעו בתב"ע מס' 44), כמפורט בסעיף 5.1.8. תורשה הקמת מבנים נוספים לצרכי מגורים מעל לגגות בניינים בני 3 קומות בכפוף להוראות התכנית.

להלן תשריטי מגרשי בניה זמניים בתחום החלקות, התואמים את תשריט ויעודי התב"ע⁶:

חלקות מס' 69 ו-86 (חלקות מס' 861 ו-862):

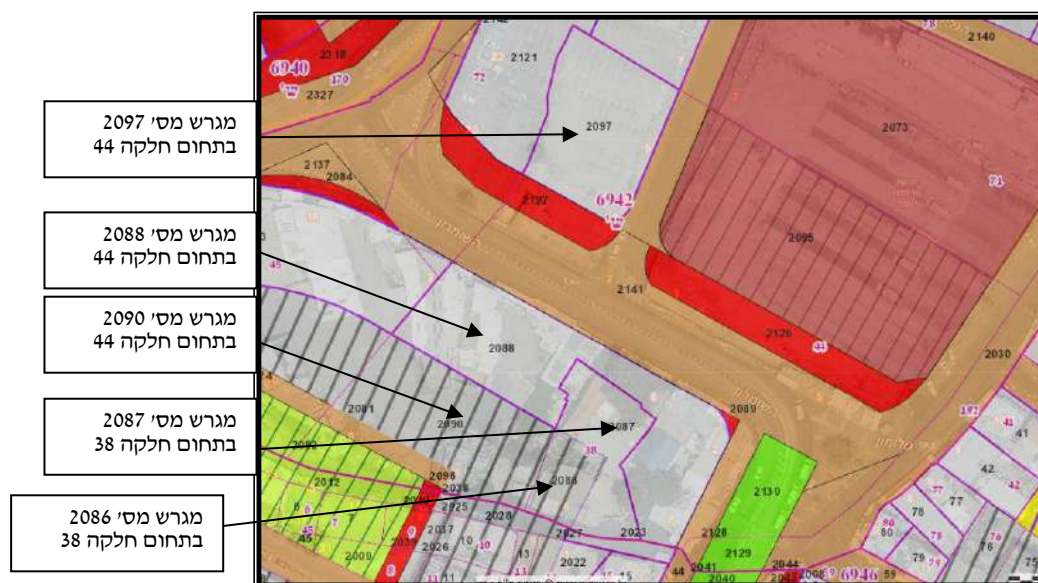


⁶ תשריטי התכנית סרוקים באיכות ירודה. התשריטים הנ"ל הינם מאתר הממ"ג של עיריית תל אביב-יפו ותואמים את תשריט התב"ע.

חלקה מס' 72:



חלקות מס' 44 ו-38:



חלקה מס' 45:**5.1.2 פרוטוקול ועדה מקומית מס' 219:**

בהתאם לפרוטוקול מס' 219 מיום 07/11/1962, באזורי מסחר ובאזורים בהם הותר סדור קומת ביניים, מותר יהיה להוסיף שטח של 75% משטח קומה רגילה (אשר שימש עד כה לסדור קומת ביניים), לשטח הרצפות הכולל באזור. שטח הרצפות כאמור, יחולק ל-4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת הקמת 3 קומות + קומת ביניים ול-5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות + קומת ביניים, בתנאי שקו הרקיע לא יעלה על הקיים ברוב הבניינים בהם מבוקשת הבניה.

5.1.3 תכנית ע' 1

תכנית ע' 1 אושרה למתן תוקף בי.פ. מס' 5167 מיום 18/03/2003. מטרת התכנית כוללת, בין היתר, קביעת הוראות לבניית מרתפים והשימוש בהם. תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים (תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים). קומות המרתף יבנו עד גבולות המגרש (קו בניין "0") כמפורט בתכנון התכנית. היתרי בניה על פי תוכנית זו יינתנו למרתפים בתכנית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכנית מ-80% משטח המגרש ינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה מעבר ל-4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה מעבר ל-3.5 מ'.

5.1.4. החלטת ועדת משנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א בענין גודל דירות מינימאלי:

בהתאם להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מיום 19/01/2005, החלטה מס' 2 - 2005 ב-5 (הגדרת גודל מינימאלי במתחם התחנות), עולים הפרטים הבאים:

בכל שטח שבין הרחובות העליה (לא כולל את הבתים הפונים אליו), דרך בגין, רחוב הרכבת, נתיבי איילון ודרך שלמה, למעט בשטח תכניות שאושרו משנת 1995 ואילך, יהיה גודל מינימאלי כולל של דירה (שטח עיקרי ושטח שירות בתחום הדירה) 50 מ"ר. שטח זה מהווה בסיס לקביעת הצפיפות במגרש הבניה.

5.1.5. תכנית ג' 1

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20/08/2007.

הוראות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן:

הגדלת שטח יציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה והגדלת תכנית הבניה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.

חדרי יציאה לגג לא יותרו בבניינים בהם תכנית הקומה העליונה קטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה.

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. תותר חלוקה שונה של שטח הבניה על הגג לדירות גג. שטח כל דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה.

5.1.6. החלטת ועדת משנה בדבר שטחי שירות:

בישיבה מס' 10-0030 ב' מיום 22/12/2010 (החלטה מס' 1), דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בתכנית והחליטה לאשר הגדלת שטחי שירות המותרים לתכנית אף ו-156 באופן הבא:

שטחי שירות על קרקעיים ללא ממ"דים: 30% מסך שטח עיקרי מותר.

ממ"דים: שטח שירות לממ"דים ינתן בנוסף לפי מס' יח"ד מבוקשות.

שטחי שירות תת קרקעיים ללא שינוי לתכנית ע' 1.

שטחי שירות הנגזרים מתכנית ג' 1 ללא שינוי.

שטח שירות בגין חניה מבונה בתחום קומת הקרקע ללא שינוי למדיניות מאושרת.

5.1.7. החלטת ועדה בהתייחס למבנה לשימור הממוקם בחלקה 2 בגוש 8940:

בהתאם להחלטה מס' 0032 - 12 ב' - 1, מיום 19/12/2012, נכלל "בית הבאר" הממוקם בחלקה ברשימת בתי הבאר לשימור.

5.1.8. ריכוז מצב תכנוני קיים:

בהתאם לדפי זכויות עדכניים מאתר עיריית תל אביב-יפו, החלקות נשוא השומה חולקו למגרשי משנה זמניים. דהיינו חלוקה לשטחים נטו המקנים זכויות בניה בהתאם ליעודים על פי תב"ע F.

להלן טבלה המרכזת את זכויות הבניה המוקנות בהתפלגות לשימושים השונים, ללא שטחים המותרים לבניה בקומות המרתף וללא שטח שרות עילי (למעט ממ"דים):

חלקה מס'	מס' מגרש	יעוד	שטח רשום	שטח לזיכוי זכויות במ"ר (לפי דפי מידע)	מס' קומות טיפוסיות (ללא ק. ביניים)	% בניה בקומות טיפוסיות ללא ק. ביניים	סה"כ בקומות טיפוסיות	סה"כ זכויות (בהתאם לדפי מידע)	סה"כ בקומות	אחוזי בניה בקומות				מספר קומות כולל ק. ביניים	התפלגות שימושים שונה חלוקה שטח לקומות	אחוזי בניה ע"י חלוקה שונה חלוקה שטח לקומות	אחוזי בניה בקומות גג (לפי 65% טיפוסית)	סה"כ זכויות בניה	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	צפיפות יחיד (לפי 60 בהתייחס לשטח מגורים כולל ק. גג)	שטחי ממד"ים (לפי 12 מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח עיקרי במ"ר
44/38	2086	מסחרי 2	384.76		3	50%	150%	37.5%	187.5%	4	מסחר	46.9%	30.5%	46.9%	46.9%	46.9%	46.9%	46.9%	180	11	132	180	180
	2087	מסחרי 1	807.43		4	60%	240%	45.0%	285%	5	מסחר	57.0%	30.5%	57.0%	57.0%	57.0%	57.0%	57.0%	460			460	460
	2088	מסחרי 1	2,573.37		4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%	40.1%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	1589	123	1478	1589	1589
	2090	מסחרי 2	1,657.14		3	50%	150%	37.5%	187.5%	4	מסחר	46.9%	30.5%	46.9%	46.9%	46.9%	46.9%	46.9%	777			777	777
	2097	מסחרי 1	1,554.46		4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%	40.1%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	960	74	893	960	960
		מסחרי 1+2	6,977.16	18,514															893			5356	5356
44/38	2080	מסחרי 2	2,014.85		3	50%	150%	37.5%	187.5%	4	מסחר	46.9%	30.5%	46.9%	46.9%	46.9%	46.9%	46.9%	944	57	689	944	944
45	2083	מסחרי 1	2,629.00		4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%	40.1%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	1623	126		1623	1623
45		מסחרי 1+2	4,643.85	6,079															1510			9059	9059
69	2122	מסחרי 1	994.96		4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%	40.1%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	614	48		614	614
69	2123	מסחרי 1	842.20		4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%	40.1%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	520	40		520	520
69		מסחרי 1	1,837.16	1,910															484			2902	2902
72	2120	מסחרי 1	1,319.11		4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%	40.1%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	815	63		815	815
72	2121	מסחרי 1	2,293.15		4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%	40.1%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	1416	110		1416	1416
72		מסחרי 1	3,612.26	4,873															1317			7901	7901
86	2066	מסחרי 1	1,313.49		4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%	40.1%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	754	63		754	754
86	2068***	מסחרי 1	3,047.89		4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%	40.1%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	1750	146		1750	1750
86		מסחרי 1	4,361.38	4,308																			
סה"כ			21,432	35,684															11,331	944		69,245	80,576

להלן טבלת ריכוז שטחי בניה במתחם, בהתפלגות לשימושים השונים:

ריכוז שטחים		
שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי + ממ"ד	סוג
12,592	12,592	מסחר
56,653	67,983	מגורים
69,245	80,576	סה"כ

(*) **הערה:** קביעת צפיפות יח"ד הינה עפ"י פרוטוקול הועדה, כמפורט בסעיף 5.1.4 בהנחה "מחמירה" של שטח ממוצע ליח"ד של 60 מ"ר עיקרי, סה"כ כ-944 יח"ד בשטח עיקרי + ממ"דים של כ-67,983 מ"ר.

⁷ פרוטוקול הועדה מתיר צפיפות גבוהה יותר (לפי 50 מ"ר שטח דירה כולל ממ"ד).

5.2. מצב תכנוני מוצע

5.2.1. תכנית המתאר של ת"א- תא/5000 – אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 22.12.16 ב.פ. 7407.

התכנית חלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב-יפו ומטרתה להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח ארוך.

התכנית מסווגת את החלקות נשוא השומה באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, כשבחלק הדרום מזרחי של חטיבת הקרקע מסומן שטח למוסדות ציבור עירוניים וכיכר עירונית. עפ"י נספח התחבורה המצורף לתכנית, מסומן קו מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) ודרך עירונית עורקית, בגבולות המתחם.

להלן סימון חטיבת הקרקע ע"ג תשריט התכנית :



סימוני חטיבת הקרקע ע"ג תשריט נספח התחבורה :



התכנית מסווגת את החלקות נשוא חוות הדעת כאזור תכנון מס' 802 - נווה שאנן ומתחם התחנות המרכזיות.

בהתייחס לאזור תעסוקה מטרופוליני, יחולו ההוראות הבאות:

שימושים:

- במסגרת יעוד הקרקע לתעסוקה יותרו השימושים הבאים, כולם או חלקם:
 - מקבצי שימושים ראשיים - מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים
 - מקבץ שימושים נוספים - מגורים וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
 - בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשרת שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

שטחי בניה:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
פחות מ-1 דונם	4.2	9.6
מ-1 ועד 2 דונם	4.2	10.4
מעל 2 דונם ומתחת ל-3 דונם	4.2	11.2
3 דונם ומעלה	4.2	12.8

להלן ההוראות המפורטות ביחס לאזור תכנון 802:

אזור התחנה המרכזית הישנה מוגדר כאזור פיתוח 802ד'.

להלן הוראות תכנון ספציפיות לשטב זה:

- למתחם התכנון יוכן מסמך מדיניות כולל שיתייחס בין היתר לשימושים המימוש.
- יותרו מגורים עד 40% מכלל השטחים.
- יקבעו תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים.
- יקבעו הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים במתחם.
- ניתן להעלות על הרח"ק הבסיסי בכפוף להוראות שיבטיחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרח"ק המירבי.
- מספר קומות מירבי 30.

5.2.2. תכנון מוצע, תב"ע תא/מק/4321 התחנה המרכזית הישנה, מרחב השומרון אשר הופקדה**להתנגדויות בי.פ. 7859 בתאריך 1.7.18.**

לתכנית הוגשו התנגדויות שונות.

להלן עיקרי התכנית:

כללי:

התכנית חלה על שטח של כ-80 דונם תוך קידום האזור ופיתוחו לשימושי מע"ר מטרופוליני הכוללים: מסחר, תעסוקה, מגורים וכן מגרשים ציבוריים.

התכנית קובעת שטח לתעסוקה בהיקף של: 153,000 מ"ר (עקרי + שרות)

שטחי מגורים בהיקף של: 131,500 מ"ר (עקרי + שרות) ל-

1,160 יח"ד ושימושים ציבוריים נלווים.

התכנית קובעת 4 מתחמי איחוד וחלוקה מחדש, מכח תכנית זו יוכנו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה לכל מתחם לרבות טבלאות איזון והקצאה בסמכות הועדה המקומית.

מתחם 1: בבעלות פרטית אחת.

מתחם 2: בו ריבוי בעלים

מתחם 3: בו ריבוי בעלים

מתחם 4: בו ריבוי בעלים

עיקר מטרות התכנית:

- קביעת מערך ייעודי קרקע בתמהיל 60% תעסוקה ומסחר ו-40% מגורים.
- קביעת 4 מתחמים לאיחוד וחלוקה.
- שינוי מערך הדרכים והתאמתו לקו מתע"ן הירוק העובר בתחום התכנית.
- בכל אחד ממתחמי התכנון תוכן תכנית בסמכות הועדה המקומית לאיחוד וחלוקה מחדש. כתנאי להוצאת היתר בניה לכל מתחם בנפרד.
- קביעת גובה מרבי לבניה של עד 35 קומות.
- קביעת תמהיל דירות (סה"כ 1,160 יח"ד) בשטח עקרי ממוצע של 80 מ"ר.

ייעודי המגרשים בתחום התכנית:

- | | |
|----------------|--|
| מגורים ד' - | יותר שימושי מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומות. |
| עירוני מעורב - | יותר שימושים של מגורים לרבות דיור מוגן, תעסוקה לרבות |
| | משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי רפואה, מלונאות, מסחר לרבות |
| | מסעדות ומסחר קמעונאי, בידור ופנאי. |
| מסחר ותעסוקה - | משרדים, הייטק, מלונאות, מסחר על סוגיו. |

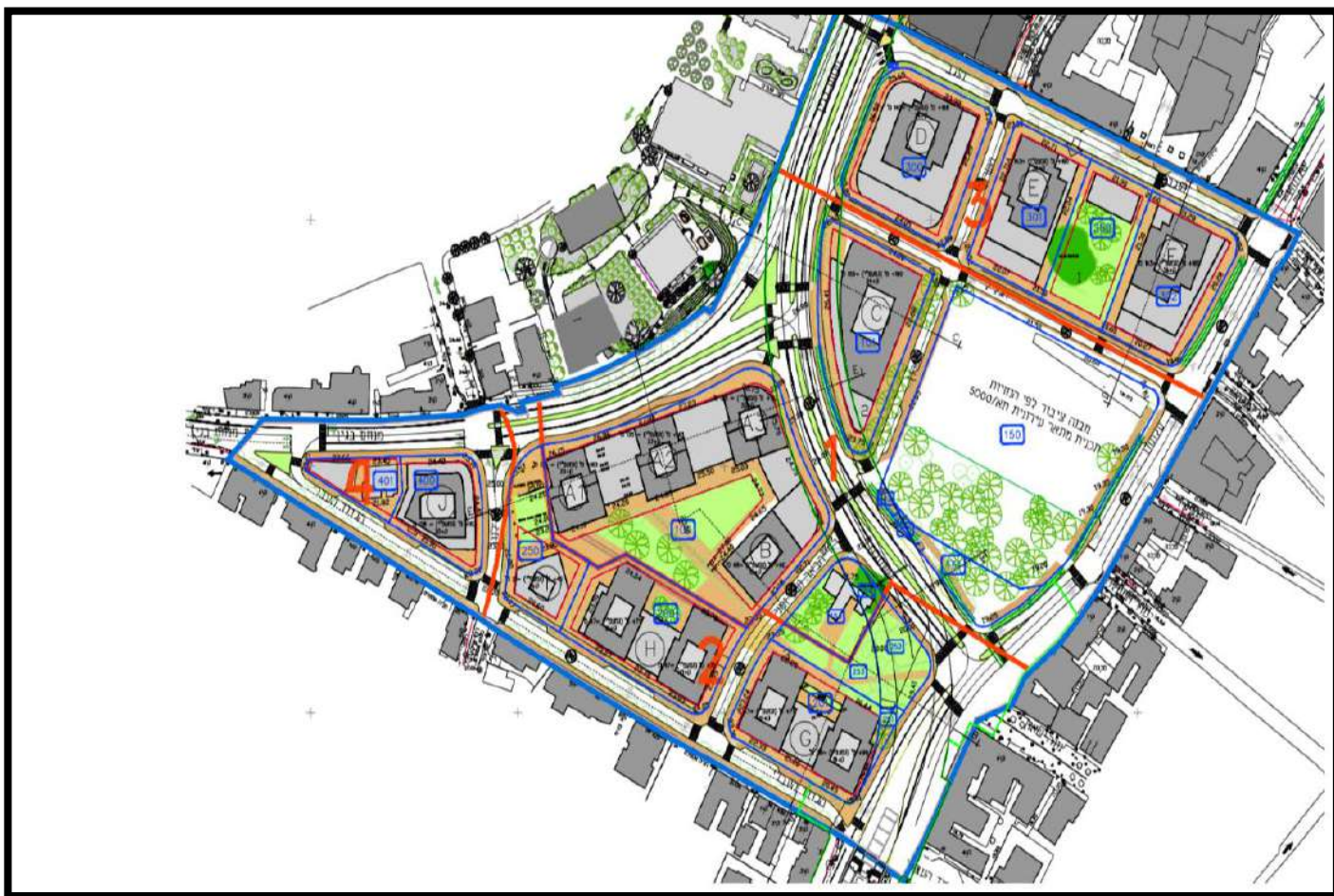
להלן פרוט שטחי המגרשים השונים, זכויות בבניה בתחומים, ומספר מתחם איחוד וחלוקה

לו הם שייכים

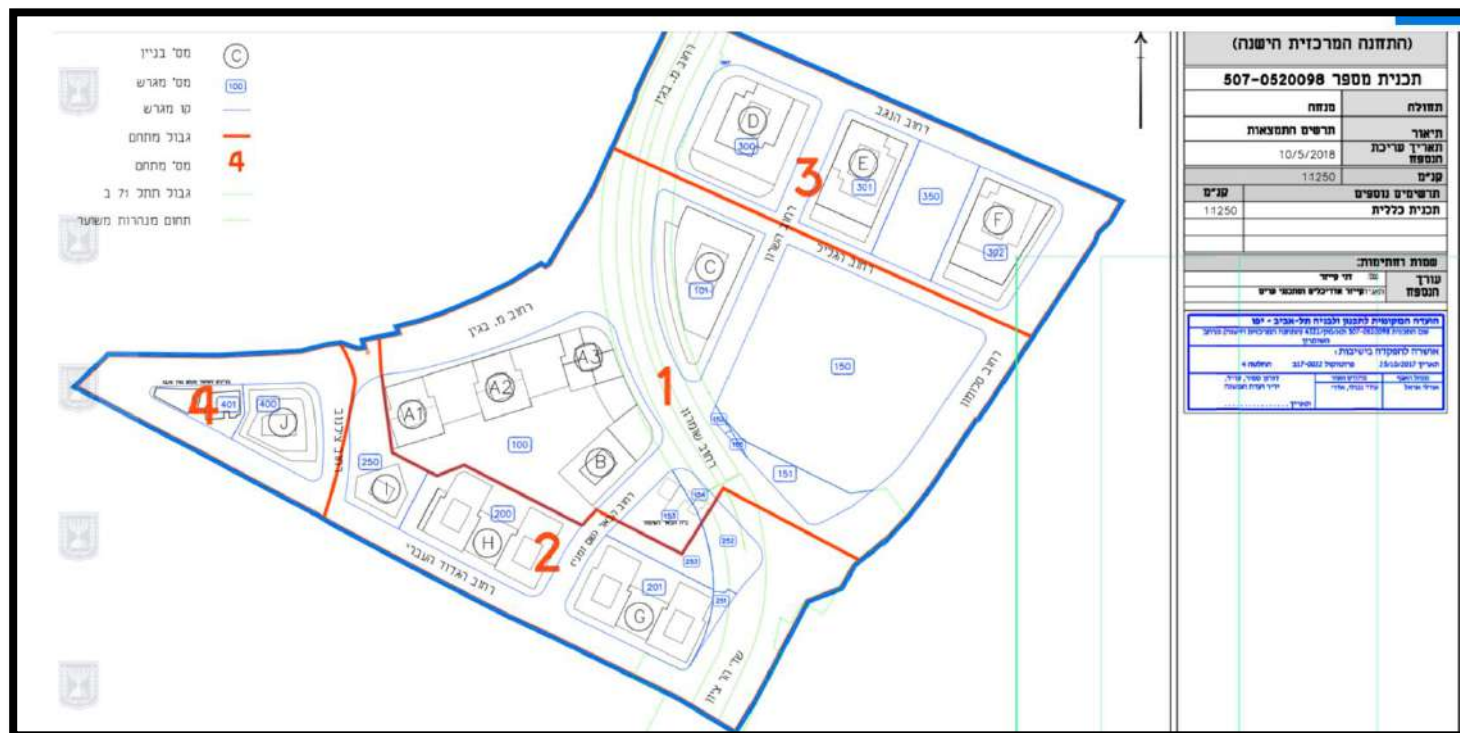
מס' מתחם איחוד וחלוקה	מס' קומות	שטח שרות עלי	שטח עקרי	שטח המגרש	מס' מגרש יעוד
1	34	21,097 מ"ר	39,131 מ"ר - מגורים 1,867 מ"ר - מסחר 9,729 מ"ר - תעסוקה 50,727 מ"ר	8,886 מ"ר	100 עירוני מעורב (489 יח"ד)
1	35	15,975 מ"ר	1,141 מ"ר - מסחר 38,507 מ"ר - תעסוקה 39,648 מ"ר + (750 מ"ר מבני ציבור)	3,234 מ"ר	101 תעסוקה ומסחר
2	11	4,223 מ"ר	9,600 מ"ר - מגורים 237 מ"ר - מסחר 137 מ"ר - מבני ציבור 9,974 מ"ר	3,254 מ"ר	200 מגורים ד' (120 יח"ד)
2	19	4,833 מ"ר	10,400 מ"ר - מגורים 1,067 מ"ר - מסחר 170 מ"ר - מבני ציבור 11,637 מ"ר	2,867 מ"ר	201 מגורים ד' (140 יח"ד)
3	35	10,649 מ"ר	10,400 מ"ר - מגורים 1,348 מ"ר - מסחר 14,236 מ"ר - תעסוקה 577 מ"ר - מבנה ציבורי 26,561 מ"ר	3,300 מ"ר	300 עירוני מעורב (130 יח"ד)
3	35	9,697 מ"ר	8,480 מ"ר - מגורים 881 מ"ר - מסחר 14,614 מ"ר - תעסוקה 23,975 מ"ר	2,404 מ"ר	301 עירוני מעורב (106 יח"ד)
3	35	10,572 מ"ר	8,480 מ"ר - מגורים 1,089 מ"ר - מסחר 15,757 מ"ר - תעסוקה 1,154 מ"ר - מבני ציבור 26,480 מ"ר	2,698 מ"ר	302 עירוני מעורב (106 יח"ד)
4	31	5,803 מ"ר	5,606 מ"ר - מגורים 342 מ"ר - מסחר 8,229 מ"ר - תעסוקה 14,177 מ"ר	1,596 מ"ר	400 עירוני מעורב (70 יח"ד)

הוראות רלוונטיות נוספות

- תנאי להיתר - הבטחת בניית מבנה הציבור בתחום המגרש הרלוונטי על חשבון בעל המגרש ורישומו על שם העירייה.
- תנאי להיתר - הריסה ופינוי מבנים בתחום התכנית.
- תנאי למתן תעודת גמר במגרש 100 – השלמת שימורו של בנין הבאר ומסירתו לעיריית תל אביב (מגרש 153). כמו כן במגרש 100 יוכשרו על חשבון מבקש ההיתר 100 מקומות חניה אשר ירשמו ע"ש עיריית ת"א.

להלן תשריט התכנית והבינוי

להלן תשריט מתחמי התכנון (לצורך הכנת תכנית איחוד וחלוקה)



5.2.3. ניתוח ואומדן החלק היחסי של בעלי הזכויות בחטיבת הקרקע נשוא השומה בזכויות**הבניה המוצעות על פי התב"ע החדשה (דהיינו, התייחסות לחלק אשר אמור להיות****מוקצה לבעלי הנכס שבנדון).**

תכנית תא/מק/4321 אשר הופקדה מחלקת את התכנית ל- 4 מתחמים עצמאיים בתחומם תערך תכנית איחוד וחלוקה עצמאית. בבחינה כללית שערכנו (טרם החלוקה למתחמים) נמצא כי חלקם היחסי של בעלי הזכויות בתכנית המוצעת הינו בגבולות 78%.

מטעמי שמרנות הועמד שיעור ההקצאה על 75% (לצרכי תחשיב ההקצאה בלבד).

נכון לתכנית המוצעת, לבעלי הזכויות בנכס שבנדון יוקנו זכויות במתחמים 1, 2

ו- 3, מתחם 1 יוקצה **במלואו** לבעלי הזכויות.

אומדן שיעור ההקצאה לבעלי הנכס הנדון במתחם 3 נערך בהתאם לשטח הקרקע

היחסי של בעלי הנכס ביחס לכלל השטח הנכלל במתחם זה –

ממצאנו העלו כי היקף ההקצאה כ- 70% על פי אומדן שטח קרקע יחסי.

היקף ההקצאה במתחם 2 משלים לשווי זכויות כולל של 75% מסך שטח התכנית.

כך שסך ההקצאה המצרפית לחברות מסתכמת בכ 75% משווי מגרשי התכנית.

סיכום אומדן לעניין זכויות מיוחסות לבעלי הזכויות במתחמים השונים :

מתחם	החלק המוקצה	שווי יחסי של המתחם מסך התכנית ⁸	סה"כ הקצאה בתכנית	סה"כ במתחם	סה"כ לבעלי הזכויות
1	100%	43.12%	43.12%	שטח עקרי מסחר – 3,008 מ"ר תעסוקה ברוטו – 67,530 מ"ר ⁹ מגורים – 489 יח"ד שטח פלדלת כ- 45,000 מ"ר.	שטח עקרי מסחר – 3,008 מ"ר תעסוקה ברוטו – 67,530 מ"ר ¹⁰ מגורים – 489 יח"ד שטח פלדלת כ- 45,000 מ"ר.
2	53%	15.887%	8.42%	שטח עקרי מסחר – כ-1,304 מ"ר מגורים כ- 260 יח"ד שטח פלדלת – 23,120 מ"ר	691 מ"ר עיקרי מסחר. 138 יח"ד. שטח פלדלת – 12,254 מ"ר
3	70%	33.57%	23.49%	שטח עקרי מסחר – 3,318 מ"ר שטחי תעסוקה ברוטו – 62,450 מ"ר מגורים כ- 342 יח"ד שטח פלדלת – 31,464 מ"ר	שטח עקרי מסחר – 2,322 מ"ר. שטחי תעסוקה ברוטו – 43,715 מ"ר מגורים כ- 239 יח"ד שטח פלדלת – 22,025 מ"ר
4	-	7.411%	-		
		סה"כ במעוגל 75%	סה"כ לבעלי הזכויות:		
			מסחר-6,022 מ"ר עיקרי מגורים-866 יח"ד(79,278 מ"ר פלדלת). תעסוקה- 111,245 מ"ר.		

⁸ עפ"י תחשיב שערכנו⁹ 40% שטחי שירות¹⁰ 40% שטחי שירות

היקף ההקצאה במתחם 2 מבטא את היתרה המוקנית לחברה (השלמה ל- 75% מסך שווי התכנית החדשה).

הערה:

בהתאם למסמך שערך שמאי התכנית, אוהד דנוס (טרם הפקדת התכנית), מיום 3.9.17 שווי מתחם 1 – 44.14% מסך התכנית, שווי מתחם 3 בשלמות - 33.8% מסך התכנית ושווי מתחם 2 בשלמות – 15.4% מסך התכנית. אולם שטחי הבניה במתחמים השתנו ולפיכך בוצע תחשיב עצמאי לשווי המתחמים כנ"ל.

6. מצב משפטי

6.1. הסכמי שכירות במתחם + ריכוז שטחים תפוסים במתחם

החזקה נמסרה לחברות הזוכות בהליך ההתמחרות בדצמבר 2015. היקף השטחים המוחזקים ע"י דיירים מוגנים כמו גם פינויים שנערכו וכן פירוט השטחים המושכרים בשכירות חופשית נמסרו ע"י חברת לוינשטיין, כדלהלן:

- סה"כ שטח מוחזק ע"י דיירים מוגנים (על פי טענתם) נכון לתאריך הקובע: 2,964 מ"ר.
- סה"כ שטח מוחזק ע"י פולשים נכון לתאריך הקובע: 2,492 מ"ר.
- סה"כ שטח מוחזק בחכירה (חלקה 86): 1,550 מ"ר (ברוטו)
- סה"כ הכנסות משכירות שהתקבלו במתחם ב- 2018: כ- 1,150,000 ₪

6.1.1. הסכם שכירות לחניונים במתחם :

בהתאם להסכם שכירות בין הבעלים (לוינשטין ושיכון ובינוי) ובין השוכר (יאיר השחר – חניונים בע"מ) מיום 29.12.15 עולים הפרטים הבאים :

(*) החניונים המושכרים :

- ❖ חניון (1) חלקים מחלקות 72 ו-38/44 בגוש 6942.
- ❖ חניון (2) חלקים המחלקה 86 בגוש 6942.
- ❖ חניון (3) חלקים מחלקות 45 ו-38/44 בגוש 6942.

(*) מטרת השכירות – הפעלת חניון לרכבים.

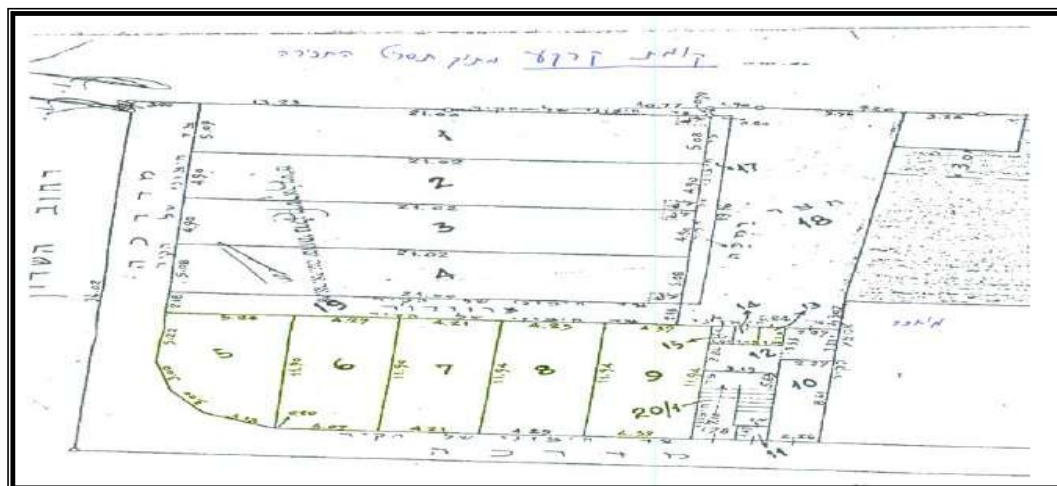
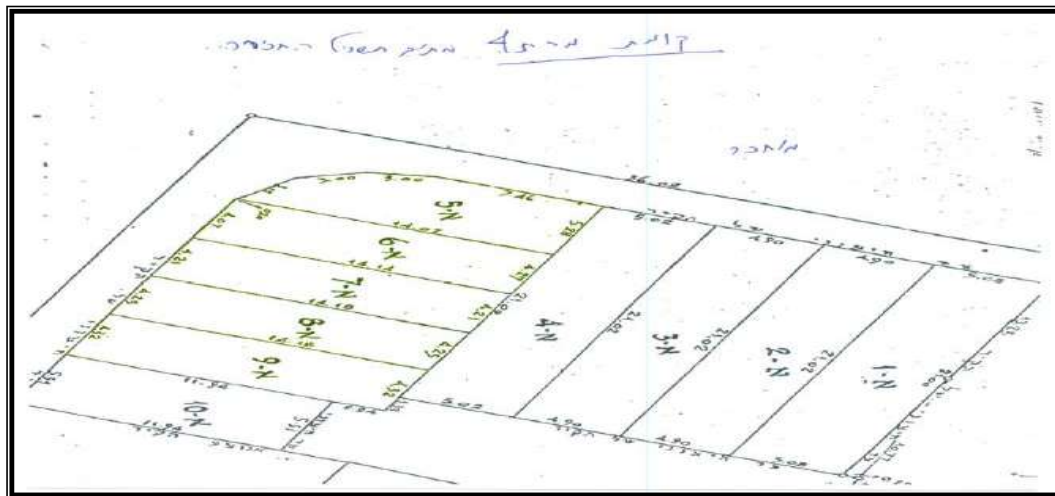
(*) **תקופת השכירות** – 48 חודשים המסתיימת ב-31.12.2019. המשכיר רשאי להודיע לשוכר על סיום מוקדם של תקופת השכירות בהודעה מראש של 120 יום.

(*) **דמי השכירות** – בשנת השכירות הראשונה 2016 : 45,000 ₪. לחודש.
בשנות השכירות הבאות (החל משנת 2017) : 65,000 ₪. לחודש.
דמי השכירות צמודים למדד המחירים דצמבר 2015.

6.2. הסכם חכירה לחלק ממבנה קיים בחלקה 6 בגוש 8939

הוצג בפנינו חוזה חכירה מיום 23/01/1970 לחלק מהמוכר במבנה הממוקם בתחום חלקה 6 הכולל שטחים בבניין בקומות הקרקע והמרתף .
תקופת החכירה נקבעה ל-5,000 שנה כשהחוכרים בנכס הינם אסתר ומוריס הימן, מלכה רייטר ואהובה בקר (כולם בחלקים שווים). לא משולמים דמי חכירה שנתיים.

להלן תשריט כלל השטחים המוכרים בחלקה בהתאם למפורט בנסח הטאבו (הפרוט בנסח הטאבו מתייחס למספר היחידה המוכרת, שטחים אלה סומנו על ידנו בתשריט החכירה) :



6.3. נסחי רישום מקרקעין

על פי נסחי רישום מקרקעין מיום 7.1.2019 עולים הפרטים הבאים:

- חלקה 4 בגוש 8930 (מספר ישן של החלקה 72 בגוש 6942):
 שטח רשום: 4,616 מ"ר;
 זכות הבעלות רשומה כדלהלן:
 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ – $\frac{1}{2}$
 לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ – $\frac{1}{2}$
 רשומה משכנתא לטובת בנק דיסקונט בע"מ על הבעלות של לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ.
- חלקה 6 בגוש 8939 (מספר ישן של החלקה 86 בגוש 6942):
 שטח רשום: 4,251 מ"ר;
 זכות הבעלות רשומה כדלהלן:
 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ – $\frac{1}{2}$
 לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ – $\frac{1}{2}$
 רשומות חכירות לטובת חוכרים שונים בהתאם לתשריט, לתקופה של 5,000 שנה.
- חלקה 2 בגוש 8940 (מספר ישן של החלקה 38 בגוש 6942):
 שטח רשום: 17,311 מ"ר;
 זכות הבעלות רשומה כדלהלן:
 רשות הפיתוח – 0.94%
 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ – 50%
 לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ – 49.06%
 להבהרת החברה, הזכויות הרשומות ע"ש רשות הפיתוח שייכות (בבעלות) לחברת לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ, הליך העברת הזכויות טרם הסתיים.
 רשומה משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ על הבעלות של לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ, רשות הפיתוח ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ.
 רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 לטובת עיריית ת"א בשטח של 9,727 מ"ר.

- חלקה 5 בגוש 8940 (מספר ישרן של החלקה 38 בגוש 6942):
 שטח רשום: 163 מ"ר;
 זכות הבעלות רשומה כדלהלן:
 רשות הפיתוח – 0.94%
 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ – 50%
 לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ – 49.06%
 רשומה משכנתא על כל הבעלים לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
 רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה (סעיף 19) לטובת עיריית ת"א.
- חלקה 1 בגוש 8940 (מספר ישרן של החלקה 45 בגוש 6942):
 שטח רשום: 6,821 מ"ר;
 זכות הבעלות רשומה כדלהלן:
 רשות הפיתוח – 0.94%
 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ – 50%
 לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ – 49.06%
 רשומה משכנתא על כל הבעלים לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
- חלקה 9 בגוש 8938 (מספר ישרן של החלקה 72 בגוש 6942):
 שטח רשום: 37 מ"ר;
 זכות הבעלות רשומה כדלהלן:
 לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ – $\frac{1}{2}$
 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ – $\frac{1}{2}$
 רשומה משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ על כל הבעלים.
- חלקה 3 בגוש 8938 (מספר ישרן של החלקה 69 בגוש 6942):
 שטח רשום: 1,920 מ"ר;
 הבעלות בחלקה רשומה כדלהלן:
 לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ – $\frac{1}{2}$
 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ – $\frac{1}{2}$
 רשומה משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ על כל הבעלים.

6.4. הסכם שיתוף פעולה בין החברות הזוכות במכרז

בהתאם להסכם שנחתם ב-30 לאפריל 2015, עולה כי לכל חברה 50% בלתי מסוימים במתחם הנרכש, הצדדים יקבלו החלטות במשותף, בין היתר, לגבי אישור תב"ע חדשה, הפעלת חניונים, פינוי פולשים ודיירים מוגנים וכו'.

6.5. סיכום מצב משפטי

הנכס הוצא למכירה בהליך של כינוס נכסים (פירוק שיתוף) (ביהמ"ש מינה את עוה"ד מרדכי גלוסקה ודורית לוי- טילר ככונסי הנכסים. פורסם מכרז למכירת הנכס).
בהליך ההתמחרות, בתאריך 19 ביולי, 2015 זכו החברות שיכון ובינוי וקבוצת לוינשטין בסכום של 560.5 מליון ₪, החזקה במתחם נמסרה לרוכשים בתאריך 4.12.15.
במתחם מופעלים חניונים בשכירות חופשית.
כמו-כן במתחם דיירים מוגנים ופולשים.

7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס שבנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים ושיקולים הבאים:

- 7.1. זכויות הבעלות בנכס נשוא חוות הדעת נרכשו במסגרת הליך של כינוס נכסים (פירוק שיתוף). בתאריך 19.07.2015 אישר בית המשפט את מכירת הנכס תמורת 560.5 מיליון ₪ בתוספת מע"מ לחברת שיכון ובינוי בע"מ ולחברת לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ.
- 7.2. החלקות נשוא השומה נמכרו במצבן AS-IS בכפוף לזכויות חוכרים בתחום חלקה 6, לחוכרים זכויות חכירה במבנים בשטח כולל של כ-1,550 מ"ר (על-פי נתוני חברת לוינשטין).
- 7.3. לאחר מסירת החזקה לחברות נערכה בדיקה מקיפה ביחס לשטחים המוחזקים ע"י פולשים ודיירים מוגנים (לטענתם) בוצעו פינויים רבים ומול חלק מהגורמים בשטח מתנהלים הליכים משפטיים שה"כ השטח התפוס מסתכם כיום בכ- 5,456 מ"ר.
- 7.4. במהלך שנת 2018 הופקדה תכנית בנין עיר למתחם התחנה. אומדן השווי מבוסס על הוראת התכנית המופקדת.
- 7.5. התכנית במתכונתה החדשה (היות ומהווה שינוי לתכנית הקודמת אשר הוצגה ואושרה להפקדה ע"י הועדה המקומית) מחלקת את שטחה הכולל של התכנית ל- 4 מתחמים עצמאיים אשר כל מתחם יהווה מתחם עצמאי לאיחוד וחלוקה פנימי. בהתאם לממצאו, לחברות זכות לקבלת 78% מסך זכויות הבניה במתחמים, מטעמי שמרנות הובא בתחשיבנו שעור של 75% בלבד (75% משווי התכנית) לחברות הקצאה עצמאית (ללא שותפים) במתחם המרכזי של התכנית מתחם 1 וכן הקצאות מהותיות במתחמים 2 ו- 3.
- 7.6. אומדן שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון מבוסס על שווי זכויות הבניה המוקנות לבעלים בתכנית המופקדת תוך שימוש בגישת ההשוואה (להלן שווי גולמי). שווי זכויות אלה כאמור מביא בחשבון את העובדה כי התכנון מיעד את השטח להקמת שכונה עירונית מודרנית בסמוך ללב העיר ת"א, לאחר פינוי מלא של השטח. מאומדן השווי הגולמי הופחתו:
 - רכיב הזמינות - הזמן הדרוש לסיום הליכי התכנון, בהתייחס לעובדה כי תכנית אושרה להפקדה.
 - הפחתה להיקף, היטל ההשבחה הצפוי, עלויות הפינוי-הפיצוי לדיירים המוגנים, הפולשים, ולחוכרים והתקורות הכרוכות בביצוע הפינוי.
 כמו כן, הובא בחשבון מרכיב השתתפות במטלות הציבור כדלהלן:
 - היקף מבני הציבור אשר יבנו ע"י היזמים: כ- 2,100 מ"ר + חניה תיקנית.
 - בנוסף – שימור בית הבאר והתקנת 100 מקומות חניה תת קרקעיים אשר ירשמו ע"ש עיריית ת"א ללא תמורה.

להלן הנתונים בבסיס השומה (ראה עסקאות השוואה בהמשך):שווי זכויות הבניה:

(*) יעוד מגורים בינוי על-פי תב"ע F -	12,500 ₪/מ"ר עיקרי + ממ"ד.
(*) יעוד מגורים בבינוי המוצע (מגדלים) -	13,000 ₪/מ"ר עיקרי+ממ"ד
(*) יעוד מסחרי בינוי על פי תב"ע F -	12,500 ₪/מ"ר עיקרי.
(*) יעוד מסחרי בינוי מוצע -	12,000 ₪/מ"ר עיקרי.
(*) שטחי תעסוקה בבינוי מוצע -	3,400 ₪/מ"ר ברוטו עילי.

שווי זכויות הבניה ביעוד לתעסוקה במצב התכנוני המוצע נחותים ביחס לעסקאות ההשוואה המובאות בחוות הדעת נוכח תקן חניה מחמיר אשר אושר במרוצת השנה (מספר מקומות החניה נמוך בהשוואה למקובל והנדרש). עלות הבניה הישירה במצב תכנוני מוצע גבוהה יותר ביחס למצב התכנוני הקודם בשל הצמידות של מגרשי הבניה לתוואי הרכבת הקלה וכן בשל אופי הבינוי.

מקדמים ונתונים נוספים

- (*) הפחתה לפריסת מכירות (של מגרשי הבניה – הפחתה להיקף).
 ויחוס מרכיב תקורה לחברה היזמית - 0.85
- (*) מקדם דחיה וסיכון לאישור תכנית (מקדם ערך נוכחי) 0.84
 מחושב לפי דחיה של 13.5 שנים בשיעור היוון של 5%
- (*) רכיב התקורה בגין טיפול בפינויי הגורמים השונים – 25% מעבר לעלות פינוי המחושבת.

(*) עלות הפינוי, מטלות ציבוריות ומבני ציבור והיטל השבחה

סה"כ העלויות הנובעות מהאמור לעיל, על פי תחשיבנו, מסתכמות
 לסך של כ- 260,000,000 ₪.

7.7 גורמים נוספים

- 7.7.1. הובא בחשבון כי הליך הפינוי של הדיירים המוגנים מתנהל במקביל לאישור התב"ע ולפיכך רכיב הדחיה חופף.
- 7.7.2. לא הובאו בחשבון הכנסות משכירות בתקופות הביניים. ישמשו לכיסוי עלויות התכנון.

¹¹משך התקופה 3.5 שנים, מביא בחשבון אישור התכנית המופקדת וכן אישור טבלאות האיזון בכל מתחם.

7.7.3. נושא זהו קרקע במתחם לא נבדק על ידנו, אין בידנו כל נתון המצביע על זיהום קיים במקום אך בשל השימוש הקודם במתחם יתכן ויידרשו היזמים בטיפול בנושא.

8. נתוני השוואה

להלן נתונים רלוונטים המהווים בסיס לערכי השווי בפרק תחשיב השומה:

8.1. עסקת מכר לקרקע למגורים בסביבת המתחם ועסקאות מכר לדירות מגורים בסביבת המתחם ובשכונות סמוכות.

8.1.1. עסקאות מכר במתחם חסן עראפה:

❖ עסקה במגרשים C3, C4 ו- C4/ב במתחם (גו"ח 7077/57-59)

במסגרת הליכי פירוק שיתוף במקרקעין נמכרו ביום 14.10.2018 חלקים שונים בחלקות הנ"ל כדלהלן:

חלקה	חלק נמכר	התמורה
57	38.733%	₪ 47,913,327
58	70.311%	₪ 98,641,426
59	69.168%	₪ 61,582,570

העסקה לוותה במשרדינו ומשקפת ערכי שווי כדלהלן:

משרדים - 4000 ₪/מ"ר עילי.

מגורים - 13,000 ₪/מ"ר פלדלת.

מסחר - 12,000 ₪/מ"ר עיקרי.

❖ עסקה במגרש C3 במתחם (חלקה 7077/57)

ביום 14.06.2017 נמכרו כ-14.5% משטח החלקה הנדונה, המשקפים שטח קרקע של

כ- 478 מ"ר. התמורה בעסקה: 14 מ' ₪. משקף שווי לאותה עת כדלהלן:

משרדים - 4,000 ₪/מ"ר עילי.

מגורים - 12,000 ₪/מ"ר פלדלת.

מסחר - 10,000 ₪/מ"ר עיקרי.

העסקה נערכה בחלקים במושע ללא הסכם שיתוף.

8.1.2. עסקאות מכר ונתונים לקרקעות ולמגורים:

- להלן ריכוז נתוני עסקאות קרקע בשכונת שפירא, דרום העיר תל אביב:

מועד עסקה	כתובת	שטח קרקע נמכר במ"ר	מ"ר מבונה (פלדלת) עילי	מחיר מכירה	מחיר מכירה למ"ר מבונה (פלדלת) עילי	הערות
25/01/2016	מלבים 11	314	479	4,700,000 ₪	9,820 ₪	מגרש ריק
07/02/2016	מסילת ישרים 92 (נשוא חוות הדעת)	447	849	12,000,118 ₪	14,131 ₪	מבנה להריסה/שימוש ביניים
08/02/2016	הר ציון 65-67	113	173	2,100,000 ₪	12,129 ₪	העסקה נעשתה למחצית מהחלקה - בתחומה יחידות מושכרות
02/03/2016	בר יוחאי 33	308	471	5,325,518 ₪	11,316 ₪	בתחומה מבנה להריסה
12/04/2016	בן אשר 1	163	226	3,100,000 ₪	13,706 ₪	מגרש ריק
29/06/2017	חזקיהו המלך 47	229	350	5,200,000 ₪	14,845 ₪	בתחומה 2 מבנים חד קומתיים /שימוש ביניים
03/08/2017	התיבונים 29	78	109	955,000 ₪	8,768 ₪	מחצית מחלקה ריקה
06/11/2017	חיוג יהודה 5	144	188	2,200,000 ₪	11,726 ₪	קרקע ריקה בשימוש לחניה/חצר
01/01/2018	רלב"ג 15	75	115	1,300,000 ₪	11,307 ₪	25% מחלקה בתחומה מבנה בשימוש בפועל של חלק מהבעלים, מתנהל הליך של פירוק שיתוף
10/04/2018	חיבות הלבבות 57	216	333	4,360,000 ₪	13,098 ₪	נרכש עם היתר להקמת 3 יחיד
18/10/2018	התיבונים 27	76	107	1,125,000 ₪	10,560 ₪	מחצית מחלקה - בתחומה 2 מבנים ותיקים חד קומתיים בשימוש בפועל של הבעלים הנוסף בחלקה

- פסיקת שמאי מכריע – השמאית המכריעה הגברת גירבי פסקה, נכון לשנת 2017, ביחס לנכס בראש פינה 26, גוש 6977 חלקה 64 כי שווי מ"ר עיקרי הינו 14,000 ₪ + מע"מ.

8.1.3. עסקאות מכר לדירות מגורים:

נתונים על מחירי דירות חדשות מאתר רשות המיסים:

פרויקט "רביעיית פלורנטיין"

גוש / חלקה	מועד	מחיר	שטח	חדרים	שווי למ"ר
007051-0155-252-00	10/07/2016	2,060,000	46	2	44,783
007051-0155-000-00	12/09/2016	2,025,000	50	2	40,500
007051-0155-000-00	08/12/2016	2,060,000	50	2	41,200
007051-0155-000-00	27/11/2016	2,010,800	50	2	40,216
007051-0155-224-00	17/01/2017	2,000,000	50	2	40,000
007051-0155-347-00	11/12/2016	2,250,000	50	2	45,000
007051-0155-351-00	22/01/2017	1,700,000	50	2	34,000
007051-0155-321-00	26/09/2017	2,050,000	50	2	41,000
007051-0155-356-00	06/12/2017	2,150,000	50	2	43,000
007051-0155-000-00	23/08/2016	2,060,000	51	2	40,392
007051-0160-056-00	21/07/2016	1,850,000	52	2	35,577
007051-0160-000-00	28/07/2016	2,060,000	53	2	38,868
007051-0155-000-00	05/12/2016	2,300,000	53	2	43,396
007051-0155-436-00	10/04/2016	1,920,000	56	2	34,286
007051-0160-067-00	09/11/2016	2,350,000	56	2	41,964
-		2,056,387	51	2	40,279
-					
007051-0160-010-00	09/02/2016	1,650,000	60	2	27,500
007051-0155-357-00	11/07/2017	2,320,000	61	2	38,033
007051-0155-355-00	11/07/2017	2,180,000	61	2	35,738
007051-0155-534-00	28/06/2017	2,500,000	67	3	37,313
007051-0155-000-00	15/09/2016	3,025,000	68	3	44,485
007051-0155-112-00	17/02/2016	2,440,000	70	3	34,857
007051-0155-000-00	20/09/2016	3,200,000	73	3	43,836
007051-0155-133-00	11/09/2017	2,700,000	74	3	36,486
007051-0155-132-00	16/07/2017	2,950,000	80	3	36,875
-		2,551,667	68	3	37,236

פרויקט פלורנטין וילג'

מספר חדרים	שטח	תאריך העסקה	מחיר	מחיר למ"ר
3	68.66	17/11/2016	2,470,000	35,974
3	68.66	17/11/2016	2,560,600	37,294
3	68.66	15/12/2016	2,400,000	34,955
3	68.66	15/12/2016	2,411,000	35,115
3	68.66	15/12/2016	2,452,000	35,712
3	68.66	02/02/2017	2,547,960	37,110
3	68.66	22/02/2017	2,585,000	37,649
3	70.67	17/11/2016	2,342,000	33,140
3	70.67	15/12/2016	2,250,000	31,838
3	70.67	17/12/2016	2,370,000	33,536
3	70.67	29/12/2016	2,402,100	33,990
3	70.67	30/01/2017	2,380,000	33,678
3	70.67	21/05/2017	2,522,000	35,687
3	72.18	29/12/2016	2,820,000	39,069
3	72.18	29/12/2016	2,744,000	38,016
3	72.18	30/01/2017	2,780,000	38,515
3	72.18	26/03/2017	2,799,000	38,778
3	72.18	17/05/2017	2,800,000	38,792
3	75.51	26/02/2017	2,847,000	37,704
3	75.51	27/03/2017	2,880,000	38,141

37,558	3,045,543	22/02/2017	81.09	3
38,792	3,145,638	15/05/2017	81.09	3
36,984	2,999,000	05/06/2017	81.09	3
37,445	3,036,440	31/08/2017	81.09	3
36,962	2,997,258	12/09/2017	81.09	3
36,497	2,663,462		73	ממוצע
37,112	3,499,663	16/11/2016	94.3	4
34,051	3,211,000	17/12/2016	94.3	4
37,162	3,504,400	29/12/2016	94.3	4
35,843	3,380,000	30/01/2017	94.3	4
37,639	3,549,400	16/02/2017	94.3	4
37,699	3,555,000	23/02/2017	94.3	4
37,497	3,536,000	23/02/2017	94.3	4
37,826	3,567,000	26/02/2017	94.3	4
38,398	3,620,926	30/03/2017	94.3	4
37,953	3,579,000	03/10/2017	94.3	4
37,858	3,570,000	01/07/2018	94.3	4
37,434	3,530,000	12/09/2018	94.3	4
34,252	3,230,000	26/09/2018	94.3	4
37,964	3,580,000	21/10/2018	94.3	4
35,688	3,400,000	23/02/2017	95.27	4
36,213	3,450,000	15/05/2017	95.27	4

36,633	3,490,000	15/01/2018	95.27	4
36,213	3,450,000	18/03/2018	95.27	4
36,405	3,468,300	12/09/2018	95.27	4
36,714	3,497,700	01/11/2018	95.27	4
37,796	3,611,400	16/02/2017	95.55	4
37,614	3,594,000	30/03/2017	95.55	4
36,996	3,535,000	17/05/2017	95.55	4
37,938	3,625,000	01/07/2018	95.55	4
36,651	3,502,000	20/09/2018	95.55	4
36,736	3,510,080	21/10/2018	95.55	4
31,263	3,090,000	15/12/2016	98.84	4
33,691	3,330,000	02/02/2017	98.84	4
34,072	3,367,700	22/02/2017	98.84	4
34,825	3,442,100	26/03/2017	98.84	4
35,310	3,490,000	30/09/2017	98.84	4

36,434

3,476,312

95

ממוצע

עסקאות במתחם התחנה

8.1.4

גוש / חלקה	תאריך	כתובת	קומה מתוך	שנת בניה	מספר חדרים	שטח נטו (מ"ר)	מחיר	מחיר למ"ר נטו
6697/70/11	13.6.17	איילת השחר 6	4/5	2014	2.5	51 ברוטו	1,699,998	36,667
6977/70	27.9.16	איילת השחר 6	3/5	2017	2.5	51 ברוטו	1,690,000	36,451
9032/14/43	25.1.17	עקיבא איגר 20	6/6	2013	4	140 ברוטו	3,740,000	29,386
9032/15/16	14.2.17	עקיבא איגר 20	2/6	2014	2	46	1,725,000	35,326
9032/14/12	7.7.16	עקיבא איגר 20	1/5	2011	3	47 ברוטו	1,699,999	39,787
6943/24/41	14.5.17	יסוד המעלה 35	1/8	2017	2	50	1,695,000	33,900
6943/26/15	21.9.16	יסוד המעלה 31	4/7	2016	2	50	1,740,000	34,800
6944/81/20	1.8.17	עין הקורא 16	2/6	2013	2	39 ברוטו	1,345,000	37,936
6946/77	3.1.17	הגדוד העברי 35	5/7	2016	4.5	109 ברוטו	2,450,000	24,725
6946/56/12	4.4.17	לוינסקי 103	1/4	2005	3	47	1,300,000	27,660
6946/31/14	1.8.16	הגדוד העברי 59	3/5	2019	2	51	1,679,999	32,941
6946/46/15	22.6.16	הגדוד העברי 31	2/3	2009	2	50	1,310,000	26,200
6946/31/3	13.9.16	הגדוד העברי 59	3/5	2017	2	50	1,650,001	33,000
6946/31/7	14.11.16	הגדוד העברי 54	2/5	2016	2	51	1,600,000	31,373
6946/77	13.7.16	הגדוד העברי 35	2/7	2016	2	50 ברוטו	1,530,001	33,660
							מחיר ממוצע למ"ר נטו	34,602

8.1.5. מסקנות לעניין שווי מ"ר מבונה עיקרי + ממ"ד, למגורים בהתאם לבינוי על-פי מצב תכנוני

בהתאם לתב"ע F' ובהתאם למצב תכנוני מוצע (תכנית מופקדת) וכן לעניין שווי מ"ר תעסוקה.

מגורים מצב קודם

בהתייחס למחיר מכירה ממוצע באזור, של מ"ר בנוי בדירות מגורים קטנות בבניה נמוכה, תוך ביצוע התאמה למיקום עולה כי שווי מ"ר מבונה "פלדלת" בגישת השווי השירי, הינו כדלקמן:

שווי מ"ר	₪ 33,000
בניכוי מע"מ	₪ 28,200
בניכוי רווח 20%	₪ 23,500
עלות הקמה	(₪ 11,000)
יתרה לקרקע במעוגל	₪ 12,500

(*) שווי מ"ר מבונה בסך 12,500 ₪ כאמור, מהווה בסיס לחישוב "שווי מצב קיים" לצורך אומדן תשלום היטל השבחה הצפוי.

מגורים מצב חדש

בהתייחס לבינוי המתוכנן למגורים במגדלים רבי קומות, הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה "פלדלת" בסכום של כ-13,000 ש"ח/מ"ר. הנ"ל מגלם שווי של כ-35,000 ₪/מ"ר בנוי:

שווי מ"ר	₪ 35,000
בניכוי מע"מ	₪ 29,900
בניכוי רווח 20%	₪ 24,900
עלות הקמה	(₪ 12,000)
יתרה לקרקע במעוגל	₪ 13,000

תעסוקה

שטחי התעסוקה בתכנית המוצעת נחותים בשל תקן חניה חדש שאומץ במהלך השנה האחרונה, מגרשי בניה מצומצמים באופן שמייקר עלויות הקמה, ערוב שימושים וכו.

לפיכך הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה עילי לתעסוקה הינו - 3,400 ₪.

שווי מ"ר מבונה עיקרי ביעוד למסחר:

שווי מ"ר עיקרי למסחר נאמד בסך של-12 א' ₪ (מבטא סך של כ 10.5 א' ₪ למ"ר השכרה אפקטיבי הכולל יחס נטו/ברוטו של כ-15%) בהתאם לנובע מעסקאות בחסן ערפה.

9. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על סקר שטחים תפוסים שהוצג ע"י החברה.

10. תחשיב שומה

סוג	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי בש"ח	הערות
מגורים שטח פלדלת	79,278	13,000	1,030,619,200	עקרי+ממ"ד
משרדים/תעסוקה	111,245	3400	378,233,000	שטח ברוטו
מסחר	6,022	12000	72,260,640	
סה"כ			1,481,112,840	
פינויים				לרבות חוכרים, פולשים ומוגנים
מבני ציבור ומטלות				
היטל השבחה			-260,642,500	
סה"כ			1,220,470,340	
הפחתה להיקף	מקדם 85%		1,037,399,789.0	
דחיה עד אישור תכניות	0.84		874,547,915	ארבע שנות דחיה לפי 5% היוון לשנה
סה"כ שווי הנכס במעוגל			875,000,000	

בדיקת רגישות במיליוני ש"ח:

שווי למ"ר מבונה		5%+	5%-
מקדם דחיה לאישור התכנית	0.77	849,000,000	752,000,000
	0.9	993,000,000	880,000,000

11. השומה

לאור האמור לעיל אומדן שווי הזכויות בנכס שבנדון בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', בסכום שבגבולות **875,000,000 בתוספת מע"מ.**

שומה זו הוכנה עבור המזמינות ולמטרתן בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

שומות עבר והבהרות:

בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה ע"י משרדנו לתאריך 31 בדצמבר 2017, לצורך דוחות כספיים, נאמד שווי הנכס על 823 מיליון ₪.

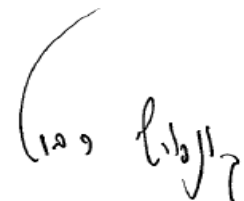
בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה ע"י משרדנו לתאריך 31 בדצמבר 2016, לצורך דוחות כספיים, נאמד שווי הנכס על 696 מיליון ₪.

בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה ע"י משרדנו לתאריך 31 בדצמבר 2015, לצורך דוחות כספיים, נאמד שווי הנכס על 600 מיליון ₪.

בחודש יולי 2015, נערכה חוות דעת שמאית ע"י משרדנו בכפוף להוראות תקן 19 לצורכי שעבוד לבנק. אומדן שווי הנכס בחוות הדעת זו עמד על סך של 560,000,000 ₪.

אומדן השווי הנכס נערך טרם אישורה של תב"ע תא/5000 המאפשר את אישורה של התכנית במוסדות התכנון של הועדה המקומית.

הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידעתי המקצועית וכי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה



בכבוד רב,

קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין