

לוינשטין נכסים בע"מ

(להלן "החברה")

דוח תקופתי לשנת 2018

לוינשטין נכסים בע"מ

תוכן עניינים

חלק א:	תיאור עסקי החברה לשנת 2018
חלק ב:	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2018
חלק ג:	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018 ¹
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 החברה לשנת 2018

חלק א: תיאור עסקי החברה לשנת 2018

תוכן עניינים

סעיף	עמוד
פרק 1 - מבוא	2
פרק 2 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
2.1 מידע כללי	2
2.2 מבנה ההחזקות של החברה	3
2.3 רכישות/מכירות בהיקף מהותי	3
2.4 תחומי פעילות	4
2.5 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	4
2.6 חלוקת דיבידנדים	4
2.7 צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד	5
2.8 גילוי לגבי מערכי שווי שהערכותיהם מהותיות מאוד לתאגיד	5
פרק 3 - מידע אחר	
3.1 מידע כספי לגבי תחום הפעילות	7
3.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	7
פרק 4 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	
4.1 מידע כללי על תחום הפעילות - רמה מצרפית	8
4.2 נכסים מהותיים	20
4.3 נכסים מהותיים מאוד	22
פרק 5 - מידע נוסף ברמת החברה	
5.1 שיווק	38
5.2 תחרות	38
5.3 הון אנושי	39
5.4 הון חוזר	39
5.5 השקעות מהותיות ואחרות בחברות מוחזקות ושותפויות	40
5.6 מימון	40
5.7 מיסוי	44
5.8 איכות הסביבה	44
5.9 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	45
5.10 הסכמים מהותיים	45
5.11 הליכים משפטיים מהותיים	45
5.12 יעדים ואסטרטגיה עסקית	45
5.13 פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע	46
5.14 פריסות גיאוגרפיות חדשות	46
5.15 רכישות, מיזוגים ושיתופי פעולה	46
5.16 מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד	47
5.17 אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים	47
5.18 מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים	47
5.19 חשיפה לסיכונים פיננסיים	47
5.20 צפי להתפתחות לשנה הקרובה	47
5.21 דיון בגורמי סיכון	47

פרק 1 - מבוא

להלן תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2018 (להלן - "דוח זה" או "דוח תאור עסקי התאגיד"), הסוקר את התאגיד והתפתחות עסקיו, כפי שחלו בשנת 2018 (להלן - "תקופת הדוח"). הדוח 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.

בדוח זה כללה החברה, ביחס לעצמה ולחברות המוחזקות על ידה (להלן - "הקבוצה" או "החברה"), 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 (להלן - "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, התממשות 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 החברה

2.1 מידע כללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 22 ביולי 1986 בהתאם לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983 כחברה פרטית מוגבלת במניות תחת השם משולם לוינשטיין מבנים (1986) בע"מ, כאשר 100% ממניותיה הוחזקו על ידי משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, שהינה חברת האם של החברה (להלן - "לוינשטיין הנדסה" או "החברה האם"). בחודש פברואר 2010 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי.

ביום 11 במאי 2010 הנפיקה לראשונה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב מניות ואגרות חוב (סדרה א') על פי תשקיף, לאחר שבוצע הליך רה ארגון בקבוצת לוינשטיין הנדסה. ביום 19 בפברואר 2014 הנפיקה החברה 1,664,800 מניות נוספות. ביום 22 בדצמבר 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב'). ביום 2 באוקטובר 2017 ביצעה החברה הנפקה פרטית של 900,000 מניות רגילות בתמורה כוללת של כ- 56.2 מליון ש"ח (ראה סעיף 2.5 להלן).

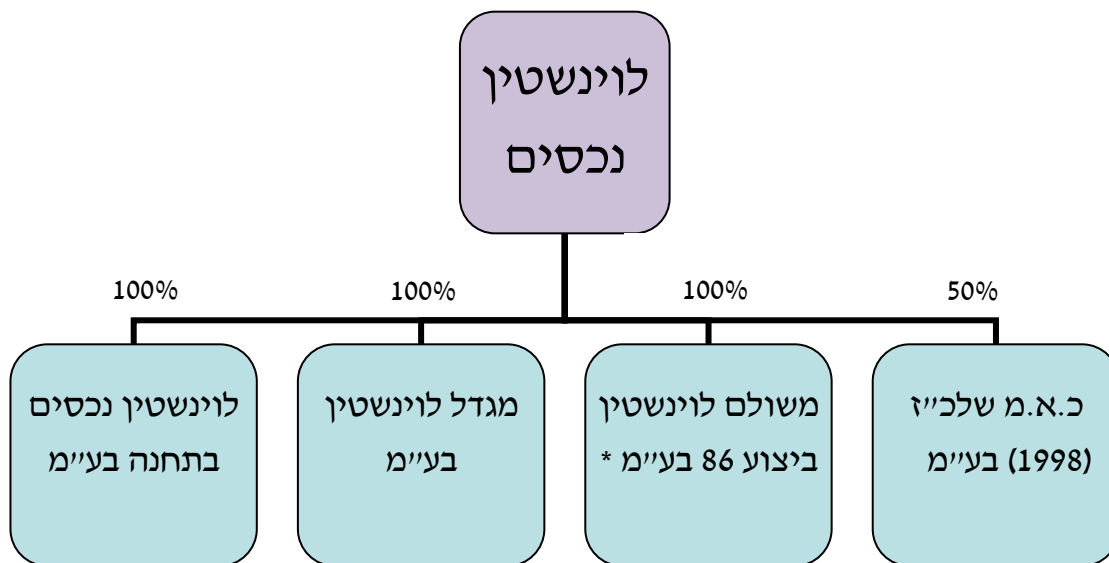
בחודש דצמבר 2018 פרעה החברה את תשלום הקרן והריבית האחרונים של אגרות החוב (סדרה א') על פי תנאיהן.

החברה מרכזת את מרבית פעילות הנדל"ן המניב בקבוצת החברות המוחזקות על ידי לוינשטיין הנדסה. למועד הדוח מחזיקה החברה האם בכ- 69.8% ממניות החברה.

החברה פעילה בעיקר בתחום הנדל"ן המניב. כמו כן, החברה בוחנת אף כניסה לפרויקטים המערבים נדל"ן למגורים לרבות השכרתם. לחברה נכסים המשמשים בעיקר למשרדים, מסחר, תעשייה ואחסנה ברחבי הארץ. בנוסף, בחלק מנכסי החברה, בעיקר באלו המשמשים לתעשייה ואחסנה, קיימות זכויות בניה שטרם נוצלו.

2.2 מבנה ההחזקות של החברה

מבנה ההחזקות בחברה הנו כדלקמן:



* בחודש דצמבר 2018 חתמו החברה ומשולם לוינשטין ביצוע 86 בע"מ (להלן: "לוינשטין ביצוע") על הסכם מיזוג בין החברות בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, לרבות אישור מקדמי של רשויות המיסים כי התקיימו תנאי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה. לפרטים ראה סעיף 5.15.

2.3 רכישות/מכירות בהיקף מהותי

2.3.1 "לב הסיטי"

ביום 12 בינואר 2017 חתמה החברה על הסכם לרכישת מלוא הזכויות בנכס במרכזה של העיר באר שבע הכולל שטחי מסחר, משרדים וחניה בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר (להלן - "לב הסיטי") בתמורה לסך של כ- 62 מליון ש"ח בתוספת מס רכישה בסך של כ- 3.7 מליון ש"ח. החברה קיבלה את החזקה בנכס מיד לאחר חתימת ההסכם. ראה דיווחי החברה מיום 4 בינואר 2017 (אסמכתא 001785-01-2017) ו- 15 בינואר 2017 (אסמכתא 006207-01-2017).

2.3.2 "ראשון סנטר"

ביום 24 בינואר 2017 רכשה החברה את חלקה של אמות (50%) בפרויקט החברה "ראשון סנטר" שבראשון לציון (להלן: "ראשון סנטר") בתמורה לסך של כ- 16.4 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 1 מליון ש"ח. ביום 10 ביולי 2017 חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא אחזקותיה בראשון סנטר לצד שלישי בתמורה לסך של 37 מליון ש"ח בשני תשלומים שווים בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט בהסכם המכר. התשלום הראשון התקבל בחודש אוקטובר 2017 והשני התקבל בחודש יוני 2018 ועם קבלתו, הושלמה העסקה.

ביום 16 במאי 2017 רכשה החברה מצד ג' שאינו קשור לחברה, 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- 12,000 מ"ר, בן 2 קומות וחניון המכיל 250 חניות. המבנה משמש בעיקר למוקדי שירות טלפוניים.

תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ- 46 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה של כ- 2.8 מליון ש"ח. במועד החתימה שילמה החברה סכום של 23 מליון ש"ח וכן את מס הרכישה.

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

2.4 תחומי פעילות

נכון לתקופת הדוח, לחברה תחום פעילות עיקרי אחד בו היא עוסקת שהינו נדל"ן מניב להשקעה. בתחום פעילות זה, מתמקדת החברה בייזום, הקמה רכישה של מבנים, חלקם ייעודיים וחלקם כלליים, לצרכי השכרה לשוכרים שונים, בעיקר למשרדים, מסחר ותעשייה לרבות גם בפרויקטים המערבים נדל"ן למגורים. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה פרק 4 בדוח זה.

2.5 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

ביום 2 באוקטובר 2017 ביצעה החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, שהינם בעלי עניין בחברה, של 900,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"נ כ"א של החברה (אשר מהוות כ- 6.25% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה לאחר ההקצאה) וזאת בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס 2000.

למועד הדו"ח הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 14,401,750 מניות בנות 0.01 ש"ח ע"נ כ"א.

2.6 חלוקת דיבידנדים

2.6.1 דיבידנדים שחולקו

ראה ביאור 19 בדוחות הכספיים.

2.6.2 חלוקת דיבידנד לאחר מועד הדוח

ביום 3 במרס 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 18 במרס 2019, וזאת בהתאם למדיניות החברה (כמפורט בסעיף 2.6.3 להלן).

לחברה מדיניות של שתי חלוקות דיבידנד בשנה כך שבסך הכל תחלק החברה לפחות שליש מרווחיה השנתיים, בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שלא תגרם פגיעה משמעותית בתזרים המזומנים של החברה או בתוכניות העסקיות ובתוכניות ההשקעה של החברה, כפי שיאושרו ויוגדרו על ידי דירקטוריון החברה, מעת לעת. לעניין זה יראו את רווחיה השנתיים של החברה כרווח נקי בגין אותה שנה בניכוי רווחי שערור והשפעות המיסים הנדחים בגינם.

2.7 צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד

לצורך קביעת שוויי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים, ביצעה החברה הערכות שווי מלאות ע"י מעריכי שווי (שמאי מקרקעין) חיצוניים ובלתי תלויים למרבית נכסי הנדל"ן להשקעה. דירקטוריון החברה הגדיר את הערכות השווי, בקשר עם שלושה נכסים, כהערכות שווי מהותיות מאוד. הנכסים הינם - "מגדל לוינשטיין", "מגדל דיסקונט" וכן "מתחם התחנה המרכזית הישנה" - שלושתם בתל אביב (לפירוט לגבי הנכסים הללו ראה פרק 4 להלן). תקציר הערכות השווי האלה מצורפות לדוח התקופתי בחלק ו' שבו.

2.8 גילוי לגבי מעריכי שווי שהערכותיהם מהותיות מאוד לתאגיד

לחברה שני מעריכי שווי מהותיים מאוד (כהגדרתם בעמדת סגל משפטית 105-30) כמפורט להלן:

יוסף זרניצקי

2.8.1

- זהות: השמאי יוסף זרניצקי ממושרד אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין (להלן - "המעריך").
- הערכות השווי הוזמנו על ידי החברה, מגדל לוינשטיין בע"מ, משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ וכ.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 (ממשרד 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-937.7 מליון ש"ח.
 - התחייבויות - כ-1.6 מליון ש"ח.
 - רווחי שערוד, נטו - כ-5.2 מליון ש"ח (לפני מסים על הכנסה).

רביב קונפורטי

2.8.2

- זהות : רביב קונפורטי שמאי מקרקעין (להלן - "המעריך").
- הערכות השווי הוזמנו על ידי החברה ולוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (להלן - "החברות") בחודש דצמבר 2018.
- פרטי השכלתו וניסיונו המקצועי של המעריך :
 - 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 עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
 - שותף במשרד שמאי מקרקעין.
- 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 (רביב קונפורטי) או מי מטעמו, 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-480.1 מליון ש"ח.
 - רווחי שערוד - כ-23.4 מליון ש"ח (לפני מסים על הכנסה).

פרק 3 - מידע אחר

3.1 מידע כספי לגבי תחום הפעילות

לפירוט הנתונים הכספיים של החברה ראה הדוחות הכספיים של החברה (חלק ג' לדוח זה).

3.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

פירוט בנוגע לסביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראה בסעיף 1א' לדוח הדירקטוריון.

פרק 4 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

4.1 מידע כללי על תחום הפעילות - רמה מצרפית

4.1.1 כללי

נכון לתקופת הדוח לחברה תחום פעילות עיקרי אחד בו היא עוסקת שהינו נדל"ן מניב - שטחי משרדים ומסחר, הייטק, תעשייה קלה ואחסון המיועדים להשכרה לרבות פרויקטים המערבים גם נדל"ן למגורים (להלן - "**תחום הפעילות**"). בתחום הפעילות, החברה מתמקדת בייזום, הקמה ורכישה של מבנים (לרבות על דרך של שיפוץ ו/או השבחה ו/או התאמה ו/או בניה לפי דרישות שוכרים), חלקם ייעודיים וחלקם כלליים, לצרכי השכרה לשוכרים שונים, המשמשים למשרדים, תעשייה, מסחר, אחסנה וחניה. פעילות החברה בתחום זה כוללת איתור שטחים ו/או צרכים של גופים שונים בתחום הנדל"ן וניסיון להתאים את הבניה לביקוש.

בגדר האמור, לחברה נכסי מקרקעין באיזורים שונים בישראל (בעיקר באזור המרכז) המוחזקים ומפותחים על ידיה במישרין והיא עוסקת בעיקר בהשכרה, השבחה ותפעול של אותם נכסי מקרקעין.

פרמטרים חשובים בתחום הפעילות הינם ידע וניסיון באיתור וניצול הביקושים ומתן התשובות להם; ניהול בניה יעיל ומקצועי; מוניטין בשוק הנדל"ן; עמידה בהתחייבויות כלפי שוכרים וקבלני משנה; עמידה בלוחות זמנים; הקפדה על איכות הבניה ועמידה בתקנים; נגישות למקורות כספיים לצורך מימון פרויקטים בהיקפים גדולים; מיקום ופיזור הנכסים ותמהיל השוכרים.

4.1.2 התפתחויות בשווקים הרלבנטיים או שינויים במאפייני לקוחות

ראה סעיף 1א' בדוח הדירקטוריון.

4.1.3 גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות החברה והשינויים החלים בהם

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

- 4.1.3.1 זיהוי מגמות ושינויים בשוק;
- 4.1.3.2 ידע וניסיון באיתור וניצול הביקושים ומתן התשובות להם;
- 4.1.3.3 ניהול בניה יעיל ומקצועי לרבות עמידה במפרטים והקפדה על איכות בניה;
- 4.1.3.4 ניסיון רב בתחום;
- 4.1.3.5 מוניטין בשוק הנדל"ן;
- 4.1.3.6 עמידה בהתחייבויות כלפי שוכרים;
- 4.1.3.7 עמידה בהתחייבויות כלפי לקבלני המשנה;
- 4.1.3.8 עמידה בלוחות זמנים;
- 4.1.3.11 איתנות פיננסית ונגישות למקורות כספיים לצורך מימון פרויקטים בהיקפים גדולים;
- 4.1.3.12 מיקום ופיזור הנכסים;
- 4.1.3.13 עיתוי הפעילות - לעיתים המתנה בשיווק פרויקט מסוים עשויה להוביל לשיפור ברווחיותו;
- 4.1.3.14 גורמי השפעה על תפוסת השוכרים במבנים.

להערכת הנהלת החברה, ישנם גורמים ספציפיים המשפיעים על הביקוש ושיעור התפוסה של מבני משרדים בישראל, כדלקמן: מיקום הנכס; דרכי גישה לתחבורה (לרבות תחבורה ציבורית); 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 ביצועיו העתידיים; קירבה לקהל היעד, לגופי עוגן, למקורות כוח אדם ושירותים נלווים.

להערכת החברה, פעילותה בביצוע עבודות קבלניות עבור שוכרים בנכסי החברה בהתאם לדרישות שוכרים, כחלק מתחום הפעילות (כהגדרתו לעיל בסעיף 4.1.1) 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

4.1.4

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 פעילותה של החברה:

- 4.1.4.1 איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון בהון ובחוב;
- 4.1.4.2 מדיניות אשראי גלובלית של הבנקים;
- 4.1.4.3 היקפו של הפרויקט ביחס לפעילות החברה;
- 4.1.4.4 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;
- 4.1.4.5 מימוש הנכסים כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מיסוי.

פריסה גיאוגרפית

4.1.5

נכון לתקופת הדוח, תחום הפעילות של החברה הינו בישראל בלבד, בעיקר באזור המרכז. לפירוט נוסף לגבי הפריסה הגיאוגרפית של הנכסים המהותיים והנכסים המהותיים מאוד של החברה ראה סעיפים 4.2 ו-4.3 להלן.

לחברה מעל 150 לקוחות השוכרים ממנה שטחים בהיקפים שונים. השוכרים הינם מגוונים, וכוללים חברות מהגדולות במשק, עסקים שונים ואנשים פרטיים, בעלי מאפיינים שונים ובפיזור גדול ברחבי ישראל, כאשר תמהיל השוכרים מושפע בין היתר מאופיו של הנכס המושכר ומטרות השכירות המותרות בו. התקשרויות החברה 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 ונקבעים 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 ובין לכל שוכר ושוכר.

דיון בתשואה הנדרשת מנכסים מניבים כחלק מהאסטרטגיה למימוש ורכישת נכסים

4.1.7

לחברה אין מדיניות קבועה לגבי התשואה הנדרשת מנכסים מניבים, ולגבי הקריטריונים לרכישת או הקמת פרויקטים חדשים, היא נוהגת לבחון כל פרויקט לגופו בטרם קבלת החלטה. לצורך כך משקיעה החברה מאמצים באיתור קרקעות ו/או נכסים לפיתוח והשבחה, בעלות פוטנציאל השבחה בטווח הבינוני והארוך.

כדי להגדיל את התשואה, לעיתים נכנסת החברה לפרויקטים בשלב רכישת קרקע ולאחר מכן פועלת להשבחת הקרקע בדרך כלל בדרך של ייזום שינוי תב"ע. במקרים רבים פועלת החברה למיציא זכויות נוספות בנכסים קיימים. כמו כן, נוהגת החברה לנהל את ביצוע עבודות הבניה בפרויקטים אותם היא יוזמת, באמצעות החברה האם או מי מחברות הקבוצה תוך שהיא נעזרת בניסיון הרב שנצבר להן בתחום.

בבואה לבחון פרויקטים ונכסים בתחום הפעילות מייחסת החברה חשיבות רבה לגורמים כפי שפורטו בסעיף 4.1.3 לעיל.

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

- החברה משלמת את תמורת הממכר (בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, אם וככל שנקבעו בהסכמים האמורים), 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 - המתווה השגור בעסקאות קומבינציה הינו רכישת חלק בלתי מסוים מהמקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה בפרויקט הרלוונטי, על ידי החברה. בהסכמי הקומבינציה נקבעים, 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 וכן הסדרים לניהול משותף משותפים.

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

- במקרים בהם יש לחברה 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 וועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים, ואשר ההחלטות בה מתקבלות בהתאם למנגנון שנקבע (בדרך כלל פה-אחד). בעניין שירותי הניהול והבניה, מובהר כי בהתאם להסכם הניהול והסכם ניהול הבניה בין החברה לבין לוינשטיין הנדסה מעניקה לוינשטיין הנדסה שירותי ניהול, ייעוץ וליווי לחברה. בעניין זה ראה ביאורים 1'20 ו- 5'20 לדוחות הכספיים וסעיף 5.10 להלן;

(ב) הוראות בדבר איסור או הגבלת אפשרות המחאת ו/או העברת ו/או שיעבוד הזכויות על ידי הצדדים ו/או מתן זכות סירוב ראשונה;

(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.

- לעתים, לצורך מימון פרויקט מתקשרת החברה בהסכמי ליווי ומימון 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 בהקמת פרויקטים 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.

החברה שואפת להגדיל את היקף הנכסים המניבים שלה אולם, אם לדעת החברה, מתקבלת הצעה למימוש נכס שהיא אטרקטיבית לחברה, לא תימנע החברה מלממש נכס זה.

שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

4.1.10

לפרטים אודות שינויים מהותיים ראה סעיף 1 לדוח הדירקטוריון.

השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

4.1.11

לפרטים ראה ביאור 18 בדוחות הכספיים.

תמצית התוצאות:

4.1.12

הבהרה - תמצית התוצאות שלהלן כוללת את חלק החברה בהכנסות ובהוצאות מהפעלת נכס מניב בחברה מוחזקת (בשיעור של 50%), אשר אינה מאוחדת באיחוד יחסי בדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
באלפי ש"ח			
65,014	74,020	72,063	סך כל הכנסות הפעילות
58,973	105,875	29,377	רווחים משערוכים
112,534	164,985	83,290	רווחי הפעילות
58,957	⁽⁵⁾ 66,003	⁽⁴⁾ 63,216	סה"כ NOI ⁽¹⁾ ⁽²⁾
	58,975	55,545	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) ⁽³⁾ ⁽²⁾

(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 הכולל, 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. לפרטים ראה 4.3.5 להלן.

(3) בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, NOI **מנכסים זהים** הינו סכום NOI מנכסי נדל"ן להשקעה במשך תקופה מוגדרת המסתיימת ביום האחרון של שנת הדיווח וכאשר לא נערכו שינויים פיזיים מהותיים בתקופות אלה.

(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 4.1.19 להלן.

להלן טבלה הכוללת את הפרמטרים הכלכליים בישראל שהינה כיום אזור הפעילות היחיד של החברה:

ישראל			פרמטרים מאקרו כלכליים :
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
1,214,687	1,256,682	1,297,926	תוצר מקומי גולמי (מליוני 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⁾
			התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽³⁾
2.2%	1.7%	2.2%	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג Standard & Poor's) ⁽⁴⁾
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)	
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.

פילוחים ברמת תחום הפעילות

4.1.14

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

(א) משרדים/ תעשיית הייטק - כולל נתונים עבור משרדים וחניות בנכסים: "מגדל דיסקונט", "מגדל לוינשטיין" (למעט קומה מסחרית וחניון מגדל לוינשטיין), "אוויה ביזנס סנטר" (למעט קומה מסחרית), "רמת החייל" (נמכר בשנת 2016), "יקנעם הייטק פארק", "ראשון סנטר"¹, "לילנבלום 28", מבנה "אטריום 1" במודיעין, "לב הסיטי" בבאר שבע (למעט קומה מסחרית וחניון) ו"בית סולוג" בבאר שבע.

(ב) תעשיה - "רמת אליהו".

(ג) מסחר - "מפרץ חיפה", קומה מסחרית ב"מגדל לוינשטיין", קומה מסחרית ב"לב הסיטי" וקומה מסחרית ב"אוויה ביזנס סנטר".

(ד) חניונים - "חניון מגדל לוינשטיין" וכן החניון בבניין "לב הסיטי" פועלים כיחידות עסקיות עצמאיות, ולפיכך מוצגים באופן נפרד.

בנוסף, החברה מחזיקה גם בשטחי חניות לטובת הדיירים בנכסים: "מגדל דיסקונט", "אוויה ביזנס סנטר", "יקנעם הייטק פארק", "לילנבלום 28", "ראשון סנטר"² ו"אטריום 1". בפילוחים המובאים להלן הוצגו הנתונים התוצאתיים בגין חניות אלה כחלק מהשימוש העיקרי של אותם נכסים, קרי משרדים/ תעשיית הייטק.

¹ הנכס נמכר בשנת 2017 - ראה סעיף 2.3.2 לעיל.

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	חניונים
		מטר מרובע (מ"ר)				מספר חניות ⁽⁴⁾
31.12.2018	שטח במ"ר	55,880 ⁽¹⁾	13,186	6,125 ⁽¹⁾	75,191	651 ⁽¹⁾
	אחוזים מסך כל שטח הנכסים	74.4%	17.5%	8.1%	100%	-
31.12.2017	שטח במ"ר	58,541	13,186	6,125	77,852	651
	אחוזים מסך כל שטח הנכסים	75.2%	16.9%	7.9%	100%	-

(1) הירידה בשטחים בין השנים 2018 ו-2017 נובעת מהשלמת עסקת המכירה של הנכס "ראשון סנטר".

(2) בנוסף, לחברה כ-9.5 דונם המהווים שטחי חצר וחניות בנכס ברמת אליהו.

(3) בנוסף, לחברה כ-1.5 דונם המהווים את חלק החברה בשטחי חניות בנכס בחיפה.

(4) מספר החניות בפועל הינו 651 כאשר לפי היתר מספרן הינו 606.

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

ליום	משרדים	תעשייה	מסחר
	באלפי מ"ר		
31.12.2018	1	24	1
31.12.2017	1	24	1

(1) לזכויות הבניה בנדל"ן להשקעה בהקמה ובקרקע בתחנה המרכזית הישנה בתל אביב ראה סעיפים 4.2 ו-4.3.5

להלן, בהתאמה.

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

ליום	שימושים	משרדים/תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ ⁽¹⁾
31.12.2018	שווי באלפי ש"ח	732,730 ⁽²⁾	73,420	75,613	75,422	957,185
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	76.5%	7.7%	7.9%	7.9%	100%
31.12.2017	שווי באלפי ש"ח	757,407	72,750	71,617	75,164	976,938
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	77.6%	7.4%	7.3%	7.7%	100%

(1) ראה סעיף 4.1.20 להלן לגבי התאמת שווי הנדל"ן המניב לשווי הוגן של 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	חניונים	סה"כ
2018	NOI באלפי ש"ח	46,408 ⁽¹⁾	5,764	6,040 ⁽²⁾	5,004	63,216
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	73.4%	9.1%	9.6%	7.9%	100%
2017	NOI באלפי ש"ח	49,914 ⁽³⁾	5,581	5,443 ⁽³⁾	5,065	66,003
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	75.6%	8.5%	8.2%	7.7%	100%
2016	NOI באלפי ש"ח	46,769	5,520	2,447	4,221	58,957
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	79.2%	9.4%	4.2%	7.2%	100%

- (1) 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.
- (2) העליה ב- NOI ממסחר בין השנים 2018 ו- 2017 נובעת בעיקר מפיצוי חד פעמי שהתקבל משוכר שעזב את הנכס "לב הסיטי" במהלך 2018 - ראה גם סעיף 4.3.4.2 להלן.
- (3) העליה ב- NOI בין השנים 2017 ו- 2016 נובעת בעיקר מנכסי הנדל"ן שנרכשו בשנת 2017 כמתואר בסעיף 4.1.19 להלן.

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

שנה	שימושים	משרדים/תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ
2018	רווחי (הפסדי) שערוד, נטו, באלפי ש"ח	7,418	656	3,996	(77)	11,993
	אחוזים מסך כל רווחי השערוד, נטו	61.8%	5.5%	33.3%	(0.6%)	100%
2017	רווחי (הפסדי) שערוד, נטו, באלפי ש"ח	30,503	5,168	(211)	10,450	45,910
	אחוזים מסך כל רווחי השערוד, נטו	66.4%	11.3%	(0.5%)	22.8%	100%
2016	רווחי (הפסדי) שערוד, נטו, באלפי ש"ח	18,137	1,369	(708)	-	18,798
	אחוזים מסך כל רווחי השערוד, נטו	96.5%	7.3%	(3.8%)	-	100%

הערה: הנתונים אינם כוללים שערוד של נכס נדל"ן להשקעה בהקמה כמפורט בסעיף 4.2 ומקרקעין בתחנה המרכזית הישנה בת"א המסווגים כנדל"ן להשקעה כמפורט בסעיף 4.3.5.

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

שנה	דמי שכירות חודשיים בפועל	משרדים / תעשיית הייטק ⁽¹⁾	תעשייה	מסחר	חניונים ⁽³⁾
			בש"ח למ"ר		בש"ח לחניה
2018	ממוצע	86 ⁽²⁾	45	87	1,025
	טווח	22-156	25-61	21-293	350-1,500
2017	ממוצע	89	43	85	1,028
	טווח	21-251	24-60	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 4.3 להלן לגבי נתוני דמי השכירות בנכסים מהותיים מאוד.
- (2) הירידה בדמ"ש ממוצעים למ"ר במשרדים/ תעשיית הייטק בין השנים 2018 ו- 2017 נבעה מהשפעת הרכישה של הנכס "בית סולוג" בבאר שבע 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 :

	משרדים	תעשייה	מסחר
באחוזים			
ליום 31.12.2018	97%	100%	98%
לשנת 2018 ⁽¹⁾	94%	100%	98%
לשנת 2017 ⁽¹⁾	97%	100%	98%

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

ח. להלן פילוח מספר נכסים מניבים⁽¹⁾ של תחום הפעילות לפי שימוש עיקרי של הנכסים :

ליום	משרדים	תעשייה	מסחר ⁽¹⁾	חניונים
31.12.2018	8	1	4	2
31.12.2017	9	1	4	2

- (1) כולל 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%	7.9%	8%	6.6%
2017	7%	7.7%	7.7%	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 בנוגע להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

תקופת ההכרה בהכנסה		הכנסות מדמי שכירות (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	הכנסות מדמי שכירות (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים		בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים	
שנת 2019	רבעון 1	15,479	2	0.3	15,479	2	0.1	1	15,479	2	0.1
	רבעון 2	15,363	17	5.2	15,363	17	3.5	9	15,363	17	3.5
	רבעון 3	14,818	11	3.9	14,818	11	1.8	7	14,818	11	1.8
	רבעון 4	13,120	24	10.8	13,120	24	8.6	13	13,120	24	8.6
שנת 2020		38,465	38	20.9	38,465	38	7.7	22	38,465	38	7.7
שנת 2021		25,703	30	9.5	25,703	30	4.7	19	25,703	30	4.7
שנת 2022		18,196	16	10.9	18,196	16	11.1	19	18,196	16	11.1
שנת 2023 ואילך		18,613	18	12.0	18,613	18	36.0	66	18,613	18	36.0
סה"כ		159,757	156	73.5	159,757	156	73.5	156	159,757	156	73.5

(1) ההכנסות הצפויות אינן כוללות הכנסות מהחניונים במגדל לוינשטין ובלב הסיטי והכנסות בגין אחזקה ואחרות.

4.1.15 שוכרים עיקריים 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 שנתית הדיווח	תלות מיוחדת או תנאי מהותי אחר
שוכר א'	קומות משרדים וחניות במגדל לוינשטין בתל אביב	10,151	14.1%	מדד מחירים לצרכן ⁽¹⁾	בנקאות	חתימת הבנק	10 חודשים	אין

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

4.1.16 חשיפה לענף ספציפי

לקבוצה קיימת חשיפה מהותית לענף ההייטק הנובעת מכך שלמעלה מ- 20% מהכנסות הקבוצה משכ"ד נובעות משוכרים ששיוכם הענפי הינו הייטק, כמפורט להלן:

שיעור מתוך סך הכנסות תחום הפעילות (באחוזים)			ענף
2016	2017	2018	
32.2%	30.7%	31.9%	תעשיית היי-טק

להלן פירוט בנוגע לנכסים בהקמה של תחום הפעילות :

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

4.1.18

לענין הקרקע בתחנה המרכזית הישנה ראה סעיף 4.3.5 להלן.

רכישת ומכירת נכסים⁽¹⁾ :

4.1.19

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

(1) הרכישות בשנת 2017 כללו :

א. רכישת חלקה של אמות (50%) בפרויקט החברה "ראשון סנטר" שבראשון לציון בתמורה לסך של כ- 17.4 מליון ש"ח כולל מס רכישה (בשטח של כ- 2,600 מ"ר).

ב. 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).

ג. 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.

להלן פירוט בנוגע להתאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי :

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי ש"ח			
976,938	957,185	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	
411,500	437,500	סה"כ קרקעות שסוגו כנדל"ן להשקעה	
1,420,961	1,417,785	סה"כ	
(84,900)	(88,800)	נדל"ן להשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
1,135	1,601	ביטול ניכוי חבויות עתידיות בדמי חכירה והיטל השבחה	
(83,765)	(87,199)	סה"כ התאמות	
1,337,196	1,330,586	סה"כ אחרי התאמות	
1,268,385	1,307,486	סעיף נדל"ן להשקעה	הצגה בדוחות על המצב הכספי
36,288	-	נכס מוחזק למכירה	
32,523	23,100	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה	
1,337,196	1,330,586	סה"כ	

להלן פירוט בנוגע להתאמת הרווח הנקי לתקופה לפי הדוח המאוחד על הרווח הכולל ל- FFO המאוחד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
89,402	111,582	52,118	רווח נקי לתקופה
			התאמות:
(55,321)	(98,525)	(25,611)	הכנסות שערך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(2,045)	(76)	-	הכנסות אחרות
182	127	-	השפעת מיצוע הכנסות על פני תקופת השכירות
-	-	(346)	השפעת התאמת שווי הוגן להלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(4,078)	(5,679)	(2,900)	התאמות לרווחי חברה מוחזקת
(6)	231	(405)	מסים בגין שנים קודמות
(18,466)	-	-	הכנסות מסים בעקבות שינוי בשיעורי המס
15,154	22,649	5,970	מסים נדחים בגין התאמות
=====	=====	=====	
24,822	30,309	28,826	Funds from Operations (FFO)

² בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, Funds from Operations הינו מדד רווח מקובל לבחינת תוצאותיהן של חברות נכסים מניבים, המבוסס על רווח נקי בנטרול פחת והפחתות, רווחי שערך ועוד. המדד משמש במקרים רבים כאינדיקטור כלכלי ליכולת ייצור דיבידנדים פוטנציאליים.

4.2 נכסים מהותיים

נכסים מניבים - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח													
נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע										שנה
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חניה לחודש	שיעור התפוסה לסוף שנה	רווחי שערך	יחס החוב לשווי הנכס (LTV)	שיעור על תשואה העלות	שיעור התשואה המותאם	שיעור התשואה	NOI בפועל בשנה	הכנסות בשנה	ערך בספרים ושווי הוגן בסוף השנה	
שיעור היוון 7%-8%	גישת היוון ההכנסות	אינג' יוסף זרניצקי	56	100%	3,766	13.5%	11.1%	7.6%	7.3%	6,465	6,486	88,800	2018
			56	100%	7,350	18.4%	11.2%	7.7%	7.7%	6,527	6,554	84,900	2017
			56	100%	3,652	27.3%	11.4%	8.4%	8.5%	6,593	6,614	77,465	2016

יוקנעם הייטק פארק
(בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת המאזני

מיקום
שימוש עיקרי
עלות הנכס
חלק התאגיד (%)
שטח בר השכרה (חלק התאגיד)

יוקנעם. גוש : 11492,
חלקה : חלק מחלקה 83.
משרדים/תעשיית הייטק
58,025
100%
9,763 מ"ר ו- 175 חניות

4.2 נכסים מהותיים (המשך)

מבנה בהקמה מהותי - 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	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה				
		עלות מצטברת בסוף שנה, כולל קרקע, בניה ושונות	שווי הוגן בסוף שנה	ערך בספרים בסוף שנה			הפסדי שערך לשנה	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
ציון שם הנכס	2018	“Lev Village” (1) (2)	28,930	23,100	23,100	(5,830) (3)	6%	-	גישת ההשוואה	כ- 2,900 ש"ח למ"ר משרדים ומסחר בממוצע	
		כפר סבא גוש : 6430 חלקה : 275									ציון מיקום הנכס
מועד רכישת הקרקע	2017	אוגוסט 2013	32,523	32,523	32,523	-	6%	-			
		100%								חלק התאגיד (%)	
		איחוד									שיטת הצגה בדוח המאוחד
מועד סיום בניה משוער	2016	למועד הדוח, ניתן היתר חפירה ודיפון. החברה בוחנת חלופות תכנוניות.	32,104	32,104	32,104	(4,770) (4)	6%	-		כ- 3,500 ש"ח למ"ר משרדים ומסחר בממוצע	
		למרתפי חניה - 4,000 מ"ר למסחר - 1,000 מ"ר למשרדים - 8,000 מ"ר							(4)		
		סך כל ההשקעה הצפויה		75-80 מליון ש"ח (5)							

(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 היוון 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.

4.3 נכסים מהותיים מאוד

4.3.1 מגדל דיסקונט

4.3.1.1 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 החברה 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 החברה מתוך 242 מקומות חניה.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2018	
שם הנכס :	מגדל דיסקונט.
מיקום הנכס :	ת"א, רח' יהודה הלוי 23. גוש 6924 חלקות 8 ו- 9 בשלמות וחלק מחלקה 4.
שטחי משרדים	8,419 מ"ר.
הנכס : חניות	97 מקומות חניה.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס :	100%.
מבנה האחזקה בנכס :	ישירה.
מועד השלמת הקמת הנכס :	דצמבר 2007.
פירוט זכויות משפטיות בנכס :	בעלת הזכות להירשם כבעלים.
מצב רישום זכויות משפטיות :	הנכס נמצא בהליכי פרצלציה שלאחריה יירשם בית משותף. לחברה הערת אזהרה רשומה על שמה.
נושאים מיוחדים :	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים :	איחוד

4.3.1.2 נתונים עיקריים :

2016	2017	2018	
177,300	193,400	196,500	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	14,750	2,089	רווחי שערך (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	דמי שכירות למטר כולל תשלום על חניות (לחודש) (ש"ח)
76-185	70-185	82-156	טווח
-	128	122	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
			עלות הקמה התחלתית (באלפי ש"ח)
			מועד השלמת הקמת הנכס

4.3.1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

2016	2017	2018	
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

4.3.1.4 אין שוכרים עיקריים בנכס

4.3.1.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר					
2023 ואילך	2022	2021	2020	2019	
אלפי ש"ח					
12,759	10,937	12,515	13,001	13,407	הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים (2)(1)

(1) לא כולל הכנסות בגין אחזקה ואחרות.

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

4.3.1.6 לא צפויים השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

4.3.1.7 מימון

החברה שיעבדה את הנכס כמפורט להלן בסעיף 4.3.1.8 כנגד קבלת מסגרות והלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי.

4.3.1.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

בהסכמי הלוואה עם תאגידיים בנקאיים נקבע, כי להבטחת עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי המלווים, ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה - המקרקעין וכן הזכויות במקרקעין, המבנים והמיטלטלין הקשורים למקרקעין, הסכמי השכירות והניהול ודמי השכירות והניהול, לפי העניין. בנוסף נקבע בהסכמי הלוואה, כי הלוואה אינו רשאי למכור, להעביר, לשעבד או להמחות את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, אלא באישור מראש של המלווה או בתנאים המפורטים בהסכם הלוואה. על זכויות הבעלות של החברה 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.	

4.3.1.9 פרטים אודות הערכת השווי:

2016	2017	2018		
177,300	193,400	196,500	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	
אינני 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 עיקרי 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 4.3.2.1

מגדל לוינשטין הינו מגדל משרדים יוקרתי אשר נמצא בדרך מנחם בגין 23 בתל-אביב. השטחים שבבעלות החברה הינם 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 צדדיו.

להלן פירוט השטחים שבבעלות החברה במגדל לוינשטין:

- שטחי משרדים בקומות 3, 4, 13, 15, 19, 21-23, 25-32 בשטח כולל של כ- 14,100 מ"ר וכן 466 מ"ר מסחר בקומת הלובי ו- 284 מ"ר שטחי אחסנה המושכרים לשוכרי היחידות במגדל לוינשטין.
- חניון המאחד שטחי חניה בשש קומות מרתף כאשר בבעלות החברה 465 מקומות חניה⁴ המהווים 67% משטחי החנייה במגדל לוינשטין, כאשר סך כל החניות במגדל לוינשטין הינו כ- 694 חניות.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2018	
שם הנכס:	מגדל לוינשטין.
מיקום הנכס:	ת"א, דרך מנחם בגין 23. גוש: 6941. חלקה: 171. תתי חלקות: 1-16 (למעט תת חלקה 6), 18-21, 22, 23-27, 29, 34, 39, 57, 64, 71, 78-80, 82-89.
שטחי הנכס:	משרדים (במ"ר) 14,113
	מסחר (מ"ר) 466
	מקומות חניה 465
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
מבנה האחזקה בנכס:	קומות משרדים
	קומת מסחר וחניון
מועד רכישת הנכס:	31 בדצמבר 2009 (למעט קומה 15 שנרכשה ביום 17 ביולי 2013).
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות.
מצב רישום זכויות משפטיות:	נרשם כבית משותף.
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד

³ מובהר כי קומה 33 המשמשת את קבוצת לוינשטין, הינה בבעלות החברה האם.

⁴ לחברה היתר ל- 418 מקומות חניה, אולם כתוצאה מביצוע חלוקה מחודשת בשטח החניות נוספו כ- 47 מקומות חניה.

4.3.2.2 נתונים עיקריים :

2016	2017	2018		
256,158	256,286	264,313	קומות משרדים	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
6,922	7,844	7,907	קומת 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 (אלפי 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) (ש"ח)
99	107	110	מסחר	
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 שנחתמו בתקופה (ש"ח)
-	-	-	מסחר	
120-130	115-127	85-128	משרדים	טווח דמי שכירות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש"ח)
-	-	-	מסחר	
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	
	במועד רכישת הנכס			
	17/7/2013	31/12/2009	מועד רכישת הנכס	
	15,540	234,653	עלות רכישת הנכס	
	-	99%	משרדים	שיעור תפוסה ממוצע (%)
	לא רלבנטי	100%	מסחר	
	-	17,928	NOI (באלפי ש"ח)	

4.3.2.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

2016	2017	2018		
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	

4.3.2.4 שוכרים עיקריים בנכס :

תיאור הסכם השכירות					האם אחראי ל-20% יותר מהכנסות הנכס?	שיעור משטח הנכס המיוחס לשוכר בשנת 2016 (%)	
תלות מיוחדת	פירוט ערבויות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה	התקופה שנותנה	תקופת ההסכם המקורית		
השוכר הנו בנק מממן במסגרת העסקים הרגילה של החברה ושל החברה האם	חתימת הבנק	מדד המחירים לצרכן ⁽¹⁾	-	10 חודשים	הסתיימה ביום 31/10/2012. השוכר מימש את האופציה השניה בהסכם אשר תסתיים ביום 31/10/2019 ⁽¹⁾	כן	38% שוכר אי' ענף הבנקאות אינו מהווה שוכר עוגן

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

4.3.2.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר					
2023 ואילך	2022	2021	2020	2019	
אלפי ש"ח					
9,895	5,796	6,741	7,621	17,478	הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים ^{(1) (2)}

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

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

4.3.2.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

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

4.3.2.7 מימון

החברה שיעבדה את הנכס כמפורט להלן בסעיף 4.3.2.8 כנגד קבלת מסגרות והלוואות כלליות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי הזה.

4.3.2.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

בהסכמי הלוואה עם תאגידים בנקאיים נקבע, כי להבטחת עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי המלווים, ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה - המקרקעין וכן הזכויות במקרקעין, המבנים והמיטלטלין הקשורים למקרקעין, הסכמי השכירות והניהול ודמי השכירות והניהול, לפי העניין. בנוסף נקבע בהסכמי הלוואה, כי הלוואה 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 הדו"ח קומה 15 ו-10 חניות שנרכשו בשנת 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 החברה 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	

4.3.2.9 פרטים אודות הערכת השווי

2016	2017	2018		
256,158	256,286	264,313	משרדים	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)
6,922	7,844	7,907	קומת מסחר	
58,520	68,970	68,970	חניון	
321,600	333,100	341,190	סה"כ שווי	
אינני 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 שנקחו לצורך הערכת השווי:				
14,164	14,164	14,164	משרדים (במ"ר)	שטח בר-השכרה שנקח בחשבון (Leasable Area Gross)
466	466	466	מסחר (מ"ר)	
418	418	418	מקומות חניה בהיתר	
93%	82%	94%	משרדים	שיעור תפוסה לסוף השנה
100%	100%	100%	מסחר	
117	115	114	משרדים (ש"ח למ"ר)	דמי שכירות חודשיים ראויים לחודש לצורך הערכת שווי (ש"ח)
96	102	103	מסחר (ש"ח למ"ר)	
140	165	165	שווי לחניה (באלפי ש"ח)	
7.75%	7.25%	7.25%	שיעור היוון עיקרי שנקח לצורך הערכת השווי	
19,883	19,598	19,570	משרדים	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
536	569	573	מסחר	
6.8%	7%	5.9%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי:	
347	1,031	898	עליה של 5%	שיעורי תפוסה
(372)	(1,031)	(898)	ירידה של 5%	
(8,191)	(8,968)	(9,190)	עליה של 0.25%	שיעורי היוון
8,777	9,615	9,910	ירידה של 0.25%	
16,101	17,100	17,359	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ לחניה
(16,101)	(17,100)	(17,359)	ירידה של 5%	

4.3.3.1 הצגת הנכס

החברה הינה בעלת הזכות להירשם כחוכרת של כ- 30 דונם במושע מתוך 50 דונם במתחם הממוקם באזור התעשייה רמת אליהו בראשון לציון. הקרקע מושכרת כיום לשוכרים שונים.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2018	
שם הנכס:	רמת אליהו
מיקום הנכס:	ראשון לציון, מערב. גוש: 6095, חלקה 77 (על חלק משטח החלקה)
שטחי הנכס:	13,186 מ"ר שטח בנוי על שטח קרקע של כ- 30 דונם
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
מבנה האחזקה בנכס:	אחזקה ישירה
מועד רכישת הנכס:	31 בדצמבר 2009
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	לחברה זכות להרשם כחוכרת
מצב רישום זכויות משפטיות:	החברה פועלת להסדרת רישום זכויות חכירה על שמה
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד

4.3.3.2 נתונים עיקריים:

2016	2017	2018	
67,530 ⁽¹⁾	72,750 ⁽¹⁾	73,420 ⁽¹⁾	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
1,369	5,168	656	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
13,186	13,186	13,186	שטחים מושכרים לסוף שנה (מ"ר)
6,628	6,851	7,072	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
42	43	45	דמי שכירות למטר ⁽²⁾ (לחודש) (ש"ח)
21-60	24-60	25-61	טווח
-	37	-	דמי שכירות למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
-	29-60	-	טווח
5,520	5,581	5,764	NOI (אלפי ש"ח)
5,652	5,614	5,744	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
8.2%	7.7%	7.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
8.4%	7.7%	7.8%	שיעור תשואה מותאם (%)
17	16	16	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח
			במועד רכישת הנכס
			עלות רכישת הנכס (באלפי ש"ח)
			מועד רכישת הנכס
			שיעור תפוסה ממוצע (%)
			NOI (אלפי ש"ח)

- (1) בדוחות הכספיים מוצג בתוספת התחייבויות למינהל בגין הסכם חכירה תפעולית.
(2) כולל דמי ניהול.

4.3.3.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
(1) 6,628	(1) 6,851	(1) 7,072	הכנסות מדמי שכירות ואחזקה
(1,108)	(1,270)	(1,308)	עלויות ניהול, אחזקה ותפעול
=====	=====	=====	
5,520	5,581	5,764	NOI

(1) ההכנסות מנכס זה כוללות גם הכנסות מהפעלתו (חשמל, ניקיון וכד').

4.3.3.4 אין שוכרים עיקריים בנכס

4.3.3.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר					
2023 ואילך	2022	2021	2020	2019	
אלפי ש"ח					
15,581	4,769	5,168	5,085	5,383	הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים (2)(1)

(1) לא כולל הכנסות מהפעלת הנכס (חשמל, ניקיון וכד').

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

4.3.3.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת לקידום אישור תוכנית לצורכי רישום על המקרקעין אשר יאפשר ייחוד זכויות החברה בחלקה נפרדת.
כמו כן החברה פועלת לקידום שינוי תב"ע 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, התכנית אושרה עקרונית בוועדה מקומית.

4.3.3.7 מימון

החברה שיעבדה את הנכס כמפורט להלן בסעיף 4.3.3.8 כנגד קבלת מסגרות והלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי.

4.3.3.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

בהסכמי הלוואה עם תאגידיים בנקאיים נקבע, כי להבטחת עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי המלווים, ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה - המקרקעין וכן הזכויות במקרקעין, המבנים והמיטלטלין הקשורים למקרקעין, הסכמי השכירות והניהול ודמי השכירות והניהול, לפי העניין. בנוסף נקבע בהסכמי הלוואה, כי הלוואה אינו רשאי למכור, להעביר, לשעבד או להמחות את הנכסים המשועבדים, 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	שיעבוד זכויות החברה בפרויקט מכוח הסכם המכר שנחתם בקשר לרה הארגון שנערך בחברה בקשר לפרויקט לטובת בנק פועלים בע"מ.	ללא הגבלה
	משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ	
	משכון הסכמי שכירות בקשר לפרויקט לטובת בנק פועלים בע"מ.	

4.3.3.9 פרטים אודות הערכת השווי:

2016	2017	2018		
67,530	72,750	73,420	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	
אינני 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			מודל הערכת השווי	
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:				
13,015	13,015	13,015	שטח בנוי (מ"ר)	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון (Leasable Area Gross)
9,473	9,473	9,473	שטח חצר (מ"ר)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה לסוף השנה	
29.8	31.4	31.5	שטח בנוי (מ"ר)	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6	6	6	שטח חצר (מ"ר)	
7.75%	7.5%	7.5%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
5,331	5,584	5,672	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
220	185	160	בתוספת - רווח שנתי צפוי מניהול ואחזקה (מהוון בשיעור היוון של 10%)	
(3,455)	(3,553)	(3,800)	בניכוי - חבויות עתידיות בדמי חכירה והיטל השבחה	
8.2%	7.7%	7.9%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי:	
-	-	-	עליה של 5%	שיעורי תפוסה
(182)	(204)	(205)	ירידה של 5%	
(2,200)	(2,445)	(2,470)	עליה של 0.25%	שיעורי היוון
2,350	2,617	2,650	ירידה של 0.25%	
3,440	3,725	3,790	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר משרדים
(3,440)	(3,725)	(3,790)	ירידה של 5%	

4.3.4.1 הצגת הנכס

הנכס כולל קומת קרקע מסחרית ושתי קומות משרדים מעל לשתי קומות חניון מסחרי אשר הינם בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר, בעיר באר שבע.
החברה השלימה את רכישת הנכס בינואר 2017.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2018	
לב הסיטי	שם הנכס :
באר שבע, יצחק בן צבי 9 גוש : 38015. חלקה : 49	מיקום הנכס :
2,800	שטחי הנכס : משרדים (במ"ר)
2,339	מסחר (מ"ר)
186	מקומות חניה
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס :
אחזקה ישירה	מבנה האחזקה בנכס :
12/1/2017	מועד רכישת הנכס :
חכירה	פירוט זכויות משפטיות בנכס :
טרם נרשם כבית משותף	מצב רישום זכויות משפטיות :
-	נושאים מיוחדים :
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :

4.3.4.2 נתונים עיקריים :

2017	2018		
21,921	21,910	קומות משרדים	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
37,685	38,938	קומת מסחר	
6,194	6,452	חניון	
65,800	67,300	סה"כ שווי	
80	1,500	רווחי שערך (אלפי ש"ח)	
100%	93%	משרדים	שיעור תפוסה ממוצע (%) ⁽¹⁾
100%	96%	מסחר	
2,800	2,507	משרדים	שטחים מושכרים לסוף שנה (מ"ר)
2,339	2,253	מסחר	
6,518	7,382	סה"כ הכנסות בפועל (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	
61	59	משרדים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח)
134	139	מסחר	
29-70	30-71	משרדים	טווח דמי שכירות למ"ר (לחודש) (ש"ח)
73-288	74-293	מסחר	
62	65	משרדים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
94	89	מסחר	
62	59-69	משרדים	טווח דמי שכירות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש"ח)
94	69-130	מסחר	
4,700	5,438	NOI (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	
5,039	4,675	NOI מותאם (באלפי ש"ח)	
7.1%	8.1%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁽¹⁾	
7.7%	6.9%	שיעור תשואה מתואם (%)	
23	22	מספר שוכרים לתום שנת דיווח	
	במועד רכישת הנכס		
	12/1/2017	במועד רכישת הנכס	
	65,720	עלות רכישת הנכס	
	100%	משרדים	שיעור תפוסה ממוצע (%)
	100%	מסחר	

(1) בשנת 2018 קיבלה החברה פיצוי חד פעמי בסך של כ- 900 אלפי ש"ח משוכר שעזב את הנכס.

4.3.4.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

2017	2018	
אלפי ש"ח		
		הכנסות :
5,627	6,407	מדמי שכירות (קומות משרדים ומסחר) ⁽¹⁾
891	975	מהפעלת חניון
6,518	7,382	סה"כ הכנסות
		עלויות :
(1,351)	(1,488)	אחזקה ותפעול (קומות משרדים ומסחר)
(467)	(456)	הפעלת חניון
(1,818)	(1,944)	סה"כ עלויות
=====	=====	
4,700	5,438	NOI

(1) בשנת 2018 קיבלה החברה פיצוי חד פעמי בסך של כ- 900 אלפי ש"ח משוכר שעזב את הנכס.

4.3.4.4 אין שוכרים עיקריים בנכס.

4.3.4.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר					הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים ⁽¹⁾ ⁽²⁾
2023 ואילך	2022	2021	2020	2019	
אלפי ש"ח					
15,581	4,769	5,168	5,085	5,383	

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

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

4.3.4.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בשנת 2018 החלה החברה לשפץ את הנכס. העבודות צפויות להסתיים במהלך שנת 2019.

סך עלויות השיפוץ צפויות להסתכם בכ- 450 אלפי ש"ח.

4.3.4.7 מימון

הנכס נרכש באמצעות הון עצמי ואשראי שאינו ספציפי.

4.3.4.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הנכס אינו משועבד.

4.3.4.9 פרטים אודות הערכת השווי

2017	2018		
21,921	21,910	משרדים	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)
37,685	38,938	קומות מסחר	
6,194	6,452	חניון	
65,800	67,300	סה"כ שווי	
אינג' יוסף זרניצקי		זהות מעריך השווי	
כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן		האם קיים הסכם שיפוי?	
31/12/2017	31/12/2018	תאריך התוקף של הערכת השווי	
גישת היוון ההכנסות		מודל הערכת השווי	
פרמטרים עיקריים שנקחו לצורך הערכת השווי:			
2,800	2,800	משרדים (במ"ר)	שטח בר-השכרה שנקח בחשבון (Leasable Area Gross)
2,339	2,339	מסחר (מ"ר)	
186	186	מקומות חניה בהיתר	
100%	90%	משרדים	שיעור תפוסה לסוף השנה
100%	96%	מסחר	
52	52	משרדים (ש"ח למ"ר)	דמי שכירות חודשיים ראויים לחודש לצורך הערכת שווי (ש"ח)
105	110	מסחר (ש"ח למ"ר)	
7.75%-7.5%	7.75%-7.5%	שיעור היוון עיקרי שנקח לצורך הערכת השווי	
1,756	1,780	משרדים	תזרים שנתי מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
2,823	2,961	מסחר	
480	500	חניון	
7.1%	8.1%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס	
שינוי בשווי באלפי ש"ח		ניתוחי רגישות לשווי:	
-	177	עליה של 5%	שיעורי תפוסה
(183)	(177)	ירידה של 5%	
(2,160)	(2,120)	עליה של 0.25%	שיעורי היוון
2,220	2,310	ירידה של 0.25%	
3,390	3,600	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ לחניה
(3,390)	(3,600)	ירידה של 5%	

4.3.5.1 הצגת הנכס

במהלך שנת 2011 ובהמשך בשנת 2015 רכשה החברה, באמצעות חברה בת ייעודית בבעלות מלאה - לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (להלן - "לוינשטיין נכסים בתחנה"), 50% במושע (בעלות משותפת בלתי מסוימת) כאשר השותפה השניה הינה שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, 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 וועדה מקומית. באוקטובר 2017 אישרה להפקדה (בתנאים) הוועדה המקומית תל אביב את תוכנית מתחם השומרון - תוכנית מפורטת המקודמת על ידי עיריית תל אביב. התוכנית פורסמה להתנגדויות ביוני 2018 ובעקבות הפרסום החליטה הוועדה המחוזית כי התכנית תידון בסמכותה. בחודש פברואר 2019 נערך דיון בהתנגדויות לתוכנית בוועדה המחוזית תל אביב. למועד פרסום הדוחות הכספים טרם התקבלה החלטה ביחס להתנגדויות.

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

פירוט ליום 31 בדצמבר 2018	
מיקום הנכס:	מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב. גוש 8398 חלקות: 3, 4 ו-9. גוש 8940 חלקות: 1, 2 ו-5. גוש 8393 חלקה 6
שטח הקרקע:	כ- 18,000 מ"ר (חלק החברה)
ייעוד הקרקע:	מסחר, מגורים משרדים ועוד
זכויות בניה קיימות בקרקע:	כ- 300-400% (על פי התבי"ע החלה, מקודמות תכניות חדשות). בנוסף חלה על המקרקעין תוכנית מתאר תא/5000 אשר קובעת רח"ק של 12.8 על המקרקעין.
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד:	כאמור הופקדה להתנגדויות תוכנית תא/4321 מתחם השומרון המקודמת על ידי העירייה. 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.
זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד:	היקף זכויות הבניה המיועד הינו למעלה מ- 1,000% מתוכן כ- 40% למגורים והיתרה למסחר ומשרדים.
מבנה ההחזקה בקרקע:	אחזקה ישירה דרך לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה)
חלק התאגיד בפועל בקרקע:	50%
ציון שמות השותפים לקרקע:	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (50%)
תאריך רכישת הקרקע:	בחלקים משנת 2011
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	כ- 50% בבעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	מקרקעין מוסדרים
ציון עניינים מיוחדים:	הרוכשות 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.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד

4.3.5.2 נתונים עיקריים

2016	2017	2018					
		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)

4.3.5.3 השבחות שבוצעו בקרקע:

בתקופת הדוח הושקעו תשומות בקרקע, פנו פולשים ומחזיקים, ושולמו דמי פינוי של כ- 2.8 מליון ש"ח (חלקה של החברה).

4.3.5.4 מימון מסויים הקשור לקרקע:

הלוואה א'		מימון מסויים:	
485	מוצג כזמן קצר :	31.12.2018	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי
157,000	מוצג כזמן ארוך :		
484	מוצג כזמן קצר :	31.12.2017	
157,000	מוצג כזמן ארוך :		
157,660	שווי הוגן ליום 31.12.2018		
18/11/2015	תאריך מקורי לנטילת ההלוואה		
168,000	סכום האשראי לפי הסכם		
157,000	סכום הלוואה שנלקחה		
3.52% (ריבית קבועה ללא הצמדה)	שיעור הריבית ליום 31.12.2018		
3.52%	שיעור הריבית האפקטיבית ליום 31.12.2018		
קרן בסוף תקופת ההלוואה (15/12/2020) ריבית חציונית שתשולם ב- 31 במאי וב- 30 בנובמבר בכל שנה עד למועד הפירעון הכולל של ההלוואה	מועדי פירעון קרן וריבית		
כמפורט בסעיף 5.6.4.1 להלן	התניות פיננסיות מרכזיות		
כן	ציון האם התאגיד עומד בהתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		

4.3.5.5 שיעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בקרקע:

בהסכמי הלוואה עם תאגידים בנקאיים נקבע, כי להבטחת עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי המלווים, ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה - המקרקעין וכן הזכויות במקרקעין, המבנים והמיטלטלין הקשורים למקרקעין, דמי השכירות והניהול, לפי העניין. בנוסף נקבע בהסכמי הלוואה, כי הלוואה אינו רשאי למכור, להעביר, לשעבד או להמחות את הנכסים המשועבדים, 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 החברה 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 לקיוון הפסדים.	
	וכן ערבות של החברה כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ לטובת לוינסטין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח.	

4.3.5.6 פרטים אודות הערכות השווי של הקרקע:

2016	2017	2018	
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	31/12/2018	תאריך התוקף של הערכת השווי
גישת ההשוואה			מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:			
הנתונים הינם לפי 100% מהמתחם - חלק החברה הינו 50%			
67,127	79,380	79,278	מגורים
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 במליוני ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי:
21	25	27	עליה של 5%
(21)	(25)	(27)	ירידה של 5%
-	-	19	88%
-	-	(23)	80%
-	19	-	86%
-	(22)	-	78%
17	-	-	87%
(16)	-	-	79%

פרק 5 - מידע נוסף ברמת החברה

5.1 שיווק

שיווק כל השטחים בין אם הם שטחים של פרויקטים בהקמה, ובין אם הם שטחים אשר מתפנים מתוך נכסי החברה, מתבצע באמצעות מערך השיווק של לוינשטיין הנדסה, אשר נעזר במתווכים ובפרסום במדיות השונות.

5.2 תחרות

5.2.1 כללי

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין בתחרות רבה, והחברה חשופה בפעילותה לתחרות מצד גורמים רבים העוסקים בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן. בתחום הנכסים המניבים התחרות הינה בעיקר אזורית, בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של כל נכס מניב. לכן, לכל פרויקט, למעט פרויקט ייעודי מראש, קיימת תחרות מצד פרויקטים סמוכים אליו, ואף מצד פרויקטים דומים גם אם אינם סמוכים אליו. כמו כן, התחרות נסובה על שיעור דמי השכירות ודמי האחזקה, מצבם הפיזי של המבנים, רמת הגימור של הנכסים ורמת שירותי הניהול הניתנים לשוכרים. כתוצאה מכך, בעת חידוש חוזי שכירות, נמצאת החברה בתחרות עם גורמים אחרים, כאשר לעתים חלקם אינם פועלים מתוך שיקולים כלכליים מקובלים. כמו כן פועלת החברה בשוק תחרותי באיתור פרויקטים אטרקטיביים המתאימים לפרטפוליו הנכסים שלה ואופיים. לעיתים, בעיקר בעיתות משבר, גוברת התחרות בענף הנדל"ן המניב. מקרים כאלה מתרחשים כאשר בעלי נכסים אחרים מפחיתים מחירים בידיעה מראש כי המחירים המופחתים כאמור אינם ריאליים, וזאת רק כדי לשרוד. מצב דומה עלול להתרחש כאשר שוכרים מכניסים שוכרי משנה במחירים נמוכים במטרה למזער נזקים. מצב עניינים זה עלול לגרום למתחרים שלא להרחיב את היקף פעילותם.

להערכת הנהלת החברה, היקף פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל אינו משמעותי ואין באפשרותה להעריך את חלקה ביחס לשאר החברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, יש להביא בחשבון כי באזור תל אביב בו ממוקמים שני נכסים מהותיים מאוד של החברה, החל להיווצר עודף של שטחי משרדים.

לפרטים נוספים ראה גם סעיף 1א' לדוח הדירקטוריון.

5.2.2 דרכי ההתמודדות העיקריות של החברה עם התחרות

דרכי ההתמודדות העיקריות של החברה, להערכת ההנהלה, הינן בנית מבנים ברמה גבוהה, מחומרים עמידים, תוך הקפדה על דרישות איכות הסביבה, שמירה על רמת תחזוקה וניהול ברמה גבוהה לאורך זמן של נכסיה, תוך יצירה ושמירה על המוניטין של החברה בתחום זה, השקעה בשיווק הקבוצה והפרויקטים (זאת, בין השאר, על מנת להדגיש את יתרונות נכסיה בהשוואה לנכסי מתחריה), שמירה על רמת שירות גבוהה ועמידה לאורך זמן בהתחייבויות הקבוצה כלפי השוכרים וכן בדיקה והערכה מתמדת של רמת שביעות הרצון של השוכרים, כולל מגובה דמי השכירות הנגבים מהשוכרים בהשוואה לגובה דמי השכירות הנגבים על ידי מתחריה בפרויקטים דומים.

להערכת החברה, הגורמים החיוביים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה הינם: אחזקתם השוטפת של המבנים שבבעלותה ברמת תחזוקה גבוהה ובסטנדרטים גבוהים ביחס לשוק, היותה חלק מקבוצת לוינשטיין הנדסה וקבלנות, הפועלת בשוק הנדל"ן עשרות שנים, המוניטין החיובי של הקבוצה והחברה האם המקנה לחברה יתרון יחסי. החברה נתפסת בתחום פעילות זה כאמינה, עומדת בכל התחייבויותיה, בעלת ניסיון ואיכותית; **ניסיון** רב שנים של החברה האם, המעניקה לקבוצה שירותי ניהול בייזום פרויקטי בניה, העמדת צוות הנדסי ותיק ומיומן, המתמחה בהקמה, השכרה ותפעול של מבנים; **פריסה** - יכולת החברה לפזר את השקעותיה במספר איזורים גיאוגרפיים, מאפשרת פנייה אל פלחי שוק רבים תוך התאמת הפרויקטים המוצעים לכל לקוח ולקוח; **נגישות למימון** - אמצעים הנזילים, איתנות פיננסית ויכולת החברה לקבל אשראי בסכומים גדולים מהמערכת הבנקאית, בתנאים נוחים ובמהירות.

5.3 הון אנושי

נכון למועד הדוח בחברה שישה עובדים המועסקים בחברה ובחברת בת ובעסקה משותפת של החברה עם צד שלישי, במתן שירותי ניהול ואחזקה.

בנוסף, מקבלת החברה שירותי ניהול מלוינשטיין הנדסה שבמסגרתם עומדים לרשותה נושאי המשרה של לוינשטיין הנדסה ועובדיה אשר מעניקים שירותים בתחומים הנחוצים לחברה.

ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים ותקנות 21 ו- 22 לדוח פרטים נוספים.

5.4 הון חוזר

החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות ואשראים שהיא נוטלת מהמערכת הבנקאית, משוק ההון באמצעות אגרות חוב שהנפיקה, 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 של חוזי השכירות. החברה בוחנת את מצבה בתחום זה, לרבות בחינת שוק המטבע הזר, הריביות בעולם וכן הריבית המקובלת בארץ. מרבית נכסי הקבוצה משועבדים להבטחת החזר אשראי שהיא נטלה.

כמו כן, לקבוצה תזרים הכנסות שוטף מנדל"ן מניב, אשר להערכת החברה אמור להסתכם בשנת 2019 וכן בשנים הבאות בכ- 75 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.

אשראי לקוחות

החברה אינה נוהגת לתת אשראי ללקוחות בגין הנכסים המניבים. בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה, משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות.

אשראי ספקים

החברה נוהגת לקבל אשראי מספקים ונותני שירותים לתקופות הנעות בין 30 לבין 90 יום לאחר השלמת קבלת השירות בגינו מתבצע התשלום.

5.5 השקעות מהותיות ואחרות בחברות מוחזקות ושותפויות

בשנת הדוח לא ביצעה החברה השקעות בחברות מוחזקות או בשותפויות. לפרטים אודות המיזוג עם לוינשטיין ביצוע ראה סעיף 5.15 להלן.

5.6 מימון

5.6.1 כללי

החברה מממנת את מרבית פעילותה מהונה העצמי, מאשראי מתאגידים בנקאיים, מאגרות חוב שהנפיקה ומיעוטו מאחרים. עיקר האשראי העומד לרשות החברה מיועד בעיקרו למימון רכישה ו/או הקמה של נכסים ספציפיים. בנוסף, לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים אשר אינן מיועדות לשימוש ספציפי. החברה נוטלת את האשראי כשחלקו נושא ריבית קבועה עם או ללא הצמדה למדד המחירים לצרכן וחלקו צמוד לריבית הפריים בתוספת מרווח בשיעור משתנה.

5.6.2 מקורות המימון

יתרת האשראי אשר התקבל מתאגידים בנקאיים הסתכמה למועד הדוח לסך של כ- 325 מליון ש"ח. סכום זה משקף שיעור מינוף נמוך יחסית בהשוואה לשווי הנכסים המשועבדים לבנקים. כמו כן, יתרת האג"ח שהנפיקה החברה (סדרה ב') מסתכמת למועד הדוח לסך של כ- 115 מליון ש"ח.

לחברה מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בסך של 320 מליון ש"ח. בחודש דצמבר 2018 חתמה החברה עם התאגיד הבנקאי על הארכת הסכם המסגרת באותם תנאים וזה עד ליום 31 במרס 2019. ליום 31 בדצמבר 2018 היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו הינה 179 מליון ש"ח.

למועד הדוח לחברה נכסים שאינם משועבדים בשווי כולל של כ- 159 מליון ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המשועבדים נמוך משמעותית משוויים ההוגן.

5.6.3 מידע לגבי אשראי מהותי

5.6.3.1 הלוואות שהתקבלו למימון רכישת מתחם התחנה המרכזית

ביום 18 בנובמבר 2015 התקשרה לוינשטיין 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 לוינשטיין נכסים בתחנה למימון רכישת המקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב (ראה סעיף 4.3.5 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 5.6.4.1 להלן	שיעבוד חלקה של לוינשטיין נכסים בתחנה במקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה, וכן ערבות של החברה לטובת לוינשטיין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח.

5.6.3.2 אגרות חוב (סדרה א')

בחודש דצמבר 2018 פרעה החברה את תשלום הקרן והריבית האחרונים של אגרות החוב (סדרה א') על פי תנאיהן.

5.6.3.3 אגרות חוב (סדרה ב')

בחודש דצמבר 2016 הנפיקה החברה 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 החברה בהתאם לשטר הנאמנות ראה סעיפים 5.6.4.2 ו- 5.6.4.3 להלן.

5.6.3.4 מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	320 מליון ש"ח.	<p>הסכום שנוצל - 141 מליון ש"ח, מתוכם:</p> <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 5.6.4.4 להלן	שעבוד נכסי מקרקעין

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

5.6.5.1 התניות פיננסיות במסגרת הסכם ההלוואה של לוינשטיין נכסים בתחנה עם תאגיד

בנקאי:

- (א) ההון העצמי המוחשי המינימאלי של החברה 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%, תשלום 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 החברה ולוינשטיין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2018 בפועל
(1) ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת מ- 27% מסך המאזן	58%
(2) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח	841 מליון ש"ח
(3) היחס בין החוב לשווי הנכס יהיה 60%	36%

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

- (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 החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

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

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

- החברה 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 החברה, 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 החברה סולו ומאוחד בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה.

5.6.5.4 התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי :

- (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.
- (2) שווי הנכסים המשועבדים בהתאם להערכות שווי עדכניות, לא יירד אל מתחת לסך של 487 מליון ש"ח.
- (3) החברה התחייבה ליחס DSCR, שהינו היחס בין ה- NOI השנתי לבין החלויות השוטפות לתקופה של שנה, שלא יפחת מיחס של 1.28.
- ליום 31 בדצמבר 2018 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן :

ליום 31.12.2018 בפועל	התניות פיננסיות
58%	(1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 27% מסך המאזן
841 מליון ש"ח	(2) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח
31%	(3) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%
36.3 מליון ש"ח	(4) NOI בחישוב שנתי של הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 34 מליון ש"ח
580 מליון ש"ח	(5) שווי הנכסים המשועבדים לא יירד אל מתחת לסך של 487 מליון ש"ח
3.41	(6) יחס DSCR שלא יפחת מיחס של 1.28

5.6.6 שעבודים ובטחונות

התאגידים המממנים דורשים בטוחות הכוללות שעבודים על הזכויות במקרקעין וכן על זכויות לפי ההסכמים עם השוכרים. באשר לשעבודים וערבויות - ראה ביאור 17 ב' ו- 17ג' לדוחות הכספיים.

5.6.7 להלן טבלה המפרטת את שיעור הריבית הממוצעת על יתרות האשראי של החברה:

שיעור ריבית ממוצע לשנת 2018 ⁽¹⁾	ממוצע יתרות האשראי לשנת 2018	סך האשראי ליום 31.12.2018	
%	אלפי ש"ח		
			זמן קצר:
2.4%	4,075	2,576	מקורות בנקאיים
			זמן ארוך:
3.6%	327,861	322,615	מקורות בנקאיים
3.7%	21,538	-	אגרות חוב (סדרה א')
3.5%	126,010	114,767	אגרות חוב (סדרה ב')
3.6%	479,484	439,958	סך הכל

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

5.6.8 דירוג החברה

בהמשך להודעת חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) מיום 12 במרס 2018 אודות העלאת הדירוג לסדרות האג"ח הלא מובטחות (סדרות א' וב') של החברה ל- 'ilA+ מ- 'ilA ביום 14 באוגוסט 2018 אשררה חברת הדירוג את הדירוג 'ilA של החברה ו- 'ilA+ של אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה.

5.7 **מיסוי**

לפירוט היבטי המיסוי הנוגעים לחברה ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים.

5.8 **איכות הסביבה**

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

החברה סבורה כי לנכסיה אין סיכונים סביבתיים שיש להם או עלולה להיות להם השפעה מהותית על החברה. החברה מקפידה, בפרויקטים אותם היא מבצעת להכין תסקירי השפעה על הסביבה המהווים חלק מפעילות מערכת התכנון והבניה ומטרתם לשלב היבטים סביבתיים בהליך קבלת ההחלטות במוסדות התכנון והבניה. עריכת התסקיר מבוצעת על ידי החברה היוזמת בהתאם לדרישת הרשויות כאמור.

5.8.2 מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת פעולות שונות לצמצום הפגיעה בסביבה ולפעולות מיחזור בקרב עובדיה ופריקטיה. בין היתר, ביוזמת החברה, נאגרים מי עיבוי של מגדלי קירור במגדל לוינשטיין, בהם נעשה שימוש חוזר למתקני שטיפה ציבוריים במבנה; החברה מציבה מתקני מיחזור נייר ודואגת לבצע את מרבית העבודה הכרוכה בניירת באמצעות רשת מחשבים (להבדיל מהדפסה);

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.

5.9 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

5.9.1 כללי

פעילותה של החברה בתחום פעילות זה כפופה לדינים - הן בדרך של חקיקה והן בדרך של תקינה - אין לה הגבלות אחרות מעבר לכך.

5.9.2 דיני חברות וניירות ערך

החברה ממלאת אחר הוראות החוק במועדים המתחייבים על פיו.

5.10 הסכמים מהותיים

החברה הינה צד למספר הסכמים מהותיים שנחתמו שלא במהלך העסקים הרגיל שהינם: הסכם שירותי ניהול בין לוינשטיין הנדסה לבין החברה; הסכם ניהול בניה בין לוינשטיין הנדסה לבין החברה; התחייבות לתיחום פעילות של לוינשטיין הנדסה;

ביום 1 ביולי 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר שהתקבלו אישורי וועדת הביקורת/תגמול ודירקטוריון החברה, להתקשר בתוספת להסכם הניהול עם בעלת השליטה בה, משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ. בהתאם לתוספת האמורה, אשר החלה מיום 16 במאי 2018, עודכן מנגנון התמורה להסכם שירותי הניהול לפיו בגין העמדת שירותי הניהול לחברה על ידי בעלת השליטה, תשלם החברה לבעלת השליטה דמי ניהול מדורגים שנתיים על בסיס Net Operation Income (NOI) שנתי, בהתאם למדרגות שנקבעו להלן:

דמי הניהול	NOI - רף עליון	NOI - רף תחתון
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.

והכל כמפורט בדיווחי החברה מיום 16 במאי 2018 (אסמכתא 039666-01-2018), 14 ביוני 2018 (אסמכתא 058048-01-2018), 20 ביוני 2018 (אסמכתא 053895-01-2018), 1 ביולי 2018 (אסמכתא 062854-01-2018).

לפירוט אודות ההסכמים ראה ביאור 20' לדוחות הכספיים.

5.11 הליכים משפטיים מהותיים

נכון למועד הדוח לא מתנהלים הליכים משפטיים מהותיים מטעם או כנגד החברה.

5.12 יעדים ואסטרטגיה עסקית

5.12.1 החברה שואפת ותמשיך לשאוף למצות את ניסיונה בייזום והקמת פרויקטי מסחר, משרדים והייטק, בעיקר לצרכי השכרתם, אך לא תמנע ממכירתם. בפיתוח העסקי יושם דגש על יצירת תיק נכסים איכותי ומגוון, מבחינת המיקום, וזאת על מנת לשפר את יכולת העמידה של החברה במשברים במגזר מסוים של ענף הנדל"ן המניב.

5.12.2 החברה תמשיך גם לבחון ולשקול רכישת נכסים מניבים או אחרים אשר עשויים להתאים לפעילותה מבחינת מיקומם, רמת הבניה, וטיב השוכרים. בהתקיים תנאי שוק מתאימים תשקול החברה מימוש נכסים מסוימים.

5.12.3 החברה מקפידה לפעול בפרויקטים בהם היא מעורבת תוך שמירה על מערכת יחסים עם שותפיה העסקיים המושתתת על הגינות, אמינות ומחויבות משותפת להצלחה, עמידה בהתחייבויות הביצוע והשירות למגוון לקוחותיה.

5.12.4 בכוונת החברה לפעול להרחבת תשתית הנכסים המניבים שלה ושיפור מתמיד של איכות הפרויקטים.

5.12.5 החברה משקיעה משאבים באיתור הזדמנויות עסקיות במטרה לקבל תשואות גבוהות על השקעותיה.

5.12.6 חלוקת דיבידנדים בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים אותה אימצה החברה והשגת ערך מרבי לבעלי המניות.

5.12.7 החברה בוחנת פעילות מחוץ לישראל בתחומי פעילותה. למועד פרסום הדוח טרם התקשרה החברה בהתקשרויות מחייבות מחוץ לישראל.

5.13 פרויקטים בתכנון ועבודות קרקע

לפרטים אודות פרויקטים בתכנון ועבודות קרקע של החברה ראה סעיפים 4.2 (פרויקט "Lev Village"), 4.3.3 (רמת אליהו) ו- 4.3.5 (מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב) לעיל.

5.14 פריסות גיאוגרפיות חדשות

החברה פועלת באיזורים גאוגרפיים כמפורט בסעיף 4.1.5 לעיל. פעילויות חדשות תיבחנה לגופן.

5.15 רכישות, מיזוגים ושיתופי פעולה

החברה בוחנת באופן תדיר את האפשרויות לשיתופי פעולה ו/או מיזוגים אחרים ובחלק מהפרויקטים מבצעת שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים להם זכויות בקרקע הרלוונטית לביצוע פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב.

בחודש דצמבר 2018 חתמו החברה ולוינשטיין 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 החברה, וכל נכסיה, יועברו לחברה ללא תמורה והחברה תחוב בכל החיובים של לוינשטיין ביצוע. לוינשטיין ביצוע תחוסל ללא פירוק ותימחק מהרישומים המתנהלים על ידי רשם החברות.

5.16 מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד

בתקופת הדוח אין שינוי חריג בעסקי התאגיד.

5.17 אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

בתקופת הדוח אין ענין החורג מעסקי התאגיד.

5.18 מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

לחברה אין פעילות לפי מגזרים גיאוגרפיים.

5.19 חשיפה לסיכונים פיננסיים

לפרטים אודות חשיפה לסיכונים פיננסיים ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים.

5.20 צפי להתפתחות לשנה הקרובה

החברה צופה כי בשנה הקרובה תפעל להתקשר בעסקאות ביחס למספר פרויקטים נוספים, בתחום הנדל"ן המניב, באיזורים שונים בארץ ובחול.

מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד ויתכן כי יתממש באופן שונה מן הצפוי.

5.21 דיון בגורמי סיכון

גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילותה של החברה הינם כדלהלן:

גורמי סיכון מאקרו

מצב ביטחוני מדיני בישראל והמדיניות הסובבת אותה, האטה בשוק הישראלי, הרחבה משמעותית של היצע שטחי משרדים אשר מסתמן בתל אביב רבתי אשר עלול ליצור עודף היצע ולחץ על מחירי השכירות במהלך השנים הקרובות; סיכונים ריבית ומטבע; חשיפה לנזקי רעידות אדמה - על פי פוליסות ביטוח מקובלות החברה מחויבת בהשתתפות עצמית במקרה של נזקי רעידת אדמה. במידה וייגרם נזק נרחב לנכסי החברה עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לחברה חשיפה מסוימת.

גורמי סיכון ענפיים

שטחי משרדים הצפויים להוסף באזור תל אביב - באזור תל אביב בו ממוקמים שני נכסים מהותיים מאוד של החברה צפוי גידול בשטחי משרדים וזאת בשל התחלות בניה קיימות ו/או מתוכננות בהיקף של מאות אלפי מ"ר. עקב כך, יתכן שבעתיד, עם התחדשותם של חוזי שכירות קיימים בנכסי החברה, יחולו שינויים בדמי השכירות אותם תגבה החברה.

סיכוני הפסקת שכירות והפרת הסכמי שכירות - לחברה חשיפה למקרים בהם שוכרים יחדלו לשכור נכסים מהחברה ו/או ייפרו הסכמי שכירות ויחדלו לשלם דמי שכירות.

שיעורי צמיחה באזורי פעילותה של החברה - שיעור הצמיחה והיקפי הפעילות באזורים בהם פועלת החברה משפיעים על היקף הביקושים לשטחי השכרה.

להלן הערכת החברה, בהתייחס לסוגם ומידת השפעתם של גורמי הסיכון האמורים על החברה, נכון למועד דוח זה:

מידת ההשפעה			גורמי סיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<ul style="list-style-type: none"> מצב ביטחוני מדיני בישראל סיכוני ריבית ומטבע 	<ul style="list-style-type: none"> חשיפה לנזקי רעידות אדמה 	<ul style="list-style-type: none"> האטה בשוק הישראלי 	גורמי מאקרו
<ul style="list-style-type: none"> סיכוני הפסקת שכירות והפרת הסכמי שכירות 	<ul style="list-style-type: none"> שיעורי צמיחה באזורי פעילותה של החברה 		גורמים ענפיים

מספרנו: 1293-0319

חלק ב'

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2018

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), מתכבד דירקטוריון לוינשטיין נכסים 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"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח ויש לעיין בה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018.

החברה הינה חברה בת של חברת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן - "החברה האם" או "לוינשטיין הנדסה") שגם היא חברה ציבורית.

תקופת הדוח הסתיימה ברווח לפני מסים בסך של כ- 63.3 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 142.7 מיליון ש"ח בשנת 2017.

הרווח הנקי לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 52.1 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 111.6 מיליון ש"ח בשנת 2017.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

א.1. התאגיד - תחומי פעילות וסביבה עסקית

פעילותה של הקבוצה הינה בייזום פרויקטים של נדל"ן מניב, הקמה והשכרה של מבנים להשכרה למשרדים, למסחר ולתעשייה.

לתיאור נרחב יותר של פעילויות התאגיד, ראה בדוח המתאר את עסקי התאגיד בדוחות הכספיים לשנת 2018.

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 בהיצע שטחי המשרדים באזור תל אביב בו ממוקמים שני נכסים מהותיים מאוד של הקבוצה, מגדל לוינשטיין ומגדל דיסקונט, לא גורם לשינויים מהותיים 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.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם תנאי השוק הקיימים, וכן כי יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

הערכות החברה, כאמור לעיל ולהלן, לרבות ביחס למחירי השכירות, האומדנים והתחזיות, הינן מידע צופה פני עתיד. הערכות החברה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, היה ויחול שינוי, בין היתר, בכלכלה הגלובלית ובמצב הביטחוני ו/או הכלכלי בישראל.

לחברה דירוג 'iilA' (Stable) של מעלות ולאג"ח סדרה ב' הלא מובטחת של החברה דירוג '+iilA'. ראה סעיף 7.4.א. להלן.

1.ב. המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2018

להלן התייחסות למרכיבי הדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר		הסברים	
2017	2018		
מיליוני ש"ח			
130	65	(1) (4)	נכסים שוטפים
1,358	1,394	(2)	נכסים שאינם שוטפים
1,488	1,459		סה"כ נכסים
95	45	(3) (4)	התחייבויות שוטפות
585	573		התחייבויות שאינן שוטפות
808	841	(5)	סה"כ הון
1,488	1,459		סה"כ התחייבויות והון

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים:

- (1) הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מפירעון אג"ח בסך של כ- 36.3 מליון ש"ח בחודש דצמבר 2018 ומתשלום דיבידנדים בסך כולל של כ- 18 מליון ש"ח וכן מהשלמת מכירת הנכס המוחזק למכירה (ראשון סנטר), שהוצג ברכוש השוטף בתקופות הקודמות.
 - (2) העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר משיעור נכסי נדל"ן להשקעה וכן מעלויות השבחה בנכסי נדל"ן להשקעה.
 - (3) הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מפירעון התשלום האחרון של אג"ח סדרה א' בסך של כ- 23.6 מליון ש"ח ומהשלמת מכירת ראשון סנטר לרבות הכרה במקדמה בסך של כ- 18.5 מיליון ש"ח שהתקבלה בגין מכירתו ואשר הוצגה בעבר בהתחייבויות שוטפות.
 - (4) היחס השוטף למועד הדוח הינו כ- 147%, בהשוואה ליחס שוטף של כ- 137% ליום 31 בדצמבר 2017. להסבר נוסף לגבי ההון החוזר ראה גם סעיף 2.ד.1. להלן.
 - (5) ההון העצמי למועד הדוח מהווה כ- 58% מסך הנכסים בהשוואה לכ- 54% ליום 31 בדצמבר 2017. בהקשר זה יצוין כי במסגרת ההתחייבויות המהוות כ- 42% מסך המאזן כלולה גם יתרה בסך של כ- 155 מליון ש"ח בגין עתודה למסים נדחים ללא מועד פירעון מוגדר. תחת ההנחה שהעתודה למסים נדחים אינה התחייבות לפירעון, יעמוד שיעור ההון העצמי בתוספת העתודה למסים נדחים על כ- 68% מסך המאזן.
- להערכת דירקטוריון החברה, שיעור המינוף הקיים של החברה הינו נמוך באופן יחסי, ולפיכך אינו מהווה מגבלה על יכולתה של החברה לקבל סכומים נוספים מתאגידים בנקאיים או מספקי אשראי אחרים (ראה גם סעיפים 1.ד.1 ו- 1.ה. להלן).
- נכון למועד הדוח לא קיימת במאזן החברה הפרשה לחובות מסופקים. החשיפה לחובות מסופקים בחברה הינה נמוכה בדרך כלל מכיוון שבתחום הנדל"ן המניב ניתנות בטוחות על ידי השוכרים (בעיקר שטרות, פיקדונות וערבויות בנקאיות).

1.ג. ניתוח התוצאות העסקיות בתקופת הדוח

להלן התייחסות למרכיבי דוח הרווח וההפסד :

31 בדצמבר			הסברים	
2016	2017	2018		
מליוני ש"ח				
58.4	67.5	65.6	(1)	דמי שכירות ואחזקה
55.3	98.5	25.6	(2)	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
2	0.1	-		אחרות
115.7	166.1	91.2		סה"כ הכנסות
(6.7)	(8.6)	(9.7)	(3)	אחזקת נדל"ן להשקעה
(6.7)	(6.3)	(7.9)	(4)	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
(13.4)	(14.9)	(17.6)		סה"כ הוצאות
102.3	151.2	73.6		רווח תפעולי
0.3	0.8	1.7		הכנסות מימון
(17.4)	(19.3)	(18.8)		הוצאות מימון
(17.1)	(18.5)	(17.1)	(5)	הוצאות מימון, נטו
85.2	132.7	56.5		רווח לאחר מימון
8.2	10	6.7	(6)	חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת
93.4	142.7	63.2		רווח לפני מסים על הכנסה
(4)	(31.1)	(11.1)	(7)	הוצאות מסים על הכנסה
89.4	111.6	52.1		רווח נקי לתקופה

הסברי החברה לסעיפים ולשינויים המהותיים :

(1) הירידה בסעיף הכנסות מדמי שכירות בתקופת הדוח בהשוואה לשנת 2017 נבעה בעיקר משטחים בהיקף לא מהותי שהתפנו במבנים של החברה בסוף שנת 2017 ושברובם הושכרו במהלך שנת 2018 ובסיומה.

סך דמי השכירות, שגבתה הקבוצה מנכסים שבבעלותה ובבעלות משותפת בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 72.1 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- 74.1 מליון ש"ח בשנת 2017 וסך של כ- 65 מליון ש"ח בשנת 2016.

(2) הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים בביאור 10 ב' (3) לדוחות הכספיים לשנת 2018.

ההכנסות משערוך נכסי הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נבעו בעיקר משערוך מתחם התחנה המרכזית בסך של כ- 23.2 מליון ש"ח. עליית הערך של מתחם התחנה המרכזית בתקופת הדוח נבעה מקידום התכנון ועלייה ברמת הודאות התכנונית, כתוצאה מקבלת אישור מוסדות התכנון להפקדת התכנית בתנאים, לרבות דיון בהתנגדויות לתכנית וגיבוש 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 משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בסך כולל של כ- 8.2 מליון ש"ח.

מנגד, בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד משיערוך 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.

בנוסף, 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 משיערוך נכס נדל"ן להשקעה. חלק החברה בהכנסות אלה הינו כ- 3.8 מליון ש"ח הכלול בחלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

לפרטים נוספים לגבי פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה ראה פרק 4 לדוח תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח התקופתי).

(3) העליה בהוצאות האחזקה בתקופת הדוח נבעה בעיקר מהוצאות אחזקה בגין שטחים בהיקף לא מהותי שהתפנו במגדל לוינשטין 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) העליה בהוצאות בתקופת הדוח בהשוואה לשנים 2016-2017 נבעה בעיקר מגידול בדמי הניהול המשולמים ללוינשטין הנדסה.

עד ליום 16 במאי 2018 הוצאות דמי הניהול המשולמים לחברה האם, הכלולים בסעיף זה, חושבו על בסיס דמי השכירות בפועל שגובה החברה.

החל מיום 16 במאי 2018 עודכן מנגנון התמורה להסכם שירותי הניהול כך שדמי הניהול יחושבו על בסיס Net Operation Income (NOI) שנתי באופן מדורג.

למידע נוסף אודות הסכמי הניהול ואישור התוספת להסכם שירותי הניהול ראה סעיף 3.4.4. להלן וביאורים 1'20 ו- 20'25 לדוחות הכספיים לשנת 2018.

(5) הירידה בהוצאות המימון, נטו, נבעה בעיקר מקיטון בהוצאות ריבית שנבעו מקיטון בקרן ההלוואות בעקבות פרעונות שוטפים.

הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 5.6 מליון ש"ח בגין אגרות החוב (סדרות א' וב') בהשוואה לסך של כ- 5.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהצמדה למדד של אגרות החוב סדרה ב'.

(6) הרווחים הכלולים בסעיף זה נובעים מחלקה של החברה בתוצאות חברת כ.א.מ. שלכו (1998) בע"מ המוחזקת בשיעור של 50% (להלן - "כ.א.מ."), המחזיקה בנכס ביקנעם. בתקופת הדוח רשמה כ.א.מ. הכנסות משיערוך נכס נדל"ן בסך של כ- 3.8 מליון ש"ח (חלק החברה) בהשוואה לסך של כ- 7.4 מליון ש"ח בשנת 2017 וכ- 3.7 מליון ש"ח בשנת 2016.

(7) הוצאות המסים על הכנסה בתקופת הדוח כללו הוצאות מסים נדחים שנבעו מרישום רווחי שיערוך של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 5.9 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 22.7 מליון ש"ח בשנת 2017 וסך של כ- 12.7 מליון ש"ח בשנת 2016.

בשנת 2016 נרשמה הכנסה חד פעמית בסך של כ- 18.5 מליון ש"ח, כתוצאה מעדכון העתודה למסים 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.

(8) **התפלגות התוצאות העסקיות בתקופת הדוח עפ"י רבעונים** - ראה תקנה 10.א. בדוח על הפרטים הנוספים.

ד.1. נזילות

1.ד.1. תזרים המזומנים

31 בדצמבר			הסברים	
2016	2017	2018		
מליוני ש"ח				
18.7	22	30		פעילות שוטפת
47.2	(78.6)	2.6	(1)	פעילות השקעה
47.3	(16)	(67.3)	(2)	פעילות מימון
113.2	(72.6)	(34.7)		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
31.5	144.7	72.1		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
144.7	72.1	37.4	(3)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הסברי החברה לתזרימי המזומנים:

- (1) ברבעון השני של שנת 2018 התקבל התשלום האחרון בגין מכירת ראשון סנטר בסך של כ- 18.7 מליון ש"ח ובכך הושלמה עסקת המכירה. מנגד, בתקופת הדוח ביצעה החברה השקעות נוספות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 8 מליון ש"ח ונתנה הלוואות למוכר הנכס "בית סולוג" בבאר שבע בסך של כ- 4.5 מליון ש"ח. בשנת 2017 השקיעה החברה סך של כ- 116 מליון ש"ח ברכישת נכסי נדל"ן להשקעה בעיקר בקשר עם רכישת "לב הסיטי" ו"בית סולוג" בבאר שבע.
- (2) ברבעון הראשון של שנת 2018 שולם דיבידנד בסך של כ- 10.8 מליון ש"ח וברבעון השלישי של שנת 2018 שולם דיבידנד בסך של כ- 7.2 מליון ש"ח.
- כמו כן, בתקופת הדוח החברה פרעה אגרות חוב (סדרה א' וב') בסך של כ- 36.3 מליון ש"ח וכן הלוואות מתאגידים בנקאים בסך של כ- 13 מליון ש"ח.
- (3) בנוסף ליתרות המזומנים, ליום 31 בדצמבר 2018 לחברה תיק ניירות ערך זמינים למכירה בשווי של כ- 20 מליון ש"ח, אשר מומש לאחר מועד הדוח.

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

למועד הדוח לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת והון חוזר חיובי בדוחותיה המאוחדים. בדוחות הכספיים המיוחדים לחברה עצמה (סולו) קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 12 מליון ש"ח. ההון החוזר של החברה מושפע מכך שהשקעותיה של החברה בנדל"ן להשקעה מוצגות בסעיף הנכסים שאינם שוטפים בעוד שחלק מההתחייבויות בגין אותו נדל"ן להשקעה (חלויות שוטפות וריבית לשלם על הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב) מוצגות בהתחייבויות השוטפות. דירקטוריון החברה דן ביתרות המזומנים ושווי המזומנים ובתחזית המזומנים הצפויים של החברה והחברות הבנות לרבות בקשר עם ההכנסות הצפויות של הקבוצה, הנגישות של החברה למזומנים בחברות הבנות ובחינת התחייבויותיה של החברה, וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וכי אין חשש סביר שהתאגיד לא יעמוד בהתחייבויותיו הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון.

כמו כן, לקבוצה תזרים הכנסות שוטף מנדל"ן מניב, אשר להערכת החברה אמור להסתכם בשנת 2019 וכן בשנים הבאות בכ- 75 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.

החברה צופה כי בשנה הקרובה יכוסו כל צרכיה התזרימיים השוטפים מתוך יתרות כספיות בתאגידים בנקאיים ומהמפורט לעיל.

1.ה. מקורות המימון ואמות מידה פיננסיות

1.ה.1. מקורות המימון

מלבד אמצעי העצמיים ואגרות חוב שהנפיקה, מממנת החברה את פעילותה בעיקר באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים, חלקן באמצעות הלוואות לזמן ארוך וחלקן במסגרת הסכמי מימון המקובלים כיום בענף הבניה המכונים "ליווי פיננסי לפרויקטים" (ככל שמדובר בפרויקטים בהקמה). בפרויקטים אותם מקימה החברה, לאחר תום הבניה וכאשר הנכס מתחיל להניב, בדרך כלל ממירה החברה את ההלוואות למימון הבניה בהלוואות לזמן ארוך.

יתרת האשראי אשר התקבל מתאגידים בנקאיים הסתכמה למועד הדוח לסך של כ- 325 מליון ש"ח. סכום זה משקף שיעור מינוף נמוך יחסית בהשוואה לשווי הנכסים המושעבדים לבנקים. כמו כן, יתרת האג"ח שהנפיקה החברה (סדרה ב') מסתכמת למועד הדוח לסך של כ- 115 מליון ש"ח.

לחברה מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בסך של 320 מליון ש"ח. בחודש דצמבר 2018 חתמה החברה עם התאגיד הבנקאי על הארכת הסכם המסגרת באותם תנאים עד ליום 31 במרס 2019. ליום 31 בדצמבר 2018 היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו הינה 179 מליון ש"ח.

למועד הדוח לחברה נכסים שאינם מושעבדים בשווי כולל של כ- 159 מליון ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המושעבדים נמוך משמעותית משוויים ההוגן.

1.ה.2. מידע לגבי אשראי מהותי

ראה סעיף 5.6.3 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

1.ה.3. אמות מידה פיננסיות ומגבלות אחרות החלות על התאגיד

ראה סעיף 5.6.4 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

1.ה.4. שיעור הריבית על מקורות המימון ליום 31 בדצמבר 2018

ראה סעיף 5.6.6 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי בחברה לביצוע המדיניות בנושא חשיפה לסיכוני 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).

להלן סיכוני השוק אליהם חשופה החברה:

2.א. מחירי נכסים מניבים

למחירי ההשכרה עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה. 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. סיכוני מטבע

על פי המקובל בשוק הנדל"ן בארץ, החוזים בקשר למכירת והשכרת שטחי משרדים ושטחים מסחריים נקובים בש"ח. בחברה ישנו מספר קטן של שוכרים אשר דמי השכירות המשולמים על ידם נקובים בדולרים של ארה"ב.

2.ג. סיכוני ריבית

למועד הדוח לחברה אשראי בנקאי לזמן קצר לא צמוד בסך של כ- 2.6 מליון ש"ח ואשראי בנקאי לזמן ארוך לא צמוד בסך של כ- 43.5 מליון ש"ח (כולל חלות שוטפת וריבית לשלם בסך של כ- 2 מליון ש"ח), הנושאים ריבית בשיעור משתנה.

שינוי בשיעור ריבית הפריים ישפיעו 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 המחירים לצרכן

למועד הדוח לחברה אשראי בנקאי לזמן ארוך הצמוד למדד והנושא ריבית קבועה בסך של כ- 15.7 מליון ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם בסך של כ- 2.4 מליון ש"ח).

כמו כן, לחברה אגרות חוב (סדרה ב') בסך של כ- 114.7 מליון ש"ח צמודות למדד ונושאות ריבית קבועה (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם בסך של כ- 12.8 מליון ש"ח).

שינויים במדד המחירים לצרכן משפיעים על שיעור הריבית הריאלית של הנכסים הכספיים הצמודים וההתחייבויות הכספיות הצמודות בחברה, ועקב כך על הוצאות המימון והרווח. מנגד, הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן. בהתאם, לחברה יש "הגנה מובנית" חלקית בגין החשיפה כאמור.

2.ה. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

דירקטוריון החברה מפקח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ומנחה את ההנהלה. לצורך קבלת החלטות, מעת לעת, נעזרת החברה ביועץ פיננסי חיצוני שהינו מומחה לתחום חשיפות מטבע ומימון. דירקטוריון החברה לא קבע מגבלות וקריטריונים כמותיים להיקפי החשיפה השונים, ומתקיים דיון קבוע בנושא זה בישיבות הדירקטוריון.

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 הוצאותיהן חשופות.

ככלל, משתדלת החברה לחלק את הסך הכולל של ההלוואות שהיא לווה בין הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן והלוואות 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.

1.2. דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2018

לפרטים בדבר הצמדה של יתרות כספיות במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2018 - ראה ביאור 22'ד' לדוחות הכספיים. מאזן ההצמדה בדוחות הכספיים נערך בהתאם להוראות IFRS 7, ולפיכך נכסים והתחייבות הקשורים למוסדות ממשלתיים כגון מסים לקבל או לשלם 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 (באלפי ש"ח):

רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

מכשיר רגיש	רווח מהשינויים		שווי הוגן	הפסד מהשינויים	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות) אגרות חוב (סדרה ב') סה"כ	2,550	1,280	(277,744)	(1,290)	(2,590)
	1,036	520	(116,854)	(523)	(1,049)
	<u>3,586</u>	<u>1,800</u>	<u>(394,598)</u>	<u>(1,813)</u>	<u>(3,639)</u>

רגישות לשינויים בשער חליפין של דולר ארה"ב

מכשיר רגיש	רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
מזומנים ושווי מזומנים התחייבויות אחרות סה"כ	28	14	277	(14)	(28)
	(75)	(37)	(745)	37	75
	<u>(47)</u>	<u>(23)</u>	<u>(468)</u>	<u>23</u>	<u>47</u>

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל

מכשיר רגיש	רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים	
	עלייה של 2%	עלייה של 1%		ירידה של 1%	ירידה של 2%
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד חייבים ויתרות חובה מסים לקבל הלוואה לזמן ארוך זכאים ויתרות זכות מסים לשלם הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות) וריבית לשלם (אגרות חוב (סדרה ב') - כולל חלויות שוטפות ריבית לשלם) התחייבויות אחרות הטבות לעובדים סה"כ	167	83	8,340	(83)	(167)
	2	1	81	(1)	(2)
	54	27	2,717	(27)	(54)
	36	18	1,782	(18)	(36)
	(1)	-	(49)	-	1
	(3)	(1)	(133)	1	3
	(314)	(157)	(15,679)	157	314
	(2,268)	(1,134)	(113,418)	1,134	2,268
	(35)	(18)	(1,755)	18	35
	-	-	(12)	-	-
	<u>(2,362)</u>	<u>(1,181)</u>	<u>(118,126)</u>	<u>1,181</u>	<u>2,362</u>

רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים

מכשיר רגיש	רווח מהשינויים		שווי הוגן	הפסד מהשינויים	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	2,005	1,002	20,048	(1,002)	(2,005)

3. היבטי ממשל תאגידי

3.א. תרומות

היקף התרומות שהעניקה החברה בתקופת הדוח הינו כ- 70 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 מיומנות חשבונאית ופיננסית יעמוד על אחד. החברה סבורה כך עקב הסיבות הבאות:

1. פעילותה של החברה, שהיא גם חברה בת בקבוצת לוינשטיין הנדסה, מרוכזת בתחום הנדלי"ן המניב.

2. ניסיונם העשיר של אורגני החברה האם, המספקת לחברה שירותי ניהול, אשר בה מועסקים לפחות שני עובדים בכירים שהינם בעלי השכלה אקדמאית בראיית חשבון וכלכלה ובעלי ניסיון רב.

בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית - ראה שאלון ממשל תאגידי בדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח התקופתי.

3.ג. דירקטורים בלתי תלויים

בדבר דירקטורים בלתי תלויים - ראה שאלון ממשל תאגידי בדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח התקופתי.

ד.3. פרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה

להלן גילוי בנושא מבקר הפנים בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך :

1.ד.3. פרטי המבקר

- (א) שם המבקר הפנימי : רו"ח גדעון באום.
- (ב) תאריך תחילת כהונה : 10.8.2010.
- (ג) למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בכל הוראות סעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
- (ד) 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.
- (ה) למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה.
- (ו) למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או עם גוף קשור אליה.
- (ז) 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 10.8.2010, לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת. להערכת דירקטוריון החברה, רו"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 דוד גת.

4.ד.3. תוכנית עבודה

- (א) תוכנית הביקורת נקבעת על ידי וועדת הביקורת של החברה מעת לעת, בדרך כלל לתקופה של שנה והגורמים המעורבים בקביעתה הינם הנהלת החברה ומבקר הפנים המביאים המלצתם בפני חברי וועדת הביקורת.
- (ב) תוכנית העבודה לשנת 2018 והנושאים העומדים לביקורת, גובשו על ידי דירקטוריון החברה, בהתבסס בין היתר על סקר הסיכונים שבוצע על ידי המבקר והצעתו של המבקר הפנימי ולאחר קבלת המלצתה של וועדת הביקורת. השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת הינם הפעלת ביקורת על ליבת העסקים של החברה ו/או נקודות חשיפה אפשריות בפעילות העסקית של החברה, תוך התחשבות במעגלי הבקרה הפנימיים. התוכנית הרב שנתית מתבססת על הרחבת המעגלים המבוקרים כך שכל אגפי החברה יבוקרו בסבב אחת למספר שנים. שינויים בתוכנית העבודה כפופים לאישור הדירקטוריון.
- (ג) במהלך שנת 2018 התבצעה ביקורת פנימית בנושא עסקאות מהותיות בחברה ובנושא אבטחת המידע. 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.

6.ד.3. היקף העסקה

למבקר הוקצו כ- 150 שעות 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 לרשומות החברה ולמערכות 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, מנכ"ל החברה ולוועדת הביקורת של החברה.

10.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.

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.

11.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 הביקורת הפנימית בחברה.

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

דוח מס' 12 בנושא עסקאות מהותיות - הוגש ביום 1 במרס 2018 ונדון בוועדת הביקורת ביום 11 במרס 2018.

דוח מס' 13 בנושא אבטחת מידע - הוגש ביום 15 בנובמבר 2018 ונדון בוועדת הביקורת ביום 21 בינואר 2019.

דוח מס' 14 בנושא עסקאות מהותיות - הוגש ביום 21 בפברואר 2019 ונדון בוועדת הביקורת ביום 28 בפברואר 2019.

3.ה. פרטים בדבר המבקר החיצוני של החברה

3.ה.1. שם משרד המבקר : משרד רואי חשבון פאהן קנה ושות'.

3.ה.2. שכר טרחת רואה החשבון המבקר הינו כדלקמן :

להלן טבלה המפרטת את שכר הטרחה שקיבלו רואי החשבון בשנים 2018 ו- 2017 :

ס"ה		בגין שירותים אחרים		בגין שרותי ביקורת ומס		
שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
						בשנת 2018 :
1,838	274	90	20	1,748	254	רואי החשבון של החברה
210	28 ⁽¹⁾	7	1 ⁽¹⁾	203	27 ⁽¹⁾	רואי חשבון של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2,048	302	97	21	1,951	281	סה"כ
						בשנת 2017 :
1,572	254	-	-	1,572	254	רואי החשבון של החברה
215	29 ⁽¹⁾	20	3 ⁽¹⁾	195	26 ⁽¹⁾	רואי חשבון של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,787	283	20	3	1,767	280	סה"כ

(1) מהווה את חלק החברה.

3.ה.3. היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון של החברה לשנת 2018 נבחנו על-ידי וועדת הביקורת של החברה, אשר קיבלה מהנהלת החברה פירוט לגבי היקף העבודה והתאמתה לצרכיה של החברה. וועדת 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.

3.ו. ישיבות דירקטוריון

במהלך שנת 2018 נערכו 8 ישיבות דירקטוריון.

3.ז. אכיפה מינהלית

בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך מחודש אוגוסט 2011, החליט דירקטוריון החברה ביום 8 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. ביום 27 בדצמבר 2012 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת וועדת הביקורת של החברה, את תוכנית האכיפה הפנימית של החברה והנהלים הנובעים ממנה. במהלך השנה מקיימת החברה ישיבות וועדת ציות בנוכחות האחראי על האכיפה המינהלית בחברה וחברי וועדת הציות.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4.א. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1.א.4. ביום 14 במרס 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.75 ש"ח למניה (סך של כ- 10,801 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 29 במרס 2018.

2.א.4. בהמשך לאמור בביאור 10א(5) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018, בחודש יוני 2018 התקבל תשלום אחרון בסך של כ- 18.7 מיליוני ש"ח בעבור מכירת מלוא אחזקותיה של החברה בנכס ב"ראשון סנטר" כנגד מסירת חזקה לרוכש.

3.א.4. ביום 1 ביולי 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר שהתקבלו אישורי וועדת הביקורת/תגמול ודירקטוריון החברה, להתקשר בתוספת להסכם הניהול עם בעלת השליטה בה, משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ. בהתאם לתוספת האמורה, אשר תחול החל מיום 16 במאי 2018, עודכן מנגנון התמורה להסכם שירותי הניהול לפיו בגין העמדת שירותי הניהול לחברה על ידי בעלת השליטה, תשלם החברה לבעלת השליטה 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.

והכל כמפורט בדיווחי החברה מיום 16 במאי 2018 (אסמכתא 039666-01-2018), 14 ביוני 2018 (אסמכתא 058048-01-2018), 20 ביוני 2018 (אסמכתא 053895-01-2018), 1 ביולי 2018 (אסמכתא 062854-01-2018).

4.א.4. ביום 1 ביולי 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבלו אישורי וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תיקון למדיניות התגמול של החברה. עיקרי התיקון הינם התאמת גובה דמי הניהול המקסימליים אשר ישולמו לבעלת השליטה בהתאם לתוספת להסכם הניהול כפי שפורט לעיל וכן עדכון גבול האחריות ביטוח נושאי משרה והפרמיה שתשולם בגינו והכל כמפורט בדיווחי החברה מיום 16 במאי 2018 (אסמכתא 039666-01-2018), 14 ביוני 2018 (אסמכתא 058048-01-2018), 20 ביוני 2018 (אסמכתא 053895-01-2018), 1 ביולי 2018 (אסמכתא 062854-01-2018).

5.א.4. בהמשך לאמור בביאור 10א(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2018, בקשר עם פרויקט התחנה המרכזית הישנה בתל אביב, ביום 1 ביולי 2018 נודע לחברה כי פורסמה הודעה בדבר הפקדתה של תוכנית בניין עיר תא/4321 מתחם השומרון - מתחם התחנה המרכזית הישנה, להתנגדויות.

במתחם זה מחזיקה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ, ביחד עם חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (בחלקים שווים), בכ- 75% מזכויות הבנייה העתידיות.

התוכנית כוללת בנייה של מעל 1,100 יח"ד וכ- 150,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים.

6.א.4. ביום 14 באוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.5 ש"ח למניה (סך של כ- 7,201 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 30 באוגוסט 2018.

7.א.4. בהמשך להודעת חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) מיום 12 במרס 2018 אודות העלאת הדירוג לסדרות האג"ח הלא מובטחות (סדרות א' וב') של החברה ל- 'iilA+' מ- 'iilA' ביום 14 באוגוסט 2018 אשררה חברת הדירוג את הדירוג 'iilA+' של החברה ו- 'iilA+' של אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה.

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

9.א.4. ביום 18 בדצמבר 2018 הוארך תוקפו, באותם תנאים, של הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בו התקשרה החברה בחודש דצמבר 2017 (לפרטים אודות המסגרת ראה בסעיף 5.6.3.3 לחלק א' לדוח התקופתי) וזאת עד ליום 31 במרס 2019.

10.א.4. ביום 24 בדצמבר 2018 התכנסה אסיפת בעלי מניות השנתית של החברה ואישרה את הנושאים שעל סדר יומה (לפרטים ראה דיווח החברה מיום 14 בנובמבר 2018 אסמכתא: 2018-01-103297 ומיום 24 בדצמבר 2018 אסמכתא: 2018-01-117991).

8.ב. אירועים לאחר תאריך המאזן

1.ב.4. בחודש פברואר 2019 נערך דיון בהתנגדויות לתוכנית בוועדה המחוזית תל אביב בקשר למקרקעין בתחנה מרכזית הישנה (ראה ביאור 10.א.3) לדוחות הכספיים. למועד פרסום הדוחות הכספיים טרם התקבלה החלטה ביחס להתנגדויות.

2.ב.4. ביום 3 במרס 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 18 במרס 2019.

ג.4. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, 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 8' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.**

ביום 3 במרס 2019 הוגדרו על ידי דירקטוריון החברה, הערכות השווי, בקשר עם שלושה נכסים, כהערכות שווי מהותיות מאוד. שלושת הנכסים הינם - "מגדל לוינשטיין", "מגדל דיסקונט" ו- "התחנה המרכזית הישנה בתל אביב". הערכות שווי אלה מצורפות לדוח התקופתי בחלק ו' שבו.

ה.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 סדרה ב' שהונפקו על ידי החברה (הנתונים הינם באלפי ש"ח):

מועד הנפקה	22 בדצמבר 2016
שווי נקוב במועד ההנפקה	125,629
קרן שנפרעה (ערך נקוב)	12,563
יתרת שווי נקוב	113,066
שווי נקוב לפי תנאי הצמדה	114,767
סכום הריבית שנצברה	-
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים	114,767
שווי הוגן לתאריך הדוח	116,854
סוג הריבית	קבועה
שיעור הריבית השנתית	2.3%
מועדי תשלום הקרן	בכל 31 בדצמבר, החל מ-2018 ועד 2027
מועדי תשלום הריבית	בכל סוף חודש יוני ודצמבר בשנים 2017-2027
תנאי הצמדה קרן וריבית	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2016
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	החל מיום 1 בפברואר 2017 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 במועד הרלוונטי.
שם הערב לתשלום התחייבות התאגיד	אין
שם חברת הנאמנות	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
שם האחראי על האג"ח בחברת הנאמנות	רמי סבטי
האופן שבו ניתן להתקשר עם הנאמן	טל : 03-6374354 פקס : 03-6374344
כתובת הנאמן למשלוח מסמכים	מנחם בגין 46-48, תל אביב
שם חברה מדרגת	מעלות (S&P) Maalot
הדרוג שנקבע במועד הנפקת הסידרה	ILA
הדרוג שנקבע למועד הדוח	ILA+
האם למיטב ידיעת החברה היא עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם למיטב ידיעת החברה התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא
תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד	אין
סוג השעבוד ודרגתו	אין
הגבלות בקשר ליצירת שעבדים נוספים	אין הגבלות

דוד גת
יו"ר הדירקטוריון

שאול לוטן
מנכ"ל, חבר הדירקטוריון

תל אביב, 3 במרס 2019.

סימוכין : 1252-0219.

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

לוינשטיין נכסים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2018

לוינשטיין נכסים 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 בתסקיף מדף מיום 29 בספטמבר 2016
	דוחות כספיים
5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-69	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
70	נספח א' - 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 : 2796
תאריך : כ"ו באדר א' תשע"ט
3 במרס 2019

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של לוינשטיין נכסים בע"מ

**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של לוינשטיין נכסים בע"מ והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2018. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה 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 יתרות נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה) (4) בקורות על אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים (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 3 במרס 2019, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוח רואה החשבון המבקר האחר.

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 : 2796
תאריך : כ"ו באדר א' תשע"ט
3 במרס 2019

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של לוינשטיין נכסים בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **לוינשטיין נכסים בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן 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 החברה שנכללה על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של 58,887 אלפי ש"ח ו- 52,166 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017, בהתאמה ואשר חלק החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של 6,721 אלפי ש"ח, 10,004 אלפי ש"ח ו- 8,201 אלפי ש"ח בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו- 2016, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואה חשבון אחר שהדוח שלו הומצא לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוח רואה החשבון האחר.

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 ודוח רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוח רואה החשבון האחר, הדוחות הכספיים 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 לכל 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 3 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
לוינשטין נכסים בע"מ

מספר : 2796
תאריך : כ"ו באדר א' תשע"ט
3 במרס 2019

הנדון: תשקיף מדף של לוינשטין נכסים בע"מ (להלן: "החברה") שפורסם ביום 29 בספטמבר 2016

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 3 במרס 2019 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.
2. דוח של רואה החשבון המבקר מיום 3 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 3 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'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
72,123	37,423	4	מזומנים ושווי מזומנים
1,157	1,156		פיקדונות
16,042	20,048	5	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,053	2,784	6	לקוחות
616	1,112	7	חייבים ויתרות חובה
1,065	2,717	18	מסים לקבל
36,288	-	5א'10	נכס המוחזק למכירה
130,344	65,240		
נכסים שאינם שוטפים			
4,819	3,800	8	הלוואות לזמן ארוך
52,166	58,887	9ב'	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,268,385	1,307,486	10	נדל"ן להשקעה
32,523	23,100	10א'	נדל"ן להשקעה בהקמה
119	221		רכוש קבוע, נטו
1,358,012	1,393,494		
1,488,356	1,458,734		
סה"כ נכסים			
התחייבויות שוטפות			
52,520	25,408	11	אשראי מתאגידים בנקאיים
813	1,206	12	ספקים ונותני שירותים
9,703	8,396	13	זכאים ויתרות זכות
18,500	-	5א'10	מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
13,357	8,421	6א'10	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
464	830	20ב'	צד קשור
51	133	18	מסים לשלם
95,408	44,394		
התחייבויות שאינן שוטפות			
(*) 320,738	312,535	14	הלוואות מתאגידים בנקאיים
111,760	100,666	15	אגרות חוב
4,198	4,715	16	התחייבויות אחרות
12	12		הטבות לעובדים
(*) 147,851	154,964	18	מסים נדחים
584,559	572,892		
הון			
144	144	19	הון מניות
376,590	376,590		פרמיה על מניות
(*) 431,655	464,714		עודפים
808,389	841,448		
1,488,356	1,458,734		
סה"כ התחייבויות והון			

(*) ראה ביאור 2כו'(1) בדבר אימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9).

ערן עמרם	שאל לטון	דוד גת
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 3 במרס 2019.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
58,400	67,466	65,577	21א' הכנסות
55,321	98,525	25,611	מדמי שכירות ואחזקה
2,045	76	-	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
115,766	166,067	91,188	21ב' הכנסות אחרות
6,742	8,603	9,706	עלויות
6,690	6,291	7,900	אחזקת נדל"ן להשקעה
13,432	14,894	17,606	21ג' הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
102,334	151,173	73,582	רווח תפעולי
288	783	1,773	1'ד21 הכנסות מימון
(17,420)	(19,258)	(18,824)	2'ד21 הוצאות מימון
(17,132)	(18,475)	(17,051)	הוצאות מימון, נטו
85,202	132,698	56,531	רווח לאחר מימון
8,201	10,004	6,721	3'ב9 חלק החברה ברווחי חברת מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
93,403	142,702	63,252	רווח לפני מסים על הכנסה
(4,001)	(31,120)	(11,134)	18ז' מסים על הכנסה
89,402	111,582	52,118	רווח נקי וכולל לשנה
6.62	8.13	3.62	23 רווח נקי למניה בסיסי (בש"ח):

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	ביאור
595,056	274,552	320,369	135	יתרה ליום 1 בינואר 2016
89,402	89,402	-	-	רווח כולל לשנה
(27,004)	(27,004)	-	-	דיבידנד ששולם
657,454	336,950	320,369	135	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
111,582	111,582	-	-	רווח כולל לשנה
56,230	-	56,221	9	הנפקת הון מניות 19ד'
(16,877)	(16,877)	-	-	דיבידנד ששולם 19ג'
808,389	431,655	376,590	144	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
(1,057)	(1,057)	-	-	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9) 2כר'(1)
807,332	430,598	376,590	144	יתרה ליום 1 בינואר 2018
52,118	52,118	-	-	רווח כולל לשנה
(18,002)	(18,002)	-	-	דיבידנד ששולם 19ג'
841,448	464,714	376,590	144	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
89,402	111,582	52,118	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(70,670)	(89,553)	(22,097)	רווח נקי לשנה
18,732	22,029	30,021	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
(31)	(6)	(134)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
-	37	-	השקעה ברכוש קבוע
(20,035)	(115,813)	(7,952)	תמורה ממכירת רכוש קבוע
63,620	37,797	18,721	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	18,500	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(8,947)	(1,888)	-	מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
15,711	-	-	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(311)	(406)	(41)	תקבול ממוסדות בגין נדל"ן להשקעה
7	23	13	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה פירעון הלוואה לזמן קצר
(2,014)	(5,961)	(4,644)	רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן
(2,163)	(9,997)	(4,428)	דרך רווח או הפסד, נטו
-	-	1,082	מתן הלוואות לזמן ארוך, נטו
1,343	(916)	1	פירעון הלוואה לזמן ארוך לחברה מוחזקת
47,180	(78,630)	2,618	שינוי בפיקדונות, נטו
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
-	56,230	-	תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(27,004)	(16,877)	(18,002)	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
123,680	-	-	דיבידנד ששולם
(17,674)	(17,674)	(36,317)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
32,810	-	-	פירעון אגרות חוב
(40,621)	(10,959)	(9,687)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	(25,000)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(23,909)	(1,723)	(3,333)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
47,282	(16,003)	(67,339)	קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
113,194	(72,604)	(34,700)	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
31,533	144,727	72,123	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
144,727	72,123	37,423	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(8,201)	(10,004)	(6,721)
23	20	32
(55,321)	(98,525)	(25,611)
76	(155)	638
(17)	79	(133)
-	-	(79)
1,997	(1,343)	1,656
228	-	-
(2,045)	(45)	(221)
-	(31)	-
(1,787)	25,130	7,428
(65,047)	(84,874)	(23,011)
166	277	(242)
(3,525)	(2,148)	(1,570)
440	(318)	393
(2,341)	(3,460)	1,916
(347)	(156)	366
(16)	1,126	51
(5,623)	(4,679)	914
(70,670)	(89,553)	(22,097)

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני פחת
 שערך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
 שינוי בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 שערך הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
 שערך הלוואה שניתנה לזמן ארוך שערך הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
 שערך חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
 עדכון התחייבות בגין מכירת נדל"ן להשקעה
 רווח ממכירת רכוש קבוע מסים נדחים, נטו

ג'21

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים ויתרות חובה
 גידול ביתרות מסים שוטפים
 גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
 גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות שינוי ביתרות צדדים קשורים, נטו
 גידול (קיטון) בהתחייבויות אחרות

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נספח ב' - פעולות שלא במזומן			
3,979	1,276	1,266	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד ספקים, זכאים, יתרות זכות ומסים לשלם
-	23,000	-	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
32,272	-	-	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
-	-	18,500	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים			
מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור :			
27,004	16,877	18,002	דיבידנד
14,694	19,682	15,865	ריבית
18,422	17,772	6,115	מסים על הכנסה
מזומנים שהתקבלו במהלך השנה עבור :			
256	331	863	ריבית
-	-	898	מסים על הכנסה

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

- א. לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן - "החברה" או "הקבוצה") הינה חברה ציבורית אשר התאגדה בישראל ביום 22 ביולי 1986 והחלה את פעילותה העסקית בחודש אוגוסט 2002. משרדה הרשום של החברה נמצא ברחוב מנחם בגין 23, בתל-אביב. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- ב. החברה עוסקת בייזום, הקמה והשכרה של שטחים מסחריים.
- ג. לחברה השקעות בחברות מאוחדות, עסקה משותפת ופעילויות משותפות. רשימת החברות המוחזקות על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מפורטת בנספח א' לדוחות הכספיים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

- הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט:
- נדלין להשקעה (לרבות נדלין להשקעה בהקמה) - ראה סעיף ח' להלן.
 - מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - ראה סעיף טו' להלן.
 - התחייבויות ונכסי מסים נדחים - ראה סעיף יב' להלן.
 - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים - ראה סעיף כג' להלן.
- הדוחות על הרווח הכולל מוצגים בהתאם לשיטת מהות ההוצאות לאור העובדה שהחברה פועלת בענף הנדלין המניב.
- דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן "תקני IFRS"). כמו כן, הדוחות הכספיים כוללים את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.

ב. שימוש באומדנים חשבונאיים 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 בעלי רגישות ניכרת ובשיקולי דעת לאירועים עתידיים, אשר התרחשותם עשויה להשפיע על הסכומים המדווחים.
- ראה ביאור 3 בדבר פירוט האומדנים ושיקולי הדעת אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

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

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 היציג ליום הדיווח.
2. עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין היציג במועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מסילוק פריטים כספיים, לפי שערי חליפין שונים מאלה ששימשו לרישום הראשוני במהלך התקופה, או מאלה שדווחו בדוחות כספיים קודמים, נזקפו 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.
5. להלן נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993):

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
220.68	221.57	223.33

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
%	%	%
(0.2)	0.4	0.8

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 המושקעת. 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.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

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.

• 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.

• עסקה משותפת (Joint Venture)

הסדר משותף, שבו לצדדים אשר מוקנית להם שליטה משותפת על ההסדר, יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. החברה מכירה בזכותה בעסקה משותפת כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני (ראה גם סעיף ו' להלן).

ו. השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

בהתאם לשיטת השווי המאזני, ההשקעה מוכרת במועד ההכרה הראשונית לפי עלות הכוללת עלויות עסקה.

עודף עלות ההשקעה בעסקה משותפת על חלק החברה בשווי המאזני במועד הרכישה הניתן לייחוס לנכסים מזוהים, מופחת בהתאם לתקופת ההפחתה של הנכסים להם הוא יוחס.

חלק החברה ברווחים או בהפסדים של העסקה המשותפת מוצג ברווח או הפסד במסגרת הסעיף "חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני".

המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה המטופלת בשיטת השווי המאזני יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

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. 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 ועלויות אשראי (כאשר הנכס מהווה נכס כשיר). בתקופות עוקבות נכסי נדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן. שינויים בשווי הוגן לאחר ההכרה לראשונה, מוכרים ברווח או הפסד. נדל"ן כאמור אינו מופחת.

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.

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

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.

ט. נדל"ן להשקעה עם קרקע בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל

זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי החברה בחכירה תפעולית, מסווגות ומטופלות כנדל"ן להשקעה אם ורק אם הנדל"ן מקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה וכן נעשה שימוש במודל השווי ההוגן לגבי זכויות נדל"ן כאמור.

י. נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה או לחלוקה לבעלי המניות, כאשר ההנהלה מחויבת לתכנית מכירה או חלוקה; הנכס מוכן למכירה או חלוקה מיידית; החלה תכנית פעילה לאיתור קונה; המכירה צפויה להתבצע בסבירות גבוהה תוך 12 חודשים; הנכס עומד למכירה באופן פעיל במחיר מכירה סביר בהתייחס לשווי ההוגן; הפעולות הנדרשות להשלמת תכנית המכירה מצביעות על כך שאין זה סביר שהתכנית תשתנה באופן משמעותי או תבוטל.

נכסי נדל"ן להשקעה אינם בתחולת הוראות המדידה של תקן IFRS 5 ועל כן במידה ונכסים כאמור מסווגים כמוחזקים למכירה אזי הינם ממשיכים להימדד בשווי הוגן בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.

יא. ירידת ערך נכסים שאינם כספיים

בהתייחס להשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, 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. במידה וקיימת ראייה כאמור מתבצעת בדיקת ירידת ערך על ידי השוואה בין הסכום בר ההשבה של ההשקעה (הגבוה מבין שווי השימוש ובין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש) לבין ערך ההשקעה בספרים.

יב. מסים על הכנסה

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.

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 על הרווח הכולל נובע משינויים שחלו ביתרות הנ"ל בשנה השוטפת. מסים נדחים בחובה מוכרים במגבלת הסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה יהיה ניתן לנצלם.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מסים על הכנסה (המשך)

התחייבויות מסים נדחים מוצגות בדוח על המצב הכספי כהתחייבויות לזמן ארוך.

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

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.

יג. 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.

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.

לישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים של החברה וכן אין כל שינוי מהותי במדיניות החשבונאית של החברה בקשר להיבטי הכרה בהכנסה לעומת המדיניות החשבונאית הקודמת של החברה (עד ליום 31 בדצמבר 2016).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הכרה בהכנסה (המשך)

להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסה מפעילויות 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.
2. **הכנסות מדמי ניהול ואחזקה**
הכנסות מדמי ניהול ואחזקה מוכרות לאורך זמן, לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת השירות.
3. **הכנסות מריבית**
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.
4. **הכנסות מדיבידנד**
הכנסות מדיבידנד מוכרות בנקודת זמן בעת ההכרזה על הזכות לקבלת הדיבידנד.

יד. **היוון עלויות אשראי**

עלויות אשראי ספיציפיות ושאינן ספציפיות המיוחסות ישירות לרכישה או הקמה של נכסים כשירים, נזקפות לעלות נכסים אלה על פני תקופת ההקמה (התקופה בה מתבצעות פעולות להכנת הנכס לשימוש המיועד). נכס כשיר הינו נכס בהקמה או בהכנה, אשר הכנתו לשימוש המיועד לו מצריכה פרק זמן ניכר. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

טו. **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.

החברה סיווגה את השקעותיה במכשירים הפיננסיים שברשותה 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 שלהן אינו עולה על 12 חודשים מתאריך הדיווח 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 לרווח או הפסד במועד גריעת הנכס, במקרה של הפרשה לירידת ערך וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. נכסים פיננסיים (המשך)

מדיניות הטיפול בנכסים פיננסיים עד ליום 31 בדצמבר 2017 (המשך):

2. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

קבוצה זאת כוללת נכסים פיננסיים המוחזקים לצורכי מסחר 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 לרווח או הפסד. עלויות עסקה בגין פריטים אלו נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

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

רכישות או מכירות של נכסים פיננסיים נכללות בספרי קבוצה במועד העסקה שהינו המועד שבו הקבוצה מתחייבת לרכוש או למכור את הנכסים. ההשקעות נגרעות מספרי הקבוצה, כאשר הזכויות לקבלת תזרימי מזומנים בגין ההשקעות פקעו, או כאשר כל הסיכונים והתשואות בגין הבעלות על נכסים אלה הועברה לצד ג'.

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.

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.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. נכסים פיננסיים (המשך)

מדיניות חשבונאית 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.

טז. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מסווגות כהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד או כהתחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת כוללות ספקים ונותני שירותים, סכומים מסויימים בגין זכאים ויתרות זכות, התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה, צדדים קשורים, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, אגרות חוב ואשראי לזמן קצר שנתקבל ממוסדות בנקאיים.

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.

יתרות לזמן קצר, כגון זכאים ויתרות זכות אשר האשראי בגינם לא חורג מהמקובל בענף מוצגות בערכים נומינליים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. שינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית

מדיניות חשבונאית 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 ההחלפה 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 לדוחות על הרווח הכולל. במידה והשינוי או ההחלפה אינם גורמים לשינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות, הטיפול הננקט הינו שינוי תנאי התחייבות קיימת ללא השפעה מיידית על דוחות רווח או הפסד אלא בדרך של פריסה על פני יתרת חיי ההתחייבות.

מדיניות חשבונאית 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.

יח. קיזוז מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים בדוחות 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.

יט. גריעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר:

- פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי; או
- החברה מעבירה את הנכס הפיננסי והעברה 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 יז' לעיל).

כ. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום נזקפות לדוח רווח או הפסד במועד בו קיימת לחברה גישה למוצרי הפרסום או כאשר השירות ניתן לחברה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. רווח למניה

הרווח הבסיסי למניה, מחושב על ידי חלוקת הרווח הראוי לחלוקה לבעלי המניות הרגילות בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה.

כב. מגזרי פעילות

לחברה יש תחום פעילות אחד שהינו השכרת נכסי נדל"ן בישראל בלבד ואין לה תחומי פעילות נוספים. לחברה יש פעילות נלווית לתחום הפעילות של השכרת נכסי נדל"ן שהינו ביצוע עבודות בניה לצורך השכרה לשוכרים.

כג. הטבות לעובדים

1. התחייבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של הקבוצה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם ביוזמתם.

התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום הדיווח בהתאם לחוק פיצויי פיטורין (השימוש בטכניקות הערכה אקטואריות אינו משנה מהותית את עלות תשלום הפיצויים).

2. הטבות לעובדים לטווח קצר

הטבות לעובדים לזמן 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 העבודה. הפרשות בגין מחויבות כאמור שטרם נפרעו נמדדות על בסיס שאינו מהוון.

כד. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה הינה 12 חודשים. בהתחשב בכך, כוללים את הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות כפריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה.

כה. 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)

כו. להלן תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה

1. 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, מאפייני 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, מאפייני 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)

כו. להלן תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה (המשך)

1. 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 יגרור לאי התאמה חשבונאית (mismatch) ברווח או הפסד כי אז יוכרו כל השינויים בשווי ההוגן ברווח או הפסד. (ב) גזרים 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.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. להלן תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה (המשך)

1. IFRS 9, מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן ההשפעה של יישום התקן על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי :

הטבלה להלן מפרטת ריכוז של השפעת יישום עקרונות הסיווג והמדידה של התקן בהשוואה לתקינה טרם יישומו (IAS 39) בהתבסס על הנכסים הפיננסיים ועל ההתחייבויות הפיננסיות ליום 1 בינואר 2018 :

סיווג תחת IFRS 9	סיווג תחת IAS 39	
		נכסים פיננסיים
		מזומנים ושווי מזומנים
		פיקדונות
		הלוואות וחייבים
		לקוחות
		חייבים ויתרות חובה
		הלוואה לזמן ארוך
		הלוואות שניתנו לחברה מוחזקת לפי שיטת השווי המאזני (א)
שווי הוגן דרך רווח או הפסד	שווי הוגן דרך רווח או הפסד	ניירות ערך סחירים
עלות מופחתת	עלות מופחתת	התחייבויות פיננסיות (ב)

א. הלוואות לעסקה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שיתרתן ליום 1 בינואר 2018 הסתכמה בכ- 2.7 מליוני ש"ח אשר לא נקבעו בגין מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית אשר טופלו בהתאם למדיניות החשבונאית טרם יישום התקן בעלות מופחתת, נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד זאת היות ולהערכת ההנהלה לא ניתן יהיה לקבוע כי המודל העסקי של החברה לגביהן הינו לצורך גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע מהן. השפעת המדידה של השינוי כאמור במודל המדידה אינה מהותית.

ב. בהתאם לתקינה החשבונאית טרם יישום התקן, בעדכון תנאים (Modification) של התחייבויות פיננסיות בגין אשראי שהתקבל מתאגיד בנקאי אשר התבצע במהלך שנת 2015, ואשר נקבע לגביו כי הוא לא הגיע עד כדי שינוי משמעותי בתנאי החוב לא ניתן ביטוי להשלכות מדידה. לעומת זאת, במועד יישום IFRS 9, בגין עדכון התנאים כאמור חושבה מחדש העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית כערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים החוזיים העתידיים העדכניים כשהם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבויות הפיננסיות. הגידול במדידת ההתחייבות בניכוי השפעת המס בסך של כ- 1,057 אלפי ש"ח נזקף כנגד יתרת העודפים כהשפעה מצטברת ליום 1 בינואר 2018.

השפעות המעבר כאמור ליישום IFRS 9 על יתרות רלוונטיות בדוחות הכספיים, לרבות על יתרת הפתיחה של העודפים ליום 1 בינואר 2018 הינן כדלקמן :

לאחר יישום IFRS 9	השפעת יישום IFRS 9	לפני יישום IFRS 9	
	אלפי ש"ח		
322,110	1,372	320,738	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
147,536	(315)	147,851	מסים נדחים
430,598	(1,057)	431,655	עודפים

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. להלן תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה (המשך)

(2) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה (IAS 40) בנוגע להעברות לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה

בחודש דצמבר 2016 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים ("IASB") תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה (IAS 40) (להלן - "התיקון") המבהיר כי העברות לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה תתבצענה רק כאשר קיים שינוי בשימוש, הנתמך בראיות וכי קיימת או נפסקת העמידה בהגדרת נדל"ן להשקעה. עוד מובהר במסגרת התיקון כי שינוי בכוונת ההנהלה לשימוש בנכס כשלעצמו אינו מספיק בכדי להוות ראיה התומכת לשינוי השימוש וכי נדרש כי ראיות התומכות בשינוי שחל בשימוש תהיינה ברורות צפייה. בנוסף, בהתאם לתיקון, רשימת הנסיבות אשר נכללה בסעיף 57 לתקן אשר היוותה רשימה "סגורה" טרם התיקון, תהפוך לרשימת דוגמאות שאינה ממצה (Non-exhaustive) לראיות התומכות בכך שהתקיים שינוי בשימוש. התיקון חל לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או אחריו. ישום מוקדם של התיקון היה אפשרי בכפוף למתן גילוי. ככלל, התיקון מיושם בדרך של מכאן ולהבא. עם זאת התאפשר תיקון למפרע בנסיבות בהן מתקיימות ראיות ניתנות לצפייה בדבר השינוי בשימוש מבלי שיידרש להפעיל בגיגן שיקול דעת בדיעבד (hindsight). ליישום לראשונה של התיקון לא הייתה השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרים המזומנים של החברה.

כז. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטיים לפעילות החברה

1. IFRS 16 - חכירות

בחודש ינואר 2016 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (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 המחכיר.

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/המאזניים 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 הכנסה 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.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטיים לפעילות החברה (המשך)

1. IFRS 16 - חכירות (המשך)

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 ביישום 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 של החברה.

2. 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, במהות, 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 פיסקה 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.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

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 התחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות (השוק בעל נפח ורמת הפעילות הגדולים ביותר) ובהיעדרו, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

בהתייחס למדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (כגון נדל"ן להשקעה) מדידת השווי ההוגן מביאה בחשבון את יכולת משתתף שוק להפיק הטבות כלכליות מהנכס בשימוש המיטבי של הנכס.

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, ככל שהמצב יהיה רלוונטי, 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 לרבות קביעת השימוש המיטבי בנכס לא פיננסי ובסיווג מדידת השווי ההוגן במידרג השווי ההוגן.

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ראה גם ביאור 10ב' להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (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 ובין היתר בהנחות לגבי אומדני תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהנכס ואומדן שיעור הירידה מתאיים 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 ששימשו 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 עסקאות בנות השוואה במקרקעין והנחות אחרות שמשתתפים בשוק היו משתמשים בעת תמחור הנדל"ן להשקעה בתנאי שוק נוכחיים (ראה גם ביאור 10 להלן).

ניתוח רגישות לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2018 של השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה לשינויים אפשריים באופן סביר בשיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים:

עלייה בשווי ההוגן כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון			שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	ירידה בשווי ההוגן כתוצאה מעלייה בשיעורי ההיוון		
ריבית היוון						
6.65%	6.90%	7.15%	(*)7.40%	7.65%	7.90%	8.15%
מליון ש"ח						
90.9	58.7	28.3	1,307	(26.4)	(51.1)	(74.5)

(*) זהו שיעור ההיוון ששימש להיוון תזרימי המזומנים של מרבית נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018 (7.40% ליום 31 בדצמבר 2017).

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,057	3,029
54,467	34,117
67,524	37,146
4,599	277
72,123	37,423

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 גם ביאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

לוינשטין נכסים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 5 - ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,846	4,602	אגרות חוב ממשלתיות
12,308	14,863	אגרות חוב קונצרניות
888	583	תעודות השתתפות בקרנות נאמנות
16,042	20,048	

ב. ראה גם ביאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (לרבות באשר לגילוי לעניין שווי הוגן).

ביאור 6 - לקוחות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
946	714	חשבונות פתוחים
682	337	המחאות לגבייה
81	87	חברות כרטיסי אשראי
1,344	1,646	הכנסות לקבל
3,053	2,784	
-	51	(*) צדדים קשורים ובעלי עניין

ב. פרטים נוספים:

- (1) החברה אינה נותנת אשראי חורג מהמקובל ללקוחות בגין הנכסים המניבים.
- (2) ראה גם ביאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.
- (3) ראה גם ביאור 20 בדבר עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
95	81	מוסדות ממשלתיים
130	215	הוצאות מראש
124	646	הכנסות לקבל
72	74	חלות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך (1)
195	96	אחרים
616	1,112	

ב. פרטים נוספים:

(1) ראה גם ביאור 8.

(2) ראה גם ביאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 8 - הלוואות לזמן ארוך

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,160	2,092	הלוואה לשותף בפרויקט נדל"ן מניב (1)
2,731	1,782	הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (2)
(72)	(74)	בניכוי חלות שוטפת של הלוואה לשותף בפרויקט נדל"ן מניב
4,819	3,800	

ב. פרטים נוספים:

(1) ההלוואה ניתנה לצד שלישי, השותף בפרויקט נדל"ן מניב. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים+1.8%, לפירעון בשיעורין עד חודש אפריל 2026.

(2) ראה ביאור 9 ב' (4).

(3) ראה גם ביאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות בנות

1. להלן רשימת חברות בנות:

סך היקף ההשקעה במוחזקות		פעילות עיקרית	שם החברה
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
75,610	73,489	ייזום והשכרה של נכסי נדל"ן מניב	משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ(**)
55,147	58,080	אחזקה והפעלת חניון	מגדל לוינשטיין בע"מ
154,300	168,633	ייזום נכסי נדל"ן	לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ

(*) האחזקה בחברות הבנות הינה בשיעור של 100%, המקנה לחברה זכות מלאה בבעלות וברווחים. מדינת ההתאגדות של חברות הבנות היא ישראל.

(**) ראה ביאור 18ה'.

2. להלן פירוט דיבידנדים שהתקבלו או שקיימת זכאות לקבלם מחברות בנות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
42,000	-	3,800	משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ

3. תנאי הלוואות ושטרי הון שניתנו:

שיעור הריבית השנתית 2018			
31 בדצמבר 2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
58	(8,862)	2.61	משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ
10,553	6,310	2.61	מגדל לוינשטיין בע"מ
53,150	61,225	שטר הון	לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ
8	8	2.61	לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ

פרטים נוספים:

- כל ההלוואות ושטרי ההון הינם ללא הצמדה.
 - שטרי ההון יעמדו לפירעון לפי דרישה אך לא לפני 5 שנים ממועד הנפקתם.
 - לא נקבע מועד פירעון להלוואות.
4. ערבויות לחברות מוחזקות:
- למידע נוסף בדבר ערבות שהעניקה החברה לתאגיד בנקאי בגין חוב של חברה בת, ראה ביאור 14ב'.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. זכויות בהסדרים משותפים

1. להלן מידע לגבי השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני :

שם החברה	מהות היחסים	שיעור זכויות בעלות וזכויות לרווחים	סכומי הלוואות שניתנו על ידי החברה לחברה המוחזקת (*)		סך היקף ההשקעה במוחזקת	
			2017	2018	2017	2018
		%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ	עסקה משותפת	50	1,782	2,731	58,887	52,166

(*) ראה ביאור 17'ב' להלן בדבר ערבויות שניתנו לעסקה משותפת.

2. הרכב ההשקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני :

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,666	18,666	עלות המניות
34,046	40,599	חלק החברה ברווחים שנצברו ממועד הרכישה
(546)	(378)	הפרש מקורי בגין התאמת שווי הוגן של התחייבות שהועברה במסגרת צירוף עסקים
52,166	58,887	

3. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברה שההשקעה בה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני :

מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,252	4,065	נכסים שוטפים
169,800	177,600	נכסים שאינם שוטפים
(9,764)	(12,308)	התחייבויות שוטפות
(56,864)	(50,827)	התחייבויות שאינן שוטפות
105,424	118,530	סך נכסים, נטו (100%)
50%	50%	שיעור הבעלות (%)
52,712	59,265	חלק החברה בנכסים, נטו
(546)	(378)	התאמת שווי הוגן של התחייבות שהועברה במסגרת צירוף עסקים
52,166	58,887	ערך בספרים של חשבון ההשקעה

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. זכויות בהסדרים משותפים (המשך)

3. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברה שההשקעה בה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,531	27,808	20,504	הכנסות
(314)	(183)	(1,088)	סך העלויות
-	235	-	הכנסות מימון
(2,456)	(2,134)	(2,175)	הוצאות מימון
(1,597)	(6,054)	(4,135)	מסים על הכנסה
16,164	19,672	13,106	רווח כולל
8,082	9,836	6,553	חלק החברה ברווח הכולל (לפני התאמות) (50%)
119	168	168	התאמת שווי הוגן של התחייבות שהועברה במסגרת צירוף עסקים
8,201	10,004	6,721	חלק החברה ברווח הכולל כפי שהוצג בספרים

4. תנאי הלוואות שניתנו לחברה שההשקעה בה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

שיעור הריבית ליום		
31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
1,693	1,782	4.0
1,038	-	
2,731	1,782	

הלוואה שקלית בהצמדה
למדד (1)
צמוד לדולר

פרטים נוספים:

(1) טרם נקבע מועד פרעונה של ההלוואה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה:

31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,066,952	1,268,385	יתרה לתחילת השנה	
139,196	8,372	תוספות במהלך השנה:	
(36,288)	-	תוספות נוספות בשנת החשבון (3), (4), (5), (6)	
98,525	30,729	סווג לנכס המוחזק למכירה (5)	
		עלייה בשווי הוגן בשנת החשבון	
1,268,385	1,307,486	יתרה לסוף השנה (1), (2)	

פרטים נוספים:

- (1) לחברה נכסי נדל"ן להשקעה מושכרים בישראל שעיקרם מורכב ממשרדים וקרקעות להשכחה. למידע בדבר זכויות החכירה במקרקעין ראה סעיף ה' להלן.
- (2) יתרת הנדל"ן להשקעה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 הינה בניכוי היטלי השכחה בגין תב"ע בתוקף בסך 2.8 מיליוני ש"ח אשר נוכח מנדל"ן להשקעה ואשר צפויים לחול בעת מימוש הזכויות בנכסים.
- (3) ביום 19 ביולי 2015 אישר בית משפט השלום בראשון לציון את זכייתן של לוינשטין נכסים בתחנה וקבוצת שיכון ובינוי במכרז לרכישת מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב בסכום של 560.5 מליון ש"ח. עד למועד הזכייה החזיקה החברה באמצעות חברה בת בשיעור של 23% במושע במתחם. הקבוצה מימנה את חלקה ברכישה על ידי מימון בנקאי (ראה גם ביאור 4'14 להלן).
- לוינשטין נכסים בתחנה סיכמה עם שיכון ובינוי על שיתוף פעולה מלא וניהול משותף של הפרויקט באמצעות עסקה משותפת.
- החברה 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 ללוינשטין נכסים בתחנה, ביחד עם חברת שיכון ובינוי במשותף (בחלקים שווים) כ- 75% מזכויות הבניה העתידיות. התוכנית כוללת בניה של מעל 1,100 יחיד וכ- 150,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים. ביום 1 ביולי 2018 נודע לחברה כי פורסמה הודעה בדבר הפקדתה של תוכנית בניין עיר תא/4321 מתחם השומרון - מתחם התחנה המרכזית הישנה. ראה גם ביאור 24'א'.
- (4) ביום 12 בינואר 2017 חתמה החברה 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 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 3.7 מליון 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. החברה קיבלה את החזקה בנכס מיד לאחר חתימת ההסכם.
- (5) ביום 24 בינואר 2017 רכשה החברה את חלקה של אמות (50%) בפרויקט החברה "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 החברה שילמה את מלוא התמורה ומס רכישה.
- ביום 10 ביולי 2017 חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא אחזקותיה ב"ראשון סנטר" לצד שלישי בתמורה לסך של 37 מליון ש"ח. בשנת 2017 קיבלה החברה 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 החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה (המשך):

פרטים נוספים (המשך):

(6) ביום 16 במאי 2017 רכשה החברה מצד ג' שאינו קשור לחברה 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.

תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 2.75 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2017 שילמה החברה סכום של 23 מיליון ש"ח וכן את מס הרכישה. כמו כן נקבע כי יתרת התמורה תשולם עד שנתיים מיום חתימת ההסכם.

במקביל העמידה החברה למוכר מסגרת אשראי עד לסכום של 14.5 מיליון ש"ח עד למועד תשלום מלוא התמורה. ליום 31 בדצמבר 2018 ניצל המוכר מתוך מסגרת האשראי האמורה לעיל סך מצטבר של 14.5 מיליון ש"ח. פירעון ההלוואה כאמור יבוצע בדרך של קיזוז מהסכומים להם זכאי המוכר בגין עסקת המכירה כמתואר לעיל.

(7) ביום 10 באפריל 2016 חתמה חברה בת 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 מיליון ש"ח (בהצמדה למדד). במקביל, מכרה גם השותפה של החברה הבת לנכס את חלקה. בחודש מאי 2016 התקיים התנאי המתלה ועסקת המכירה נכנסה לתוקפה. נכון ליום 31 בדצמבר 2016 התקבל סך של כ- 63,620 אלפי ש"ח. יתרת התמורה בסך של כ- 32,272 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ התקבלה בחודש ינואר 2017.

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 לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017:

רמה 3	
31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
411,500	437,500
856,885	869,986
32,523	23,100
1,300,908	1,330,586

קרקעות
מבנים להשכרה
נדל"ן להשקעה בהקמה

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - 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

מבנים להשכרה, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה				שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח	
שיעור התפוסה	דמי שכירות חודשיים ממוצעים בש"ח למ"ר/חניה	שיעור ההיוון העיקרי	טכניקות הערכה		
94% 100%	116 110 משרדים - מסחר - מקום חניה - 1,260	7.25%	(1)	341,190	מגדל לוינשטין
96%	144 (*)	7.0%	(1)	196,500	מגדל דיסקונט
99% 100% 98%	58 45 85 משרדים - תעשייה - מסחר -	7%-10% (שיעור ההיוון המשוקלל שבו נעשה השימוש הינו כ- 7.6%)	(2)	332,296	מבנים אחרים להשכרה
			(3)	437,500	קרקעות
			(4)	23,100	נדל"ן להשקעה בהקמה
				<u>1,330,586</u>	סה"כ

(*) כולל תשלום על חניות.

(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 המשווער.

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 המשווערים. בנכס אחד נעשה שימוש גם בגישת השוואה 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.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - 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)

(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 ג' להלן.

(3) תהליכי הערכה ששימשו את החברה במדידות שווי הוגן המסווגות במסגרת רמה 3

הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים להלן:

- לצורך קביעת שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים השנתיים, מבצעת החברה הערכות שווי מלאות ע"י מערכי שווי (שמאי מקרקעין) חיצוניים ובלתי תלויים 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 מערכי 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 ובהיעדר 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.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. הרכב נכס נדל"ן להשקעה בהקמה:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,104	32,523	יתרה ליום 1 בינואר
419	43	שינויים במהלך השנה:
-	(3,636)	תוספות בשנת החשבון
-	(5,830)	ביטול התחייבות למנהל בגין הארכת הסכם פיתוח(1)
419	(9,423)	ירידה בשווי הוגן בשנת החשבון
32,523	23,100	סה"כ שינוי:
		יתרה לסוף השנה

(1) 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 החברה בוחנת חלופות תכנוניות לפרוייקט. בשנת 2015 נתקבל היתר חפירה ודיפון. החברה טרם החלה בביצוע עבודות הבניה.

בהתאם להודעת רשות מקרקעי ישראל, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הכירה החברה 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. החברה פנתה לרשות מקרקעי ישראל בבקשה לבטל את הדרישה. על פי הערכת עורכי דין של החברה, בהתבסס על דיונים עם רשות מקרקעי ישראל, הדרישה צפויה בסבירות גבוהה להתבטל. החברה טרם קיבלה הודעה רשמית על ביטולה.

ליום 31 בדצמבר 2018 החברה ביטלה את ההפרשה לתשלום בגין הארכת הסכם הפיתוח כאמור.

ד. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד

בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, הערכות שווי שהוגדרו על ידי הדירקטוריון כמהותיות מאוד הן של מגדל לוינשטיין, מגדל דיסקונט ושל מקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה, ואלה צורפו לדוח התקופתי לשנת 2018.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. נתונים בדבר הזכויות במקרקעין

31 בדצמבר 2018		
תקופת החכירה	שנת סיום תקופת החכירה	שווי הוגן אלפי ש"ח
שנים	שנה	
		341,190
		196,500
		42,570
		580,260

פרטים נוספים:

(1) במרבית הסכמי החכירה קיימת לחברה ולחברות המאוחדות שלה אופציות להארכת תקופות החכירה בתנאים מסוימים לתקופות נוספות.

(2) ראה גם סעיף א' (3) לעיל.

(3) ראה סעיף ג' לעיל.

ו. 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.

ז. לעניין ערבויות ושעבודים - ראה ביאור 17 ב' ו-ג'.

ח. 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		
58,400	67,466	65,577	הכנסות מדמי שכירות ואחזקה	
			שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן	
55,321	98,525	25,611	להשקעה בהקמה, נטו	
			הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות	
			מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות	
6,742	8,603	9,706	שכירות	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 11 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

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:

2.6	(1)	-	2,576	2,576	2,576
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים					
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים					
		2,260	7,152	9,412	
		12,752	-	12,752	
חלות שוטפת של אגרות חוב ריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך					
		178	490	668	
		15,190	10,218	25,408	

ליום 31 בדצמבר 2017:

2.4	(1)	-	5,908	5,908	5,908
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים					
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים					
		2,580	7,096	9,676	
		12,601	23,565	36,166	
חלויות שוטפות של אגרות חוב ריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך					
		210	490	700	
		-	70	70	
		15,391	37,129	52,520	

ב. פרטים נוספים:

- (1) על בסיס ריבית הפריים.
- (2) לגבי ערבויות ושעבודים - ראה ביאור 17 ב' ו-ג'.
- (3) ראה גם ביאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - ספקים ונותני שירותים

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
314	600
499	606
813	1,206

חשבונות פתוחים
שטרות לפירעון

ב. פרטים נוספים:

- (1) התחייבויות לספקים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.
- (2) תקופת האשראי הינה 30-60 ימים בממוצע.
- (3) ראה גם ביאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 13 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20	49
1,828	4,657
148	168
3,794	3,327
235	-
3,636	-
42	195
9,703	8,396

מוסדות
הכנסות מראש (1)
עובדים
הוצאות לשלם (2)
פיקדון משוכר
התחייבות למנהל בגין הארכת הסכם פיתוח (3)
אחרים

ב. פרטים נוספים:

- (1) בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות.
- (2) ראה גם ביאור 20 בדבר עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.
- (3) ראה ביאור 10 ג' לעיל.
- (4) ראה גם ביאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

שיעור ריבית משוקלל ליום		
31 בדצמבר		
2017	2018	31 בדצמבר 2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
18,108	15,679	4.8
267,006	263,470	3.7
46,000	43,466	(1) 2.9
331,114	322,615	
(9,676)	(9,412)	
(700)	(668)	
320,738	312,535	

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה בהצמדה למדד
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה ללא הצמדה
הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה ללא הצמדה
בניכוי - חלויות שוטפות
בניכוי - ריבית לשלם

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה בהצמדה למדד
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה ללא הצמדה
הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה ללא הצמדה
בניכוי - חלויות שוטפות
בניכוי - ריבית לשלם

ב. פרטים נוספים:

- (1) על בסיס ריבית הפריים.
- (2) ראה גם ביאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.
- (3) ראה גם ביאור 17 ג'.
- (4) ביום 17 בנובמבר 2015 לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ, חתמה על הסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה למימון רכישת הזכויות במקרקעין בתחנה המרכזית הישנה (ראה ביאור 10 א' (3)). על פי התנאים שסוכמו, לוינשטין נכסים בתחנה לוותה סך של 157 מיליון ש"ח (מסך של 168 מיליון ש"ח מסגרת האשראי המאושרת שהוקנתה לה), כשקרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 15 בדצמבר 2020. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.52% לשנה אשר משולמת פעמיים בשנה.

לצורך קבלת ההלוואה שיעבדה לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ לתאגיד המלווה את מלוא זכויותיה במקרקעין וכן ניתנה על ידי החברה לתאגיד הבנקאי ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מיליון ש"ח.

אמות מידה פיננסיות

במסגרת הסכם ההלוואה כמפורט לעיל, התחייבו החברה ולוינשטין נכסים בתחנה כדלהלן:

(א) ההון העצמי המוחשי המינימאלי של החברה לא יפחת בכל עת משיעור של 27% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 400 מיליון 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%, תשלום לוינשטין נכסים בתחנה תוך 60 ימים הון ממקורותיה העצמאיים כך שיחס ה-LTV המינימאלי יהיה 60%.

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

לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 עמדו החברה ולוינשטין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך)

(5) בחודש דצמבר 2017 חתמה החברה 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 המשועבדים לאותו תאגיד בנקאי. בחודש דצמבר 2018 הוּאָרַך תוקפו של ההסכם באותם תנאים וזאת עד ליום 31 במרס 2019. ליום 31 בדצמבר 2018 היתרה הבלתי מנוצלת של המסגרת המורחבת הינה 179 מליון ש"ח.

אמות מידה פיננסיות

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2018 בפועל
(1) ההון העצמי לא יפחת מ- 27% מסך המאזן	57.7%
(2) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח	841 מיליוני ש"ח
(3) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%	31%
(4) NOI בחישוב שנתי של הנכסים המשועבדים לא יירד אל מתחת לסך של 34 מליון ש"ח	36.3 מיליוני ש"ח
(5) שווי הנכסים המשועבדים לא יירד אל מתחת לסך של 487 מליון ש"ח	580 מיליוני ש"ח
(6) יחס DSCR שלא יפחת מיחס של 1.28	3.41

לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

ג. מועדי פירעון:

31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח
10,080
166,077
124,256
3,386
3,552
15,264
322,615

שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם (*)
שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית ואילך

(*) ראה גם ביאור 11א'.

ד. בחודש נובמבר 2017 פרעה החברה 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.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 - אגרות חוב

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל ליום
2017	2018	31 בדצמבר 2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
23,635	-	ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א')
		בריבית משתנה ללא הצמדה (כולל ריבית לשלם)
126,010	114,767	2.3
(1,649)	(1,349)	ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב')
(36,166)	(12,752)	בריבית קבועה בהצמדה למדד (כולל ריבית לשלם)
(70)	-	בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות
111,760	100,666	שטרם הופחתו
		בניכוי - חלויות שוטפות
		בניכוי - ריבית לשלם

ב. מועדי פירעון:

31 בדצמבר 2018	אלפי ש"ח
12,752	שנה ראשונה - חלויות שוטפות (*)
12,752	שנה שנייה
12,752	שנה שלישית
12,752	שנה רביעית
12,752	שנה חמישית
51,007	שנה שישית ואילך
114,767	

(*) ראה גם ביאור 11א'.

ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה א')

בחודש מאי 2010, החברה 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, שיקבע 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 הינו 3.61%. יתרת קרן אגרות החוב נפרעה במלואה בחודש דצמבר 2018.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ד. הנפקת אגרות חוב (סדרה ב')

ביום 22 בדצמבר 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב'), בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 21 בדצמבר 2016 שפורסם על פי תסקיף מדף, מיום 29 בספטמבר 2016.

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

אגרות החוב (סדרה ב') יפרעו ב- 10 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 31 בדצמבר 2018.

אמות מידה פיננסיות

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרות החוב, תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(א) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 400 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.

נכון לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

ה. ראה ביאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ו. להלן נתונים לגבי שערי אגרות החוב של החברה בבורסה:

31 בדצמבר		
2017	2018	
ש"ח	ש"ח	
1.0250	-	1 ע.נ. אג"ח סדרה א' של החברה
1.0208	1.0335	1 ע.נ. אג"ח סדרה ב' של החברה

ז. ראה גם ביאור 19ה' בדבר דירוג האשראי של אגרות החוב של החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 16 - התחייבויות אחרות

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,063	3,114
1,135	1,601
4,198	4,715

פיקדונות משוכרים (1)
התחייבויות למינהל בגין הסכמי חכירה
תפעולית

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.
- (2) ראה גם ביאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 17 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים

א. התקשרויות

1. באשר להסכמי הלוואה ומסגרות אשראי מול תאגיד בנקאי, ראה ביאורים 14ב' (4) ו- 14ב' (5) לעיל.
2. במסגרת הנפקה לציבור של מניות ואגרות חוב על פי תשקיף בחודש מאי 2010, התחייבה החברה כי שוויים של נכסיה, לפי דוחותיה הכספיים, יהיה לפחות 90% משווי כלל נכסיה של החברה.
3. בנוגע לזכויות שונות של החברה במקרקעין, ראה ביאורים 10א' (3), 10א' (4), 10א' (5) ו- 10א' (6) לעיל.
4. ראה ביאור 20ד' בדבר התקשרויות עם צדדים קשורים.

ב. ערבויות

1. לבקשת החברה והחברות המאוחדות שלה, ניתנו ערבויות ביצוע בנקאיות בסך של כ- 228 אלפי ש"ח (בחברה - 106 אלפי ש"ח) זאת בנוסף לערבויות המפורטות להלן.
2. להבטחת התחייבויותיה של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני כלפי תאגיד בנקאי חתמה החברה על שתי ערבויות מסוג ערבות מתמדת מוגבלת בסכום שלא יעלה על 52,000 אלפי ש"ח (כ- 56,275 אלפי ש"ח בהצמדה למדד מחירים לצרכן).
3. להבטחת התחייבויותיה של חברה מאוחדת לתאגיד בנקאי, חתמה החברה על ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח. ראה גם ביאור 14ב' (4).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ג. שעבודים

1. להבטחת התחייבויותיהן של החברה והחברות המאוחדות לתאגידים בנקאיים, כולל ערבויות ביצוע, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת לסך של 325,419 אלפי ש"ח, שיעבדה הקבוצה נכסי נדל"ן להשקעה אשר שווים ההוגן לאותו תאריך מסתכם לסך של 1,169,695 אלפי ש"ח. כמו כן, שועבדו חלק מהכספים המגיעים ושיגיעו לקבוצה מאת שוכרים בחלק ממקרקעין אלה.
2. החברה התחייבה כלפי תאגיד בנקאי לא ליצור שעבוד צף על כל נכסיה לטובת אדם או גוף אחר ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי.
3. 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 14ב'(4).

ביאור 18 - מסים על הכנסה

א. מיסוי החברה בישראל

כללי

החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א - 1961 (להלן - "הפקודה").

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 שערות תיחשב כמי שמכרה את הנכס בגינו נרשמו רווחי שערות ורכשה אותו מחדש ("מכירה רעיונית"). רווחי שערות 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".

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 18 - מסים על הכנסה (המשך)

א. מיסוי החברה בישראל (המשך)

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שניה ושלישית את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 216), התשע"ז - 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.

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. 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 החברה חייבת במס בגין השבח הריאלי, לפי שיעורי מס החברות, בהתאם לתיקונים האמורים, בשיעורים כמפורט בסעיף א' לעיל.

ג. שומות סופיות

1. לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2011 ושומה הנחשבת כסופית לשנת 2013.
2. לחברות מאוחדות ולחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2013.

ד. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 לחברה אין הפסדים עסקיים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות.

ה.

בחודש דצמבר 2018 חתמו החברה 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, תתמוג לוינשטיין ביצוע לתוך החברה, וכל נכסיה, יועברו לחברה ללא תמורה והחברה תחוב בכל החיובים של לוינשטיין ביצוע. לוינשטיין ביצוע תחוסל ללא פירוק ותימחק מהרישומים המתנהלים על ידי רשם החברות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 18 - מסים על הכנסה (המשך)

1. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים בדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
147,851	154,964	מוצג בהתחייבויות שאינן שוטפות

להלן ההרכב והתנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2017-2018:

ס"ה כ	בגין הפרשים זמניים אחרים	בגין הפסדים והוצאות הנהלה וכלליות ומימון	בגין נדל"ן להשקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(124,609)	(24)	2,182	(126,767)	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(23,242)	27	986	(24,255)	סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
(147,851)	3	3,168	(151,022)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
315	315	-	-	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9) (*)
(7,428)	(81)	1,221	(8,568)	סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
(154,964)	237	4,389	(159,590)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

(*) ראה ביאור 2כו' (1).

יתרות המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 חושבו לפי שיעור מס חברות בהתאם לשיעור המס הצפוי במועד ההיפוך (23%).

2. הרכב המסים על הכנסה הכלולים בדוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(14,741)	(7,647)	(4,975)	מסים שוטפים
(7,732)	(23,242)	(7,428)	מסים נדחים
18,466	-	-	התאמת יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס
6	(231)	1,269	מסים בגין שנים קודמות
(4,001)	(31,120)	(11,134)	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 18 - מסים על הכנסה (המשך)

ח. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח מפעולות רגילות כפי שנזקף בדוחות הרווח או ההפסד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
85,202	132,698	56,531	רווח לפני מסים על הכנסה
25%	24%	23%	כמדובר בדוח רווח או הפסד
21,301	31,848	13,002	לפני חלק החברה ברווחי חברה
			מוחזקת המטופלת לפי שיטת
			השווי המאזני
			שיעור המס הסטטוטורי החל על
			החברה
			הוצאות מס תיאורטיות
(18,466)	-	-	תוספת (חיסכון) במס בגין :
16	17	(2)	שינויים בשיעורי המס
(6)	231	(1,269)	הוצאות לא מוכרות
1,156	(976)	(597)	מסים בגין שנים קודמות
			תיאומי אינפלציה ושונות
4,001	31,120	11,134	מסים על הכנסה בגין שנת
			הדיווח

ט. הצמדה של מסים על הכנסה

יתרת הנכסים בגין מסים לקבל מרשות המס בישראל, אשר מסתכמת ליום 31 בדצמבר 2018 בכ- 2,717 אלפי ש"ח, הינה צמודה למדד (כ- 1,065 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).

יתרת ההתחייבות בגין מסים לשלם לרשות המס בישראל, אשר מסתכמת ליום 31 בדצמבר 2018 בסך של כ- 133 אלפי ש"ח, הינה צמודה למדד (כ- 51 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הון מניות

א. ההרכב לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017:

מספר מניות		מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א
מונפק ונפרע	רשום	
14,401,750	10,000,000,000	

ב. זכויות הנלוות למניות

המניות הרגילות של החברה מעניקות למחזיק בהן זכות השתתפות והצבעה באסיפת בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנדים כפי שיוכרז, זכות השתתפות בחלוקת מניות הטבה וזכות השתתפות בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ג. להלן פירוט לגבי דיבידנדים שחילקה החברה בשנים 2018-2017:

הדיבידנדים הבאים הוכרזו וחולקו על ידי החברה:

תאריך חלוקת הדיבידנד	ש"ח למניה	תאריך החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד		שנת 2018
		סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	תאריך חלוקת הדיבידנד	
29/3/2018	0.75	10,801	14/3/2018	בשנת 2018:
30/8/2018	0.50	7,201	14/8/2018	
		18,002		
23/3/2017	0.75	10,126	6/3/2017	בשנת 2017:
7/9/2017	0.50	6,751	22/8/2017	
		16,877		

ד. הנפקת מניות

ביום 2 באוקטובר 2017 ביצעה החברה הקצאה פרטית לא מהותית למשקיעים מסווגים, שהינם בעלי עניין בחברה, של 900,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"נ כ"א של החברה (אשר מהוות כ- 6.25% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה לאחר ההקצאה) בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התשי"ס 2000. תמורת ההנפקה נתקבל סכום של כ- 56 מיליוני ש"ח.

ה. דירוג

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

ביום 14 באוגוסט 2018 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'ilA של החברה ו- 'ilA+ של אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה.

ו. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2018 היה 61.66 ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 היה 69.29 ש"ח).

ז. בחודש ספטמבר 2018 האריכה הרשות לניירות ערך את תוקף תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת עד ליום 29 בספטמבר 2019.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. בעלת השליטה בחברה וחברות הקבוצה

בעלת השליטה בחברה החל ממועד הקמתה הינה משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן - "החברה האם"), חברה ציבורית המאוגדת בישראל.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	51	החברה האם בסעיף לקוחות
(464)	(830)	החברה האם בסעיף צד קשור
(907)	(610)	החברה האם בסעיף זכאים ויתרות זכות

פרטים נוספים:

(1) ראה גם ביאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ג. עסקאות עם בעלי עניין

הכנסות (הוצאות)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

עסקאות עם חברת האם:

			הוצאות דמי ניהול לחברה האם, כולל החזר הוצאות בהתאם להסכמי הניהול (1)
(5,160)	(6,416)	(7,679)	הכנסות דמי שכירות ואחזקה (2)
172	166	193	

עסקאות עם חברות קשורות:

17	(79)	133	הכנסות (הוצאות) מימון
195	153	638	הכנסות דמי ניהול

עסקאות עם איש מפתח ניהולי - דירקטור:

(599)	(567)	(667)	גמול עבור 4 דירקטורים
-------	-------	-------	-----------------------

עסקאות עם בעלי עניין נעשו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק.

פרטים נוספים:

(1) ראה גם ביאורים 1'20 - ו- 5'20.

(2) ראה גם ביאור 2'20.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים

1. הסכם שירותי ניהול

א. ביום 5 במאי 2010 התקשרה החברה עם החברה האם בהסכם ניהול לפיו חברת האם 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 לחברה כמפורט לעיל ולהלן, תשלם החברה לחברה האם סכומים כדלקמן:

(1) בתמורה לשירותי הניהול הכלליים ולשירותי הניהול המסחרי להשכרת נכסי הקבוצה כאמור לעיל, תשלם החברה לחברה האם 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 ההפרש 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 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

1. הסכם שירותי ניהול (המשך)

ב. (המשך):

(2) ביום 16 במאי 2018 ולאחר מכן ביום 19 ביוני 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל את אישור ועדת הביקורת/תגמול של החברה, לחתום על תוספת להסכם הניהול של החברה עם בעלת השליטה, משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ וזאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ ובכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה.

ביום 1 ביולי 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת/תגמול ודירקטוריון החברה, כאמור לעיל, להתקשר בתוספת להסכם הניהול עם החברה האם. בהתאם לתוספת האמורה, אשר החלה החל מיום 16 במאי 2018, עודכן מנגנון התמורה להסכם שירותי הניהול לפיו בגין העמדת שירותי הניהול לחברה על ידי בעלת השליטה, תשלם החברה לחברת האם 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.

(3) בתמורה לשירותי ניהול תחזוקת הנכסים המנוהלים, כאמור לעיל ובהתאם להגדרתם בהסכם תשלם החברה לחברה האם, דמי ניהול בשיעור של COST (עלות ביצוע האחזקה בפועל) + 10% (להלן - "דמי ניהול תחזוקת הנכסים המנוהלים").

ג. בהתאם להחלטת אסיפת בעלי המניות מיום 1 ביולי 2018, תוקפו של הסכם הניהול יהא עד ליום 16 במאי 2021.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

2. הסכם שכירות חניות

ביום 5 במאי 2010 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם עם החברה האם לפי החברה האם תשכור עד 30 חניות במגדל לוינשטיין וזאת לתקופה של ארבע שנים (להלן - "תקופת השכירות"). השכירות מוארכת באופן אוטומטי בחמש תקופות נוספות של ארבע שנים כל אחת. תמורת שכירות מקומות החניה במהלך תקופת השכירות תשלם החברה האם 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 שנערכו ביום 28 בפברואר 2019 ו-3 במרס 2019, בהתאמה.

3. אי תחרות

החברה האם התחייבה, כי במשך כל תקופת העמדת שירותי הניהול על-פי הסכם הניהול כאמור בסעיף ד' (1) לעיל, החברה האם והמנהלים מטעמה, שיעמידו את שירותי הניהול לחברה: (1) לא יתחרו בחברה ו/או בעסקי ו/או בפעילות החברה 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 בחברה ו/או בעסקיה ו/או בפעילות החברה, וכן (3) לא ייצרו בדרך כלשהי ולא יסייעו, ביצירת קשרים עסקיים בעלי אופי חופף, דומה או זהה לתחום פעילותה של החברה עם מי שהם ו/או שהיו ו/או שיהיו באותה עת לקוחות החברה. הכל למעט פעילות שהתקיימה בעת חתימת הסכם הניהול לגבי נכסים השייכים לחברה האם ו/או חברת בנות שלה וכן למעט פעילות לגבי פרויקטים כאמור בהסכם אי התחרות.

4. התחייבות לתיחום פעילות

א. החברה האם התחייבה לחברה לתיחום פעילות, בין במישרין ובין באמצעות חברות בת בבעלות מלאה, בתחומי מדינת ישראל ולא תחזיק בדבוקת שליטה בתאגיד אחר העוסק בפעילות החברה בשטחי מדינת ישראל. על אף האמור לעיל, ההגבלה לא תחול במקרים מסוימים שפורטו בכתב ההתחייבות לתיחום הפעילות.

תיחום הפעילות כולל בין היתר העברת הזדמנויות עסקית בתחומי פעילות החברה.

החברה האם התחייבה כי ההגבלה כוללת, בין היתר, כי במשך כל תקופת ההתחייבות, החברה האם: (1) לא תתחרה בחברה ו/או בעסקי ו/או בפעילות החברה 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 בחברה ו/או בעסקיה ו/או בפעילות החברה וכן - (3) לא תיצור בדרך כלשהי ולא תסייע, ביצירת קשרים עסקיים בעלי אופי חופף, דומה או זהה לתחום פעילות החברה, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, עם מי שהם ו/או שהיו ו/או שיהיו באותה עת לקוחות החברה. הכל למעט פעילות המתקיימת בעת חתימת ההתחייבות.

"פעילות החברה" - 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. כתב התחייבות זה בתוקף עד 12 במאי 2020 לאחר שקיבל את אישור הדירקטוריון של החברה וועדת הביקורת ביום 5 במאי 2015, ומהווה המשך ישיר להתקשרות בנושא תיחום הפעילות מאז רישומן למסחר של מניות החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

5. הסכם ניהול הבניה

א. כללי

(1) ביום 5 במאי 2010 התקשרה החברה עם החברה האם בהסכם לפיו החברה האם תעניק לקבוצה את שירותי ניהול הבניה, כהגדרתם בהסכם, לנכסי הנדל"ן שבבעלות ו/או יהיו בבעלות הקבוצה, מעת לעת (להלן - "הסכם ניהול הבניה" ו/או "ההסכם").

(2) ביום 15 באפריל 2015 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, תוספת להסכם ניהול הבניה, על פיו יוארך הסכם שירותי ניהול הבניה לתקופה של חמש שנים החל מיום 12 במאי 2015 באותם התנאים. התוספת אושרה על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה האם ביום 26 במרס 2015 וביום 30 במרס 2015, בהתאמה.

ב. שירותי ניהול הבניה

לאחר רכישת מקרקעין לצורכי הקמת פרויקט בניה ובהמשך גם לאחר קבלת החלטה על תחילת הקמתו של פרויקט בניה, תספק החברה האם לחברה את שירותי ניהול הבניה המפורטים בהסכם ניהול הבניה.

ג. זכות להעמדת שירותי ניהול באתר הפרויקט

הוסכם בין הצדדים, כי לחברה האם 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 האם 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 החברה לפרויקט, כמפורט בסעיף ב' לעיל. במקרה של ריבוי קבלנים וספקים (יותר מ-5 קבלנים) תהא החברה האם זכאית לתוספת של 2.5% נוספים, ובסך הכל 7.5% בתוספת מע"מ כדין.

עוד נקבע בהסכם כי במידה והעלות הכוללת של ביצוע הפרויקט תחרוג ממסגרת התקציב שתאושר על-ידי החברה ביותר מאשר ב- 10% ללא שינוי מקביל בהיקפו של הפרויקט או מבלי שניתן לכך אישור דירקטוריון החברה, לא תהיה חברת ניהול הבניה זכאית לדמי ניהול בגין הסכום החורג. ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לחצי שנה האם התקיימה חריגה כאמור לעיל. במידה ואכן התגלתה חריגה כאמור אזי תשיב חברת ניהול סכומים עודפים ששולמו בתוך 14 ימי עסקים לחברה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - פירוטים לדוחות על הרווח הכולל

א. הכנסות מדמי שכירות ואחזקה

1. ההרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
50,510	59,163	55,636	הכנסות מדמי שכירות
7,890	8,303	9,941	הכנסות אחזקה ודמי ניהול
58,400	67,466	65,577	

2. הכנסות דמי שכירות מלקוחות עיקריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,902	10,047	10,151	דמי שכירות - לקוח א'

ב. הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	31	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
2,045	45	-	עדכון התחייבות בגין מכירת נדל"ן להשקעה (1)
2,045	76	-	

(1) ראה ביאור 10א'7.

ג. הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,916	4,463	5,617	דמי ניהול לחברה האם (*)
599	567	667	שכר דירקטורים
23	21	32	פחת
889	977	1,447	שירותים מקצועיים
1,127	144	441	מכירה ושיווק
(**)	286	335	אחרות
(**)	(150)	(639)	בניכוי השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות
6,690	6,291	7,900	

(*) ראה ביאור 20ד'1 לעיל.

(**) סווג מחדש.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - פירוטים לדוחות על הרווח הכולל (המשך)

ד. 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	
10	35	510	הפרשי שער והכנסות בגין פיקדונות בבנקים
17	-	133	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו לצדדים קשורים, נטו
-	155	-	שינוי בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
261	593	1,130	הכנסות מימון אחרות
288	783	1,773	

2. פירוט מרכיבי הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
326	405	616	הוצאות עמלות בנק וערבויות
27	404	-	הפרשי שער
243	156	97	הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
13,983	13,014	11,790	הוצאות מימון בגין אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,390	5,200	5,627	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
76	-	638	שינוי בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	79	-	הוצאות מימון מהלוואות שניתנו לצדדים קשורים, נטו
375	-	56	הוצאות מימון אחרות
17,420	19,258	18,824	

3. להלן פירוט סך הפרשי השער שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(44)	(517)	518	הפרשי שער, נטו

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. ניהול סיכונים פיננסיים

1. כללי

פעילותה של החברה בענף הנדל"ן מעמידה לעתים בפני ההנהלה צורך לטול סיכונים הכרוכים במכשירים פיננסיים, כגון שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה ושינויים בשער החליפין של הש"ח לדולר.

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 השכירות של נכסי נדל"ן מניב, עלויות בנייה, לרבות עלויות מקרקעין, שינויים בשער החליפין, בשיעורי הריבית והאינפלציה.

2. חשיפה לאינפלציה

לשינויים ברמת האינפלציה במשק השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, לאור העובדה שהכנסות החברה מדמי שכירות ואחזקה צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן.

3. חשיפה לשינוי שיעור הריבית

סיכון תזרימי מזומנים

לחברה אשראי לזמן קצר ללא הצמדה המסתכם ליום 31 בדצמבר 2018 לסך של כ- 2,576 אלפי ש"ח הנושא ריבית בשיעור משתנה התלוי בגובה ריבית הפריים (ראה ביאור 11 לעיל).

בנוסף, לחברה הלוואות לזמן ארוך ללא הצמדה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת בכ- 43,466 אלפי ש"ח (כולל חלות שוטפת וריבית לשלם בסך של כ- 2,000 אלפי ש"ח) הנושאות ריבית בשיעור משתנה התלוי בגובה ריבית הפריים (ראה ביאור 14 לעיל).

לאור האמור, בתקופות המדווחות לחברה חשיפה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינויים בשיעורי הריבית בגובה הפער בין יתרת ההתחייבות והנכסים.

סיכון שווי הוגן

לחברה הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת בכ- 279,149 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם בסך של כ- 8,080 אלפי ש"ח) הנושאות ריבית קבועה, החושפות את החברה לסיכון בגין שינויים בשוויין ההוגן, כתוצאה משינויים אפשריים בשיעורי ריבית השוק. התחייבויות פיננסיות אלה אינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ולפיכך לשינויים בשיעורי הריבית אין השפעה על רווח או הפסד. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה כלכלית זאת.

כמו כן, לחברה אגרות חוב צמודות למדד שיתרת ההתחייבות בגין ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת בכ- 113,418 אלפי ש"ח (כולל חלות שוטפת בסך של כ- 12,752 אלפי ש"ח) הנושאות ריבית קבועה.

כמפורט לעיל, לקבוצה מכשירים פיננסיים לזמן קצר וארוך הנושאים ריבית בשיעור קבוע והחושפים מחד את הקבוצה לסיכונים בגין שווי הוגן כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית ומנגד מאפשרים בקרה על תזרימי המזומנים שהחברה תידרש לשאת בהם בגין תשלומי ריבית.

לוינשטיין נכסים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

3. חשיפה לשינוי שיעור הריבית (המשך)

סיכון תזרימי מזומנים וסיכון שווי הוגן

הטבלה להלן מציגה את ערך הספרים של המכשירים הפיננסיים ליום 31 בדצמבר 2018 החשופים לסיכונים תזרים מזומנים ולסיכונים שווי הוגן כאמור לעיל, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים או מועדי קביעת הריבית, כמוקדם:

ט"רס נקבע מועד פירעון	מעל 5 שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	ריבית אפקטיבית %
אלפי ש"ח							
פריטים החשופים לסיכונים תזרים מזומנים							
נכסים פיננסיים:							
פיקדונות בתאגידים							
-	-	-	-	-	-	34,117	
-	-	-	-	-	-	1,156	
המזומנים ושווי מזומנים) פיקדונות							
-	1,599	181	82	79	77	74	3.40
הלוואה לשותף בפרויקט נדל"ן מניב							
התחייבויות פיננסיות:							
הלוואות שקליות בריבית משתנה מתאגידים בנקאיים							
-	-	-	-	39,466	2,000	4,576	2.88
פריטים החשופים לסיכונים שווי הוגן							
נכסים פיננסיים:							
הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני							
1,782	-	-	-	-	-	-	4.00
התחייבויות פיננסיות:							
הלוואות שקליות בריבית קבועה מתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל ריבית לשלם):							
-	5,217	2,149	2,050	1,958	1,867	2,438	4.75
-	10,047	1,403	1,336	82,832	162,210	5,642	3.74
- בהצמדה למדד - ללא הצמדה							
-	51,007	12,752	12,752	12,752	12,752	12,752	2.30
אגרות חוב בריבית קבועה בהצמדה למדד							

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

3. חשיפה לשינוי שיעור הריבית (המשך)

סיכון תזרימי מזומנים וסיכון שווי הוגן (המשך)

הטבלה להלן מציגה את ערך הספרים של המכשירים הפיננסיים ליום 31 בדצמבר 2017 החשופים לסיכונים תזרימי מזומנים ולסיכונים שווי הוגן כאמור לעיל, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים או מועדי קביעת הריבית, כמוקדם:

ט"ר נקבע מועד פירעון	מ"ל 5 שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	ריבית אפקטיבית %	
אלפי ש"ח								
פריטים החשופים לסיכונים תזרימי מזומנים								
נכסים פיננסיים:								
פיקדונות בתאגידים								
בנקאיים (מתוך יתרת המזומנים ושווי מזומנים)								
-	-	-	-	-	-	54,467	-	
-	-	-	-	-	-	1,157	-	
פיקדונות הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני								
1,693	-	-	-	-	-	-	2.10	
הלוואה לשותף בפרויקט נדל"ן מניב								
-	1,776	82	79	77	74	72	3.40	
התחייבויות פיננסיות:								
הלוואות שקליות בריבית משתנה מתאגידים								
-	-	-	40,000	2,000	2,000	7,908	2.75	
-	-	-	-	-	-	23,635	3.61	
בנקאיים								
אגרות חוב בריבית משתנה								
פריטים החשופים לסיכונים שווי הוגן								
נכסים פיננסיים:								
הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני								
1,038	-	-	-	-	-	-	-	
התחייבויות פיננסיות:								
הלוואות שקליות בריבית קבועה מתאגידים בנקאיים ואחרים								
(כולל ריבית לשלם):								
-	7,280	2,026	1,934	1,845	2,233	2,790	4.83	
-	11,450	1,336	81,272	162,210	5,152	5,586	3.75	
אגרות חוב בריבית קבועה בהצמדה למדד								
-	63,005	12,601	12,601	12,601	12,601	12,601	2.30	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

4. סיכוני נזילות

החברה מממנת את צרכי הפעילות השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר וארוך, בהתאם להחלטת ההנהלה. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה.

ליום 31 בדצמבר 2018 לחברה יתרות אשראי לזמן קצר בהיקף של כ- 25,408 אלפי ש"ח (לפירעון בשנת 2019) ואשראי לזמן ארוך (הלוואות מבנקים ואגרות חוב) בהיקף של 413,201 אלפי ש"ח.

מדיניות החברה לנהל את נזילותה על ידי פיקוח ותכנון התשלומים לספקים ונותני שירותים. מעקב אחר נזילות לזמן קצר נמדד על בסיס יומי, שבועי וחודשי.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה כולל אומדן תשלומי ריבית (תזרימי מזומנים בלתי מהוונים):

סה"כ	מל 5 שנים	1-5 שנים	1-12 חודשים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ליום 31 בדצמבר 2018:				
				אשראי לזמן קצר
2,576	-	-	2,576	מתאגידים בנקאיים
1,206	-	-	1,206	ספקים ונותני שירותים
3,639	-	-	3,639	זכאים ויתרות זכות
				התחייבות בגין רכישת
8,421	-	-	8,421	נדל"ן להשקעה
830	-	-	830	צד קשור
				הלוואות לזמן ארוך
353,239	17,210	314,983	21,046	מתאגידים בנקאיים
127,966	53,941	58,633	15,392	אגרות חוב
3,114	-	3,114	-	התחייבויות אחרות
<u>500,991</u>	<u>71,151</u>	<u>376,730</u>	<u>53,110</u>	
ליום 31 בדצמבר 2017:				
				אשראי לזמן קצר
5,908	-	-	5,908	מתאגידים בנקאיים
813	-	-	813	ספקים ונותני שירותים
4,219	-	-	4,219	זכאים ויתרות זכות
				התחייבויות בגין רכישת
13,357	-	-	13,357	נדל"ן להשקעה
464	-	-	464	צד קשור
				הלוואות לזמן ארוך
374,479	21,520	331,318	21,641	מתאגידים בנקאיים
166,384	67,353	59,099	39,932	אגרות חוב
3,063	-	3,063	-	התחייבויות אחרות
<u>568,687</u>	<u>88,873</u>	<u>393,480</u>	<u>86,334</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

5. סיכוני אשראי

ליום 31 בדצמבר 2018 יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה מופקדים בתאגידים בנקאיים בישראל. ההנהלה מבצעת באופן שוטף הערכה בדבר איתנותם הפיננסית של המוסדות הפיננסיים עימם החברה מתקשרת. בהתאם, להערכת הנהלת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו נמוך.

ההנהלה מבצעת מעקב באופן שוטף על איכות חובות הלקוחות ובוחרת את סיכון האשראי של יתרת לקוחות על בסיס רבעוני על ידי הנפקת דוח גיול ייעודי לצורך ניתוח יתרת הלקוחות באופן פרטני, ברמת הלקוח. בחינה פרטנית נערכת בהתייחס לחובות הנושאים מאפיינים ייחודיים ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים כגון היסטוריית הפעלות, היכרות החברה עם הלקוח למידע זמין בנוגע למצבו הפיננסי של הלקוח נכון למועד הבחינה.

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.

לפיכך, בדוחות הכספיים נכון לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 לא נרשמה הפרשה להפסדי אשראי בגין יתרות הלקוחות וזאת בהתבסס על ניסיון העבר.

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכוני אשראי:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
72,123	37,423	מזומנים ושווי מזומנים
1,157	1,156	פיקדונות
		ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
16,042	20,048	לקוחות (1)
3,053	2,784	חייבים ויתרות חובה אחרים
295	791	הלוואות לזמן ארוך
4,819	3,800	
97,489	66,002	סה"כ
		(1) להלן הרכב סעיף הלקוחות:
1,105	852	לקוחות בגינם קיימים ביטחונות
1,948	1,932	לקוחות בגינם לא קיימים ביטחונות
3,053	2,784	סה"כ

להלן גיול חובות של לקוחות:

31 בדצמבר				
2017		2018		
ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	2,998	-	2,784	אינם בפיגור
-	39	-	-	פיגור של 121 יום עד שנה
-	16	-	-	פיגור של מעל לשנה
-	3,053	-	2,784	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

6. חשיפה לשינוי בשער החליפין

כחלק מפעילותה בתחום השכרת נכסי נדל"ן, חוזי שכירות מסויימים עשויים להיות נקובים בדולרים או בהצמדה לדולר. בנוסף, לחברה סכומי מזומנים ושווי מזומנים הנקובים בדולרים בסך של 277 אלפי ש"ח (סך של 4,599 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017). מסיבות אלה לחברה חשיפה מסוימת לסיכונים הנובעים משינויים בשער החליפין של הש"ח לדולר.

ב. תמצית המכשירים הפיננסיים לפי חלוקה לקבוצות:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:

72,123	37,423	מזומנים ושווי מזומנים
1,157	1,156	פיקדונות
3,053	2,784	לקוחות
295	791	חייבים ויתרות חובה
4,819	3,800	הלוואות לזמן ארוך

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

16,042	20,048
97,489	66,002

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

52,520	25,408	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
813	1,206	ספקים ונותני שירותים
4,219	3,639	זכאים ויתרות זכות
13,357	8,421	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
464	830	צד קשור
320,738	312,535	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
111,760	100,666	אגרות חוב
3,063	3,114	התחייבויות אחרות

סה"כ התחייבויות פיננסיות

506,934	455,819
---------	---------

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

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 יתרות מזומנים, פיקדונות ונכסים פיננסיים הנמנים על ההון החוזר (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, ספקים ונותני שירותים), אשר הינם בעלי אופי שוטף, תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן.

הערך בספרים של הלוואה שניתנה לשותף בפרויקט נדל"ן מניב הנושאת ריבית משתנה, ובהתאם היתרה בדוחות על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, מהווה קירוב לשווי ההוגן.

הערך בספרים של הלוואות מתאגידים בנקאיים שיתרת הקרן שטרם נפרעה בגין נושאת ריבית משתנה, ובהתאם היתרה בדוחות על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, מהווה קירוב לשווי ההוגן.

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן (או קירוב לשוויים ההוגן):

31 בדצמבר			
2017		2018	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות פיננסיות
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך (בריבית קבועה) כולל ריבית לשלם:
- בהצמדה למדד
- ללא הצמדה

(18,814)	(18,108)	(15,346)	(15,679)
(271,683)	(267,006)	(262,398)	(265,030)

אגרות חוב (סדרה א') ללא הצמדה בריבית משתנה (*)

(24,155)	(23,635)	-	-
----------	----------	---	---

אגרות חוב (סדרה ב') בהצמדה למדד בריבית קבועה (*)

(130,981)	(124,361)	(116,854)	(113,418)
-----------	-----------	-----------	-----------

(*) השווי ההוגן נקבע בהתאם לציטוט מחיר אגרות חוב סחירות מהבורסה לניירות ערך. הערך בספרים הוא בניכוי הוצאות הנפקה ולרבות סכומים בגין ריבית לשלם.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - 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

הטבלה שלהלן מפרטת את קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2018 (ראה גם ביאור 3 לעיל לעניין אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים):

רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות			
הלוואות מתאגידים			
בנקאיים לזמן ארוך			
(בריבית קבועה):			
-	(15,346)	-	(15,346)
-	(262,398)	-	(262,398)
- בהצמדה למדד			
- ללא הצמדה			
אגרות חוב (סדרה ב')			
בהצמדה למדד בריבית			
קבועה			
(116,854)	-	-	(116,854)

הטבלה שלהלן מפרטת את קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2017:

רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות			
הלוואות מתאגידים			
בנקאיים לזמן ארוך			
(בריבית קבועה):			
-	(18,814)	-	(18,814)
-	(271,683)	-	(271,683)
- בהצמדה למדד			
- ללא הצמדה			
אגרות חוב (סדרה א') ללא			
הצמדה בריבית משתנה			
(24,155)	-	-	(24,155)
אגרות חוב (סדרה ב')			
בהצמדה למדד בריבית			
קבועה			
(130,981)	-	-	(130,981)

ג. מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2

מכשירים פיננסיים	טכניקות הערכה	נתונים בהם נעשה שימוש במדידת השווי ההוגן
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה)	היוון תזרימי מזומנים - ערך נוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים כשהם מהווים על בסיס שיעור הריבית המקובל להלוואות בתנאים דומים במועד המדידה.	שיעור היוון הנע בטווח שבין 3.3% ל- 5.4%

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

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). לחברה ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 בסך של 20,048 אלפי ש"ח ו-16,042 אלפי ש"ח, בהתאמה, אשר שווים נקבע בהתאם למחירי ציטוט בשוק פעיל (רמה 1 במדרג שווי הוגן).

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2018				
צמוד מדד	לא צמוד	צמוד לדולר	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים				
-	37,146	277	37,423	מזומנים ושווי מזומנים
-	1,156	-	1,156	פיקדונות
8,340	11,708	-	20,048	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	2,784	-	2,784	לקוחות
-	791	-	791	חייבים ויתרות חובה
1,782	2,018	-	3,800	הלוואות לזמן ארוך
10,122	55,603	277	66,002	
התחייבויות				
(15,190)	(10,218)	-	(25,408)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	(1,206)	-	(1,206)	ספקים ונותני שירותים
-	(3,639)	-	(3,639)	זכאים ויתרות זכות
-	(8,421)	-	(8,421)	התחייבות בגין רכישת נדל"ן
-	(830)	-	(830)	להשקעה
-	-	-	-	צד קשור
(13,241)	(299,294)	-	(312,535)	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(100,666)	-	-	(100,666)	אגרות חוב
(154)	(2,215)	(745)	(3,114)	התחייבויות אחרות
(129,251)	(325,823)	(745)	(455,819)	
(119,129)	(270,220)	(468)	(389,817)	עודף התחייבויות על נכסים

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר 2017				
צמוד מדד	לא צמוד	צמוד לדולר	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים				
-	67,524	4,599	72,123	מזומנים ושווי מזומנים
-	1,157	-	1,157	פיקדונות
5,952	10,090	-	16,042	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	3,053	-	3,053	לקוחות
-	295	-	295	חייבים ויתרות חובה
-	3,781	1,038	4,819	הלוואות לזמן ארוך
5,952	85,900	5,637	97,489	
התחייבויות				
(15,391)	(37,129)	-	(52,520)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	(813)	-	(813)	ספקים ונותני שירותים
-	(4,219)	-	(4,219)	זכאים ויתרות זכות התחייבות בגין רכישת נדל"ן
-	(13,357)	-	(13,357)	להשקעה
-	(464)	-	(464)	צדדים קשורים
(15,318)	(305,420)	-	(320,738)	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(111,760)	-	-	(111,760)	אגרות חוב
(153)	(2,221)	(689)	(3,063)	התחייבויות אחרות
(142,622)	(363,623)	(689)	(506,934)	
(136,670)	(277,723)	4,948	(409,445)	עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)

(*) החברה לא כללה ניתוחי רגישות לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים מאחר ובין היתר השינוי הקיצוני ביותר אשר היה על החברה לנתח במסגרת ניתוח הרגישות אינו חושף את החברה לסיכון מהותי.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. ביטחונות

ביטחונות שניתנו

ליום 31 בדצמבר 2018 לא קיימים נכסים פיננסיים כלשהם המשמשים כביטחונות להתחייבויות החברה. באשר לנכסים ששועבדו לטובת הבטחת ההתחייבויות לתאגידים בנקאיים ראה ביאור 17ג'.

ביטחונות שהתקבלו

באשר לביטחונות שהתקבלו בגין חובות לקוחות ראה סעיף א' (5) לעיל באשר לריכוז סיכוני אשראי.

ו. ערבויות שניתנו

ראה ביאור 17ב'.

ז. מדיניות ניהול ההון בחברה

יעדי מדיניות ניהול ההון (Capital) בחברה הם כדלקמן:

- א. להבטיח את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי.
- ב. לספק לבעלי המניות בחברה תשואה הולמת כהחזר על השקעתם.
- ג. לשמור על יחסי הון נאותים שיאפשרו לחברה לשמור על מיצובה העסקי הנוכחי.
- ד. עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו על ידי תאגידים בנקאיים.

החברה פועלת להשגת יעדים אלה באמצעות שימור יחס הון מיטבי כמקובל בענף ובשווקים בהם היא פעילה. החברה מחשיבה כהון את מרכיבי ההון החשבונאי כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים. החברה בוחנת את ההון באמצעות יחס ההון (כהגדרתו לעיל) לחוב המותאם בתוספת ההון, כאשר החוב המותאם כולל את כלל ההתחייבויות למוסדות פיננסיים בניכוי מזומנים ושווי המזומנים ויתרת ניירות ערך המוחזקים למסחר. הנהלת החברה מנהלת את מבנה ההון ומבצעת בו התאמות מפעם לפעם ונוקטת באמצעים שונים בכדי לשמר את מבנה ההון הדרוש לה ולצורך העמידה ביחס ההון לחוב המותאם בטווחים שהוגדרו.

להלן יחס ההון לחוב מותאם בשנים 2018 ו-2017:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
808,389	841,448
337,022	325,191
147,996	113,418
(72,123)	(37,423)
(16,042)	(20,048)
396,853	381,138
67.1%	68.8%

פריטי ההון:

הון כמדווח בדוחות הכספיים

פריטי החוב המותאם:

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים
בניכוי - ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

סה"כ החוב המותאם

יחס הון לחוב מותאם בתוספת הון

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - רווח למניה

להלן נתוני הרווח הנקי ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח הנקי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
89,402	111,582	52,118	הרווח הנקי לשנה, ששימש בחישוב הרווח למניה:
			מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה:
			מספר המניות הנפרעות ליום 1 בינואר
13,501,750	13,501,750	14,401,750	
-	221,918	-	המספר המשוקלל של מניות שהונפקו במהלך השנה
13,501,750	13,723,668	14,401,750	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
6.62	8.13	3.62	רווח נקי למניה (בש"ח):

ביאור 24 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

- א. בחודש פברואר 2019 נערך דיון בהתנגדויות לתוכנית בוועדה המחוזית תל אביב בקשר למקרקעין בתחנה מרכזית הישנה (ראה ביאור 10.א.3). למועד פרסום הדוחות הכספיים טרם התקבלה החלטה ביחס להתנגדויות.
- ב. ביום 3 במרס 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 18 במרס 2019.

נספח א'

רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2018

שיעור בעלות במישרין ועקיפין %	
100	א. חברות מאוחדות משולם לוינשטין בצוע 86 בע"מ
100	מגדל לוינשטין בע"מ
100	לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ
	ב. חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות
50	כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ
50	לילינבלום 28 עסקה משותפת
50	לוינשטין - טורקז עסקה משותפת לניהול מקרקעין
50	אטריום 1, לוינשטין CPM - עסקה משותפת
50	לוינשטין - שוי"ב - עסקה משותפת בתחנה
50	לוינשטין פמה הברזל 29 ת"א - עסקה משותפת

לוינשטין נכסים בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 בדצמבר 2018

לוינשטין נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג', לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), 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	נתונים כספיים על המצב הכספי
4	נתונים כספיים על הרווח הכולל
5-6	נתונים כספיים על תזרימי המזומנים
7-14	מידע מהותי נוסף

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 : 2796
תאריך : כ"ו באדר א' תשע"ט
3 במרס 2019

לכבוד

בעלי המניות של לוינשטין נכסים בע"מ

א.נ,

**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 לוינשטין נכסים 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 חברה מוחזקת, אשר סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של 58,887 ו- 52,166 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, בהתאמה ואשר חלק בעלי המניות של החברה ברווח בגין חברה מוחזקת זו הסתכם לסך של 6,721 אלפי ש"ח, 10,004 אלפי ש"ח ו- 8,201 אלפי ש"ח בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו- 2016, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה החברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים, שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוח 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 ודוח רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוח של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

לוינשטיין נכסים בע"מ

נתונים כספיים על המצב הכספי

31 בדצמבר		מידע נוסף	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
28,616	5,121	3	מזומנים ושווי מזומנים
1,121	1,120		פיקדונות
16,042	20,048	4	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,668	2,403		לקוחות
374	323		חייבים ויתרות חובה
10,859	7,112	7	יתרות חובה עם חברות מוחזקות
831	2,717		מסים לקבל
36,288	-		נכס מוחזק למכירה
96,799	38,844		
נכסים שאינם שוטפים			
2,088	2,018		הלוואות לזמן ארוך
55,881	63,007	7	הלוואות לחברות מוחזקות
337,223	359,089		השקעות בחברות מוחזקות
741,415	755,120		נדל"ן להשקעה
32,523	23,100		נדל"ן להשקעה בהקמה
40	38		רכוש קבוע, נטו
1,169,170	1,202,372		
1,265,969	1,241,216		
סה"כ נכסים			
התחייבויות שוטפות			
52,037	24,923	5א'	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
668	1,011		ספקים ונותני שירותים
8,532	7,027		זכאים ויתרות זכות
18,500	-		מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
13,000	8,421		התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
464	830	7	צד קשור
-	8,862		יתרת זכות עם חברה מוחזקת
93,201	51,074		
התחייבויות שאינן שוטפות			
163,738	155,535	5ב'	הלוואות מתאגידים בנקאיים
111,760	100,666	5ג'	אגרות חוב
3,890	4,344		התחייבויות אחרות
84,991	88,149	6	מסים נדחים
364,379	348,694		
הון			
144	144		הון מניות
376,590	376,590		פרמיה על מניות
431,655	464,714		עודפים
808,389	841,448		
1,265,969	1,241,216		
סה"כ התחייבויות והון			

ערן עמרם
סמנכ"ל כספים

שאול לוטן
מנכ"ל ודירקטור

דוד גת
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 3 במרס 2019.

לוינשטין נכסים בע"מ

נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2016 אלפי ש"ח	2017 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח	
47,394	56,245	54,573	הכנסות מדמי שכירות ואחזקה שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
6,121	27,160	3,480	
53,515	83,405	58,053	
3,686	5,606	6,886	עלויות אחזקת נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
4,552	5,173	6,733	
8,238	10,779	13,619	
45,277	72,626	44,434	רווח תפעולי הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות מימון, נטו
732	1,057	1,897	
(11,059)	(13,532)	(13,107)	
(10,327)	(12,475)	(11,210)	רווח לאחר מימון חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
34,950	60,151	33,224	
52,483	65,541	25,666	
87,433	125,692	58,890	רווח לפני מסים על הכנסה מסים על הכנסה
1,969	(14,110)	(6,772)	
89,402	111,582	52,118	
6.62	8.13	3.62	רווח נקי וכולל לשנה רווח נקי למניה בסיסי (בש"ח):

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
89,402	111,582	52,118	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(26,567)	(90,013)	(19,506)	רווח נקי לשנה
62,835	21,569	32,612	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
(11)	(5)	(1)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(8,673)	(111,438)	(4,673)	השקעה ברכוש קבוע
-	-	18,721	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	18,500	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
-	(1,888)	-	מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(311)	(406)	(41)	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
5,068	3,550	13,290	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה
(2,014)	(5,961)	(4,644)	תנועה ביתרות חובה עם חברות מוחזקות
(5,500)	(8,730)	(8,075)	רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
-	-	1,082	מתן הלוואה לזמן ארוך לחברה מוחזקת
(2,163)	(9,997)	(4,428)	פירעון הלוואה לזמן ארוך לחברה מוחזקת
1,344	(916)	1	מתן הלוואות לזמן ארוך, נטו
(12,260)	(117,291)	11,232	שינוי בפיקדונות, נטו
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
-	56,230	-	תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(27,004)	(16,877)	(18,002)	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
123,680	-	-	דיבידנד ששולם
(17,674)	(17,674)	(36,317)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
32,810	-	-	פירעון אגרות חוב
(40,621)	(10,959)	(9,687)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	(25,000)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(2,610)	(1,723)	(3,333)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
68,581	(16,003)	(67,339)	קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
119,156	(111,725)	(23,495)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
21,185	140,341	28,616	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
140,341	28,616	5,121	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

לוינשטיין נכסים 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
(10,483)	(65,541)	(21,866)
3	3	3
(6,121)	(27,160)	(3,480)
76	(155)	638
(17)	79	(133)
-	-	(79)
2,180	(1,343)	1,655
-	-	(221)
(6,776)	9,122	3,473
(21,138)	(84,995)	(20,010)
87	(1,164)	314
(3,847)	(1,794)	(1,886)
385	(251)	343
(1,658)	(3,326)	2,060
68	505	(681)
(375)	(154)	366
(89)	1,166	(12)
(5,429)	(5,018)	504
(26,567)	(90,013)	(19,506)

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו פחת שערך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו שינוי בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שערך הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת שערך הלוואה שניתנה לזמן ארוך שערך הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב עדכון התחייבות בגין מכירת נדל"ן להשקעה מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים ויתרות חובה גידול ביתרות מסים שוטפים גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות שינוי ביתרות שוטפות עם חברות מוחזקות, נטו שינוי ביתרות צדדים קשורים, נטו גידול (קיטון) בהתחייבויות אחרות

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

3,724	922	890
-	23,000	-
-	-	18,500

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד ספקים, זכאים ויתרות זכות

השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

מכירת נדל"ן להשקעה כנגד מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:

27,004	16,877	18,002
8,895	14,154	10,338
8,655	16,216	5,177

דיבידנד ריבית מסים על הכנסה

מזומנים שהתקבלו במהלך התקופה עבור:

42,000	-	3,800
251	312	788

דיבידנד ריבית

מידע מהותי נוסף

1. כללי

המידע הכספי הנפרד ערוך בהתאם לתקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

2. מדיניות חשבונאית

השקעת החברה בחברות מוחזקות (חברות מאוחדות ועסקאות משותפות) 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 הדוחות על הרווח הכולל, נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות. יתרות בין חברתיות, לרבות הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, מוצגות בנפרד במסגרת הדוחות הכספיים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה 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.

3. מזומנים ושווי מזומנים המיוחסים לחברה האם

ההרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,303	2,241
13,714	2,603
24,017	4,844

במטבע ישראלי

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (1)

במטבע חוץ

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים

(1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים, ונושאים ריבית שוטפת המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה שבועית.

4. ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לחברה האם

ההרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,846	4,602
12,308	14,863
888	583
16,042	20,048

אגרות חוב ממשלתיות
אגרות חוב קונצרניות
תעודות השתתפות בקרנות נאמנות

מידע מהותי נוסף (המשך)

5. מידע בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה האם

א. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

הרכב:

שיעור ריבית משוקלל	צמוד למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2.6 (1)	-	2,576	2,576
	2,260	7,152	9,412
	12,752	-	12,752
	178	5	183
	15,190	9,733	24,923

ליום 31 בדצמבר 2018:

הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
מתאגידים בנקאיים
חלות שוטפת של אגרות חוב
ריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2017:

הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
מתאגידים בנקאיים
חלות שוטפת של אגרות חוב
ריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך
ריבית לשלם בגין אגרות חוב

(1) על בסיס ריבית הפריים.

ב. הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

(1) ההרכב:

שיעור ריבית משוקלל ליום	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2017
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4.8	15,679	18,108
4.1	105,985	109,522
2.9 (1)	43,466	46,000
	165,130	173,630
	(9,412)	(9,676)
	(183)	(216)
	155,535	163,738

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה בהצמדה למדד
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה ללא הצמדה
הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה ללא הצמדה

בניכוי - חלויות שוטפות
בניכוי - ריבית לשלם

(1) על בסיס ריבית הפריים.

מידע מהותי נוסף (המשך)

5. מידע בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה האם (המשך)

ב. הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

(2) מועדי פירעון:

31 בדצמבר 2018
אלפי ש"ח
9,595
9,077
124,256
3,386
3,552
15,264
165,130

שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית ואילך

ג. אגרות חוב

(1) ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל ליום
2017	2018	31 בדצמבר 2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
23,635	-	
126,010	114,767	2.3
(1,649)	(1,349)	
(36,166)	(12,752)	
(70)	-	
111,760	100,666	

ערך נקוב של אגרות חוב סדרה א'
בריבית משתנה ללא הצמדה (כולל
ריבית לשלם)
ערך נקוב של אגרות חוב סדרה ב'
בריבית קבועה בהצמדה למדד (כולל
ריבית לשלם)
בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות
שטרם הופחתו
בניכוי - חלויות שוטפות
בניכוי - ריבית לשלם

(2) מועדי פירעון:

31 בדצמבר 2018
אלפי ש"ח
12,752
12,752
12,752
12,752
12,752
51,007
114,767

שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית ואילך

(3) שער אגרות החוב סדרה ב' בבורסה ליום 31 בדצמבר 2018 היה 1.0335 ש"ח.

מידע מהותי נוסף (המשך)

6. 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
84,991	88,149

מוצג בהתחייבויות שאינן שוטפות

להלן ההרכב והתנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2017-2018:

סה"כ אלפי ש"ח	בגין הפרשים זמניים אחרים אלפי ש"ח	בגין נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	
(77,757)	12	(77,769)	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(7,234)	27	(7,261)	סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
(84,991)	39	(85,030)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
			השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9)
315	315	-	
(3,473)	(81)	(3,392)	סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
(88,149)	273	(88,422)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

ב. הרכב המסים על הכנסה הכלולים בדוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(4,812)	(6,788)	(4,163)	מסים שוטפים
(4,729)	(7,234)	(3,473)	מסים נדחים
			התאמת יתרות מסים נדחים בגין
11,505	-	-	שינויים בשיעורי המס
5	(88)	864	מסים בגין שנים קודמות
1,969	(14,110)	(6,772)	

מידע מהותי נוסף (המשך)

6. מידע בדבר מסים על הכנסה המיוחסים לחברה האם (המשך)

ג. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח מפעולות רגילות כפי שנוקף בדוחות הרווח או ההפסד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
34,950	60,151	33,224	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו, ולפני מסים על הכנסה כמדווח בדוח רווח או הפסד
25%	24%	23%	שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה הוצאות מס תיאורטיות
8,738	14,436	7,642	תוספת (חיסכון) במס בגין : שינויים בשיעורי המס הוצאות לא מוכרות מסים בגין שנים קודמות תיאומי אינפלציה ושונות
(11,505)	-	-	מסים על הכנסה בשנת הדיווח
16	16	(1)	
(5)	88	(864)	
787	(430)	(5)	
(1,969)	14,110	6,772	

ד. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 לחברה אין הפסדים עסקיים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות.

7. עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. בעלת השליטה בחברה וחברות הקבוצה

בעלת השליטה בחברה החל ממועד הקמתה הינה משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן - "החברה האם"), חברה ציבורית המאוגדת בישראל.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(464)	(830)	החברה האם:
(907)	(605)	בסעיף צד קשור
		בסעיף זכאים ויתרות זכות
		חברות מוחזקות:
10,859	7,112	בסעיף יתרות חובה עם חברות מוחזקות
55,881	63,007	בסעיף הלוואות לחברות מוחזקות

פרטים נוספים:

- (1) להערכת ההנהלה, תנאי היתרות הפיננסיות משקפות מחירי ותנאי שוק.
- (2) ראה גם ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

מידע מהותי נוסף (המשך)

7. עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. עסקאות עם בעלי עניין

הכנסות (הוצאות)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

עסקאות עם חברת האם:

(5,160)	(6,416)	(7,679)	הוצאות דמי ניהול לחברה האם, כולל החזר הוצאות בהתאם להסכמי הניהול
---------	---------	---------	--

עסקאות עם חברות קשורות:

713	214	330	הכנסות ריבית
1,306	1,115	1,588	הכנסות דמי ניהול

עסקאות עם איש מפתח ניהולי - דירקטור:

(599)	(567)	(667)	גמול עבור 4 דירקטורים
-------	-------	-------	-----------------------

עסקאות עם בעלי עניין נעשו במהלך העסקים הרגיל.

ד. הסכם ניהול עם חברת האם

באשר להסכם דמי ניהול, ראה ביאור 1'20 ו- 5'20 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

8. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים המיוחסים לחברה האם

א. ניהול סיכונים פיננסיים

סיכוני נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2018:

סה"כ	מל 5 שנים	1-5 שנים	1-12 חודשים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,576	-	-	2,576	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
1,011	-	-	1,011	ספקים ונותני שירותים
2,448	-	-	2,448	זכאים ויתרות זכות
8,421	-	-	8,421	התחייבות לרכישת נדל"ן להשקעה
830	-	-	830	צד קשור
				הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
184,959	17,210	152,229	15,520	בנקאיים
127,966	53,941	58,633	15,392	אגרות חוב
2,743	-	2,743	-	התחייבויות אחרות
330,954	71,151	213,605	46,198	סה"כ

מידע מהותי נוסף (המשך)

8. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים המיוחסים לחברה האם (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

סיכוני נזילות (המשך)

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2017:

סה"כ	מל 5 שנים	1-5 שנים	1-12 חודשים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,908	-	-	5,908	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
668	-	-	668	ספקים ונותני שירותים
3,083	-	-	3,083	זכאים ויתרות זכות
13,000	-	13,000	-	התחייבות לרכישת נדל"ן להשקעה
464	-	-	464	צד קשור
				הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
200,671	21,520	163,037	16,114	בנקאיים
166,384	67,353	59,099	39,932	אגרות חוב
2,755	-	2,755	-	התחייבויות אחרות
392,933	88,873	237,891	66,169	סה"כ

ב. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2018				
סה"כ	צמוד לדולר	לא צמוד	צמוד מדד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים				
5,121	277	4,844	-	מזומנים ושווי מזומנים
1,120	-	1,120	-	פיקדונות
20,048	-	11,708	8,340	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך ריוח או הפסד
2,403	-	2,403	-	לקוחות
125	-	125	-	חייבים ויתרות חובה
7,112	-	7,112	-	יתרות חובה עם חברות מוחזקות
2,018	-	2,018	-	הלוואות לזמן ארוך
63,007	-	61,225	1,782	הלוואות לחברות מוחזקות
100,954	277	90,555	10,122	
התחייבויות				
(24,923)	-	(9,733)	(15,190)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(1,011)	-	(1,011)	-	ספקים ונותני שירותים
(2,448)	-	(2,448)	-	זכאים ויתרות זכות
(8,421)	-	(8,421)	-	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(830)	-	(830)	-	צד קשור
(155,535)	-	(142,294)	(13,241)	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(100,666)	-	-	(100,666)	בנקאיים
(2,743)	(745)	(1,844)	(154)	אגרות חוב
(296,577)	(745)	(166,581)	(129,251)	התחייבויות אחרות
(195,623)	(468)	(76,026)	(119,129)	עודף התחייבויות על נכסים

מידע מהותי נוסף (המשך)

8. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים המיוחסים לחברה האם (המשך)

ב. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר 2017			
צמוד מדד	לא צמוד	צמוד לדולר	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים			
-	24,017	4,599	28,616
-	1,121	-	1,121
5,952	10,090	-	16,042
-	2,668	-	2,668
-	149	-	149
-	10,859	-	10,859
-	2,088	-	2,088
-	54,843	1,038	55,881
5,952	105,835	5,637	117,424
התחייבויות			
(15,391)	(36,646)	-	(52,037)
-	(668)	-	(668)
-	(3,083)	-	(3,083)
-	(13,000)	-	(13,000)
-	(464)	-	(464)
(15,318)	(148,420)	-	(163,738)
(111,760)	-	-	(111,760)
(153)	(1,913)	(689)	(2,755)
(142,622)	(204,194)	(689)	(347,505)
(136,670)	(98,359)	4,948	(230,081)
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)			

9. שעבודים וערבויות

סה"כ התחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים, כולל ערבויות ביצוע, הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2018 לסך של 167,812 אלפי ש"ח (179,639 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017). להבטחת התחייבויותיה של החברה, שיעבדה החברה ליום 31 בדצמבר 2018 נכסי נדל"ן להשקעה אשר שווים ההוגן לאותו התאריך מסתכם לסך של 617,329 אלפי ש"ח (605,464 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).

10. אירועים לאחר תקופת הדיווח

ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

לוינשטין נכסים בע"מ
("החברה")

פרטים נוספים על התאגיד (חלק ד')

שם החברה :	לוינשטין נכסים בע"מ ¹
מס' חברה :	511134298
כתובת :	מגדל לוינשטין, דרך מנחם בגין 23 תל-אביב
טלפון :	037100200
פקס :	037100222
תאריך המאזן :	31 דצמבר 2018
תאריך הדוח :	3 במרץ 2019

¹ בכל מקום במסמך זה שנכתב "החברה" הכוונה לחברה ולחברות הבנות שלה.

תקנה 10 א' – תמצית דוחות מאוחדים רווח והפסד רבעוניים (באלפי ש"ח):

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ שנתי	
הכנסות					
16,029	17,072	16,273	16,203	65,577	מדמי שכירות ואחזקה
—	712	—	24,899	25,611	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה, נטו
16,029	17,784	16,273	41,102	91,188	
עלויות					
2,256	2,207	2,643	2,600	9,706	אחזקת נדל"ן להשקעה
1,731	2,166	2,101	1,902	7,900	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה
3,987	4,373	4,744	4,502	17,606	וכלליות
רווח תפעולי					
12,042	13,411	11,529	36,600	73,582	
(3,580)	(5,354)	(4,127)	(3,990)	(17,051)	הוצאות מימון, נטו
8,462	8,057	7,402	32,610	56,531	רווח לאחר מימון
1,283	987	1,050	3,401	6,721	חלק החברה ברווחי חברה
9,745	9,044	8,452	36,011	63,252	מוחזקת המטופלת לפי שיטת
(2,571)	405	(1,414)	(7,554)	(11,134)	השווי המאזני
7,174	9,449	7,038	28,457	52,118	רווח לפני מסים על הכנסה
					מסים על הכנסה
					רווח נקי וכולל לתקופה

1. משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ**

1.	הון נפרע:	2,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח סה"כ 2,500 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	1,125,000 מניות בכורה ניתנות לפדיון סה"כ 1,125,000 ש"ח ע.נ. 2,500 מניות רגילות.
3.	שיעורי החזקה:	1,125,000 מניות בכורה ניתנות לפדיון. 100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מותאמת:	140,523 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	73,489 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	8,862 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית קבועה בשיעור 2.61% וללא זמן פרעון קבוע.

****בחודש דצמבר 2018 חתמו החברה ומשולם לוינשטיין ביצוע 86 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. למועד הדוח טרם התקיימו התנאים המתלים.**

2. מגדל לוינשטיין בע"מ

1.	הון נפרע:	100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח סה"כ 100 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	100 מניות רגילות.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מותאמת:	31,784 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	58,080 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	6,310 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית קבועה בשיעור 2.61% וללא זמן פרעון קבוע.

3. כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ (חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני)

1.	הון נפרע:	602,000 מניות רגילות סה"כ 602,000 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	301,000 מניות רגילות.
3.	שיעורי החזקה:	50% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מותאמת:	16,739 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	58,887 אלפי ש"ח.
6.	הלוואת בעלים:	1,782 אלפי ש"ח. ההלוואה צמודה למדד מחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%.

4. לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ

1.	הון נפרע:	5,000 מניות רגילות סה"כ 5,000 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	5,000 מניות רגילות.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מותאמת:	5 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	168,633 אלפי ש"ח.
7.	יתרת חו"ז:	8 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית קבועה בשיעור 2.61% וללא זמן פרעון קבוע.
6.	שטרי הון:	61,225 אלפי ש"ח. שטרי ההון הינם ללא הצמדה ואינם נושאים ריבית. תקופת שטרי ההון הינה ללא מועד פירעון מוגדר.

הרווח הכולל של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (אלפי ש"ח)

תקנה 13 –

שם החברה	רווח לפני מס	רווח אחרי מס	דמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית	דיבידנד
1. משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ**	1,635	1,679	480	(3)	3,800
2. מגדל לוינשטיין בע"מ	3,764	2,933	420	200	–
3. כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ	8,621	6,553	588	133	–
4. לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ	17,900	14,333	50	–	–

תשלומים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה –

תקנה 21 –

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)								תגמולים אחרים (אלפי ש"ח)			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	תשלומים בגין הסכם שירותי ניהול ⁽¹⁾	תשלומים בגין הסכם ניהול ⁽¹⁾	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן – "לוינשטיין הנדסה")	החברה האם	–	69.79%	–	–	–	6,167	1,512	–	–	–	–	–	–	7,679
גדעון באום	מבקר פנים	150 שעות שנתיות	–	55	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	55

(1) בהתאם להסכם שירותי הניהול והתיקונים לו ולהסכם ניהול הבניה והתוספת לו וכמפורט בביאור 20' לדוחות הכספיים.

תקנה 21 – המשך

א. שכר שקיבלו בעלי ענין

אין.

ב. דמי ניהול וטובות הנאה שקיבלו בעלי ענין

החברה משלמת דמי ניהול ללוינשטיין הנדסה מכוח הסכם הניהול והתיקונים לו ומכוח הסכם שירותי הבניה והתוספת לו, לפרטים נוספים ראה ביאור 20' לדוחות הכספיים.

ג. גמול דירקטורים

1.1.2018 – 31.12.2018 – 667 אלפי ש"ח.
1.1.2019 – 3.3.2019 – טרם שולם.

תקנה 21א – השליטה בתאגיד

לוינשטיין הנדסה הינה בעלת השליטה בתאגיד.

תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש בהן ענין אישי

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלת השליטה בחברה, לוינשטיין הנדסה או שלבעלת השליטה יש ענין 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 עדיין בתוקף במועד הדוח:

א. עסקאות זניחות

ביום 1 במרס 2010 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או של חברה מאוחדת שלה, עם בעל ענין בה ("עסקאות בעלי ענין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 64(3)(ד) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), תשנ"ג-1993 (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 ענין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970, (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט 1969, וכן לצורך בחינת הגילוי בדיווח מידי בענין עסקה זו כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות דוחות תקופתיים.

עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

- (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, רכושיה או התחייבויותיה.
- (2) סכום העסקה אינו עולה על 0.2% מהון החברה המיוחס לבעלי המניות שלה, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים פרופורמה ליום 31.12.2009 בתוספת ההון העצמי שיגויס (אם יגויס) במהלך ההנפקה שהחברה מתכננת לבצע או 0.2% מהון החברה המיוחס לבעלי המניות שלה בדוחות הכספיים השנתיים שיהיו בשנים הבאות.
- (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 המצוין 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.

(7) דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת ועל פי שיקול דעתו, לשנות את הקווים המנחים והכללים המפורטים לעיל. שינוי כאמור ידווח כנדרש על פי דין.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 11.3.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14.3.2018 אשרו כי ההתקשרות של מר אלון מרמלשטיין שהינו סמנכ"ל הפיתוח העסקי בחברה האם, בהסכם משנת 2012 עם החברה, לפיו החברה תקבל ממר מרמלשטיין שירותי שמאות עבור נכסי החברה, מהווה עסקה זניחה. יצוין כי נכון למועד הדוח, מר מרמלשטיין אינו עובד בחברה האם ואינו מספק שירותי שמאות עבור נכסי החברה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 11.3.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14.3.2018 אישרו את ההתקשרות של חברת בת של החברה, מגדל לוינשטיין בע"מ (להלן: **"מגדל לוינשטיין"**), עם החברה האם בהארכת הסכם להשכרת עד 30 חניות במגדל לוינשטיין, כעסקה זניחה. יצוין כי בימים 28.2.2019 ו- 3.3.2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את המשך ההתקשרות הנ"ל כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 11.3.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14.3.2018 אישרו את ההתקשרות של מגדל לוינשטיין עם חברה אחות, לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ בהסכם להשכרת חניות במגדל לוינשטיין, כעסקה זניחה. יצוין כי בימים 28.2.2019 ו- 3.3.2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את המשך ההתקשרות הנ"ל כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 11.3.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14.3.2018 אישרו את ההתקשרות של מגדל לוינשטיין עם הגברת לירון צימר, בתו של הדירקטור יוסף צימר, בהסכם להשכרת מקום חניה אחד במגדל לוינשטיין, כעסקה זניחה. יצוין כי נכון למועד הדוח, פג תוקפו של הסכם השכירות.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 11.3.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14.3.2018 אישרו את ההתקשרות של מגדל לוינשטיין עם חברת לוטן גרופ אינטרנשיונל בע"מ (שהינה חברה בה מחזיק בעל השליטה בחברה האם, מר שאול לוטן, 45%), להשכרת 2 חניות במגדל לוינשטיין כעסקה זניחה. יצוין כי בימים 28.2.2019 ו- 3.3.2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את המשך ההתקשרות הנ"ל כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 28.2.19 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 3.3.19 אישרו כי ההתקשרות של מר ניב כהן שהינו סמנכ"ל הפיתוח העסקי בחברה האם, בהסכם משנת 2018 עם החברה, לפיו החברה תקבל מחברת שירותים בבעלות ניב כהן שירותי שמאות עבור נכסי החברה, מהווה עסקה זניחה.

ב. עסקאות לפי סעיף 270 (4) לחוק החברות

1. הסכמים עם בעלת השליטה

לחברה מספר הסכמים עם בעלת השליטה בחברה, לוינשטיין הנדסה. לפרטים בדבר ההסכמים ראה ביאור 20 ד' לדוחות הכספיים.

2. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 30.1.2018 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולאחר שקיבל את אישור ועדת הביקורת/תגמול של החברה, את ההתקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה בחברה לתקופה של 12 חודשים עד ליום 31.1.2019. גבול האחריות של הפוליסה עמד על סך של 60,000,000 ש"ח בפרמיה שנתית של 56,250 ש"ח לשנה (כאשר החברה נושאת ב- 50% מעלות הפרמיה).

במסגרת פוליסת הביטוח הנ"ל בוטחו דירקטורים ונושאי משרה לרבות דירקטורים ונושאי משרה מטעם בעלת השליטה בחברה, משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ 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' 009054-01-2018).

ביום 15.7.2018 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולאחר שקיבל את אישור ועדת הביקורת/תגמול 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 שנוטר באותו המועד עד לתום תקופת הפוליסה) בסך של 45,635 ש"ח (כאשר החברה נושאת ב- 50% מעלות הפרמיה).

במסגרת פוליסת הביטוח הנ"ל בוטחו דירקטורים ונושאי משרה לרבות דירקטורים ונושאי משרה מטעם בעלת השליטה בחברה, משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ 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' 067534-01-2018).

ביום 21.1.2019 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולאחר שקיבל את אישור ועדת הביקורת/תגמול של החברה ובכפוף לאישור דירקטוריון בעלת השליטה בחברה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה לתקופה שמיום 31.1.2019 ועד ליום 30.6.2020 עד לגבול אחריות של 80,000,000 ש"ח בפרמיה שנתית של 84,250 ש"ח לשנה ו- 119,104 ₪ לכל תקופת הביטוח (כאשר החברה נושאת ב- 50% מעלות הפרמיה).

במסגרת פוליסת הביטוח הנ"ל בוטחו דירקטורים ונושאי משרה לרבות דירקטורים ונושאי משרה מטעם בעלת השליטה בחברה, משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ 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' 009186-01-2019).

3. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי

ביום 5.5.2010, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה מספר החלטות הנוגעות לפטור שיפוי וביטוח, כדלקמן:

1. אישור התקשרות החברה בכתב למתן שיפוי מראש ובדיעבד לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה.
2. אישור התקשרות החברה בכתב לפטור מראש מהפרה של חובת הזהירות כלפי החברה לדירקטורים ולנושאי המשרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו בחברה. יצוין כי הפטורים כאמור, כולם או חלקם, לא חודשו במועדים מאוחרים יותר עת נדרשה החברה לחדש תוקפם.

ביום 15.11.2011 קיבלה אסיפת בעלי המניות החלטות הנוגעות לשיפוי וביטוח כדלקמן:

1. 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") ובהתאמה לתיקון כתבי השיפוי של החברה אשר הוענקו בעבר לנושאי משרה בחברה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם מטעם לוינשטיין הנדסה), ולהתאימם להוראות החדשות שנכנסו לתוקף במסגרת חוק ייעול הליכי האכיפה ולאשר הענקת כתבי שיפוי בנוסח המתוקן לכלל נושאי המשרה בחברה (לרבות לנושאי המשרה שהינם מטעם לוינשטיין הנדסה), לרבות לדירקטורים ולנושאי המשרה המכהנים היום וכפי שיכהנו בחברה מעת לעת וכן לנושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברות הבנות שלה ו/או בחברות קשורות.

מניות וני"ע אחרים המוחזקים ע"י בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד, בחברה בת או בחברה קשורה בתאריך הדוח

תקנה 24 –

ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7.1.2019 אסמכתא מס' 002520-01-2019.

למועד הדוח מחזיקה החברה האם בכ- 69.8% ממניות החברה.

תקנה 24א –

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

ראה ביאור 19א' לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב –

מרשם בעלי מניות

מניות החברה רשומות על שם מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ.

תקנה 25א –

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

שם הדירקטור	דוד גת	ד"ר ניצה אורצקי (זיסמן)	אילן אדמון	רון קליימן	שאל לוטן	יוסף צימר	יעל לוטן
1 סוג	יו"ר הדירקטוריון	דח"צית	דח"צ	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור	דירקטור	דירקטורית
2 מס. ת.ז.	001397413	006787303	030560569	007873938	07660764	53945929	033345125
3 שנת לידה	1944	1947	1950	1946	1946	1955	1977
4 מען להמצאת כתבי בי-דין	רוטשילד 18, תל אביב	העוגן 9, הרצליה	רח' הזהרון 6, ראשון לציון	דוד אויסטרך 8 תל אביב	דרך מנחם בגין 23, תל אביב	סעדיה עופרי 24, פתח תקווה	דרך מנחם בגין 23, תל אביב
5 נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית ואמריקאית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
6 חברות בועדות דירקטוריון	אינו חבר בועדות דירקטוריון	מכהנת כחברה בועדת ביקורת, בועדת מאזן, בועדת תגמול ובעדת ציות.	מכהן כיו"ר ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת התגמול וועדת הציות	מכהן כחבר בועדת ביקורת, בועדת מאזן, ועדת תגמול ובעדת ציות.	אינו חבר בועדות הדירקטוריון	אינו חבר בועדות הדירקטוריון	אינה חברה בועדות הדירקטוריון
7 האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית ²	בעל כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית	בעל מומחיות חשבונאית	בעל כשירות מקצועית	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
8 האם עובד של התאגיד, של חברה בת ו/או קשורה שלו או של בעל עניין בו	אינו עובד החברה	איננה עובדת החברה	אינו עובד החברה	אינו עובד החברה	משמש כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל לוינשטין הנדסה, וכן דירקטור במרבית החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה.	מועסק על ידי חברת האם בקשר עם פרויקט של חברת האם בהודו.	משמשת יועצת משפטית בחברת לוינשטין הנדסה. מכהנת כדירקטורית במרבית מחברות הבנות של החברה.
9 מועד תחילת כהונה כדירקטור	בשנת 2010	בשנת 2010	בשנת 2010	בשנת 2010	בשנת 1986	בשנת 2005	בשנת 2006
10 השכלה	<ul style="list-style-type: none"> בעל תואר מהנדס מהפקולטה להנדסה בנאית בטכניון. לימודי מגיסטר הפקולטה להנדסה בנאית 	<ul style="list-style-type: none"> בעלת תואר ראשון במשפטים מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בעלת תואר שני במשפטים 	<ul style="list-style-type: none"> בעל תואר ראשון במדעי החברה (BA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בעל תואר שני 	<ul style="list-style-type: none"> מהנדס בנין אזרחי, בוגר הטכניון הפדרלי של שוויץ. 	<ul style="list-style-type: none"> מהנדס אזרחי תואר BSc מהטכניון בחיפה. 	<ul style="list-style-type: none"> בעל תואר בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב. 	<ul style="list-style-type: none"> בעלת תואר ראשון במשפטים (LL.B) ותואר ראשון במנהל עסקים (BA) מהמרכז הבינתחומי בהרצליה.

² רק אם מדובר בדירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני

שם הדירקטור	דוד גת	ד"ר ניצה אורצקי (זיסמן)	אילן אדמון	רון קליימן	שאל לוטן	יוסף צימר	יעל לוטן
	<ul style="list-style-type: none"> בטכניון. בוגר קורס בוררים ומגשרים מטעם איגוד המהנדסים. בוגר קורס דירקטורים מהמרכז הבינתחומי הרצליה. 	<ul style="list-style-type: none"> מאוניברסיטת תל אביב. בעלת תואר שלישי במשפטים (ד"ר) מהאוניברסיטה העברית בירושלים בתחום המסים. בעלת תואר יועצת מס פדרלית מארה"ב. בוגרת קורס בחשבונאות מטעם לשכת עורכי הדין. 	<ul style="list-style-type: none"> (MBA) במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים. 				<ul style="list-style-type: none"> בעלת רישיון לעריכת דין.
11	התעסקות בחמש השנים האחרונות <ul style="list-style-type: none"> יו"ר דירקטוריון מנכ"ל ובעלים בחברת "לנגת פיתוח בע"מ". יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל בנ.ד. יעוץ ושירותי הנדסה בע"מ. משמש כבורר ומגשר בתחום הקבלנות. חבר דירקטוריון של הטכניון. חבר בלשכת המהנדסים. 	<ul style="list-style-type: none"> בעלת משרד פרטי לעריכת דין בתל אביב. 	<ul style="list-style-type: none"> הבעלים של חברת א.פ. אדמון שירותי ניהול. דירקטור בתרמוקיר תעשיות (1980) בע"מ. יו"ר הוועד המנהל במועצה הלאומית לשלום הילד. דירקטור חיצוני בחברת כרמית תעשיות ממתקים בע"מ. יו"ר מועצת מנהלים של ויליפוד אינטרנשיונל. 	<ul style="list-style-type: none"> מהנדס, קבלן ומפקח בניין – צבקהל חברה להנדסה ובניין. חבר הנהלה של להקת בת שבע. גזבר וחבר הנהלה בקרן תל אביב לפיתוח. 	<ul style="list-style-type: none"> מנכ"ל החברה ומנכ"ל לוינשטיין הנדסה. דירקטור במרבית החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה. דירקטור בקבוצת חברות פרטיות. 	<ul style="list-style-type: none"> שימש כסמנכ"ל הכספים ואחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה ובלוינשטיין הנדסה עד ל-31.12.2017. שימש כדירקטור במרבית החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה עד ליום 31.12.2017. 	<ul style="list-style-type: none"> יועצת משפטית בלוינשטיין הנדסה. שימשה כמזכירת החברה עד לחודש נובמבר 2017. דירקטורית במרבית מחברות הבנות והקשורות של החברה.
12	האם הינו בן משפחה	לא	לא	לא	אביה של הגברת יעל	לא	בתו של מר שאל

שם הדירקטור	דוד גת	ד"ר ניצה אורצקי (זיסמן)	אילן אדמון	רון קליימן	שאול לוטן	יוסף צימר	יעל לוטן
של בעל עניין אחר בתאגיד ³					לוטן, דירקטורית בחברה.		לוטן, דירקטור ומנכ"ל בחברה ובלוינשטין הנדסה.
13 האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון	לא	כן	כן	לא	כן	כן	לא

³ הני"ל למיטב ידיעת התאגיד והדירקטורים שלו

שם נושא המשרה	גדעון באום	שאל לוטן	עירן עמרם ⁽¹⁾
1 מס. ת.ז.	007585391	ראה תקנה 26 לעיל	027247535
2 שנת לידה	1945		1974
3 תחילת כהונה	2010		1.1.2018
4 תפקיד שממלא בתאגיד	מבקר פנים		סמנכ"ל כספים
5 האם מורשה חתימה עצמאי	לא	כן	לא
6 האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין התאגיד	לא	ראה תקנה 26 לעיל	לא
7 השכלה	בוגר חשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, רואה חשבון מוסמך		BA במנהל עסקים בהתמחות במימון. רואה חשבון מוסמך
8 ניסיון בחמש השנים האחרונות	עוסק בראיית חשבון ומבקר פנים בחברות שונות		<ul style="list-style-type: none"> סמנכ"ל כספים בחברת קרדן נדלן ייזום ופיתוח בע"מ מנהל כספים בחברת קרדן נדלן ייזום ופיתוח בע"מ דירקטור בחברת אל הר הנדסה ובנין בע"מ ובחברות פרטיות נוספות

תקנה 26 – מספר מורשי החתימה העצמאיים כפי שנקבעו ע"י התאגיד – אחד.

תקנה 27 – רואה חשבון התאגיד

משרד רו"ח פאהן קנה ושות', המסגר 32, תל אביב.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת של החברה

1. ביום 14 במרס 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 0.75 ש"ח למניה (סך של כ- 10,126 אלפי ש"ח), אשר שולמו ביום 29 במרס 2018.
2. ביום 14 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 0.5 ש"ח למניה (סך של כ- 6,751 אלפי ש"ח), אשר שולמו ביום 30 באוגוסט 2018.
3. ביום 1 ביולי 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה עם בעלת השליטה, לוינשטיין הנדסה בתוספת להסכם הניהול שנחתם ביום 5.5.2010, החל מיום 16.5.2018 והכל כמפורט בדיווחי החברה מיום 16 במאי 2018 (אסמכתא 01-039666-2018), 14 ביוני 2018 (אסמכתא 01-058048-2018), 20 ביוני 2018 (אסמכתא 01-053895-2018), 1 ביולי 2018 (אסמכתא 01-062854-2018).
4. ביום 1 ביולי 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה תיקון למדיניות התגמול של החברה והכל כמפורט בדיווחי החברה מיום 16 במאי 2018 (אסמכתא 01-039666-2018), 14 ביוני 2018 (אסמכתא 01-058048-2018), 20 ביוני 2018 (אסמכתא 01-053895-2018), 1 ביולי 2018 (אסמכתא 01-062854-2018).
5. ביום 3 במרס 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר שולמו ביום 18 במרץ 2019.

תקנה 29א – החלטות חברה

1.29א. עסקאות המניות בתקנה 22 לעיל.

2.29א. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי – ראה תקנות 22 לעיל.

בכבוד רב,

עירן עמרם
סמנכ"ל כספים

שאו לוטן
מנכ"ל, דירקטור

תאריך: 3 במרץ 2019

מספרנו: 1265-0219

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון			
לא נכון	נכון		
	√	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. 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): דירקטור א': 0. דירקטור ב': 0. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>	
—	—	<p>2. שיעור⁴ הדירקטורים הבלתי תלויים⁵ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/7. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון התאגיד: 1/3. 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) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>	

⁴ בשאלון זה, "שיעור" – מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

⁵ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

X		<p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במישרין 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: 1.</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:</p> <p>כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (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) – יצוין הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</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 בחברת האם.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: X <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחותו⁶ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: 6/8 (75%) נוכחות אחרת: _____</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
X		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) ⁷ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: עד לתום האסיפה השנתית השלישית שתתקיים לאחר מועד המינוי.		
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: רוב רגיל.		
		ג. מניין 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.		
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: רוב רגיל.		
X		8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: □ כן □ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
	√	9. א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין המספר המזערי שנקבע: 1.		

⁷ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		<p>ב. מספר הדירקטורים שיהיו בתאגיד במהלך שנת הדיווח – בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁸: 4. בעלי כשירות מקצועית⁹: 3. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שיהיו בשנת הדיווח.</p>		
10.	א.	<p>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: ____.</p>	√	
	ב.	<p>מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5, נשים: 2.</p>	_____	_____
ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)				
			נכון	לא נכון
11.	א.	<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2018): 2. רבעון שני: 2. רבעון שלישי: 2. רבעון רביעי: 2.</p>	_____	_____
	ב.	<p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שיהיו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹⁰ 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).</p>	_____	_____

⁸ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

⁹ ר' הי"ש 8.

¹⁰ ר' הי"ש 2.

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ¹¹	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹²	שיעור השתתפותו בישיבות ועדה נפרדת לנושא הסכם הניהול עם בעלת השליטה	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)			
דוד גת (יו"ר)	100%	—	—	2/2	—			
אילן אדמון	100%	100%	100%	2/2	100%			
ניצה אורצקי	7/8	100%	3/4	—	—			
רון קליימן	100%	100%	100%	—	100%			
שאול לוטן	100%	—	—		—			

¹¹ לגבי דירקטור החבר בוועדה ז".

¹² לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

		–	–	–	–	100%	יוסף צימר			
		–	–	–	–	100%	יעל 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			
	√	13.	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 : _____.	
	√	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 אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	
_____	_____	א.	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים : _____.	
_____	_____	ב.	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות : <div><input type="checkbox"/> כן</div> <div><input type="checkbox"/> לא</div> <div>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</div>	

17.		בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		X
-----	--	--	--	---

ועדת הביקורת				
נכון		לא נכון		
		18. בוועדת הביקורת <u>לא</u> כיהן בשנת הדיווח –		
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	19. 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.		

20.		מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____	✓	
21.		ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	✓	
22.		בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרוב).	✓	
23.		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.	✓	
24.		ועדת הביקורת (ו/או הועדה 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.	✓	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן – הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2 ימי עסקים.	_____	_____

_____	_____	<p>מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2018) : 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שני : 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שלישי : 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח שנתי : 2 ימי עסקים.</p>	ב.	
		<p>מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2018) : 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שני : 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שלישי : 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח שנתי : 2 ימי עסקים.</p>	ג.	
	√	<p>רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____</p>	26.	
_____	_____	<p>בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :</p>	27.	
	√	<p>מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>	א.	
	√	<p>התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו- (ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).</p>	ב.	
	√	<p>יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.</p>	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			
	√	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	28.	
	√	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	29.	
_____	_____	בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח –	30.	

	✓	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.		
	✓	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. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.		
	✓	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.			31.
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו- 272(ג)(1)(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: _____			32.

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 : <ul style="list-style-type: none"> • עסקאות מהותיות. • אבטחת מידע. (יש לסמן x במשבצת המתאימה).
—	—	35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹³) : 150 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.

¹³ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
X		<p>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 –</p> <p>– מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 1.</p> <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>	

X		<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>X כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> 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.

הערה לסעיף 37 – בעלת השליטה בחברה, משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, מעניקה שירותי ניהול כללים ושירותי ניהול בנייה לחברה וזאת מכוח הסכמים שאושרו בתשקיף החברה מיום 11.5.2011, תוספות להסכם הניהול אשר אושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 18.4.2016 ו- 1.7.2018 ותוספת להסכם שירותי הבנייה אשר אושרה על די אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 15.4.2015.

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (אילן אדמון):

יו"ר ועדת הביקורת (אילן אדמון):

יו"ר הדירקטוריון (דוד גת):

תאריך החתימה: 3 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 ומיידיים), תש"ל - 1970 (להלן - "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של לוינשטיין נכסים 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.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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 מידע 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, בקורות 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 החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. בחינת בקורות מפתח ובדיקת רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע, בקורות על רישום הכנסות משכירות, בקורות על יתרות נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה), בקורות על אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים.

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.

הצהרות מנהלים:

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 לוינשטין נכסים 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: 3 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 לוינשטיין נכסים 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 העדכניות 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 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 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: 3 במרס 2019

ערן עמרם, סמנכ"ל כספים

חלק ו'

הערכות שווי מהותיות מאוד

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 מצייין 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

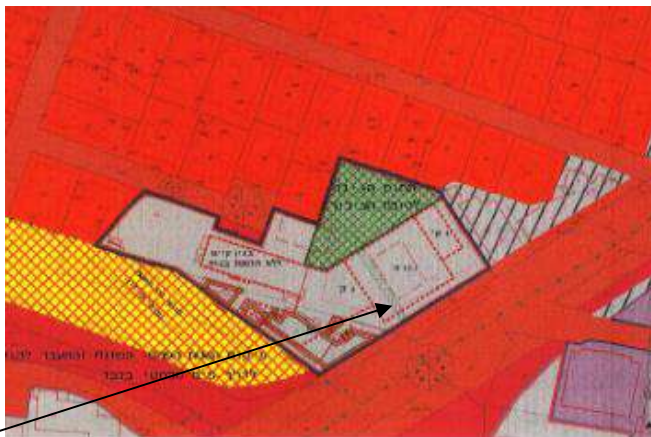
4.1 כללי

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.

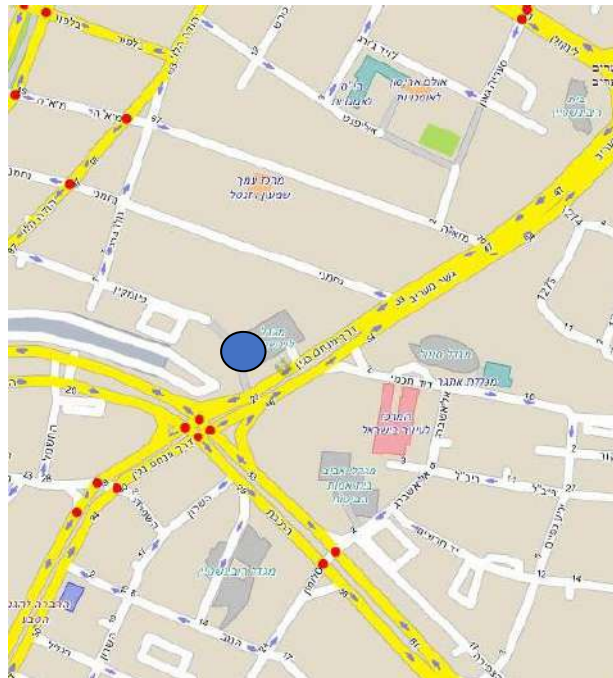
האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה וקלה עקב מיקומו בסמוך לעורקי תחבורה ראשיים, דרך מנחם בגין ורחוב הרכבת ובסמוך לנתיבי איילון.

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

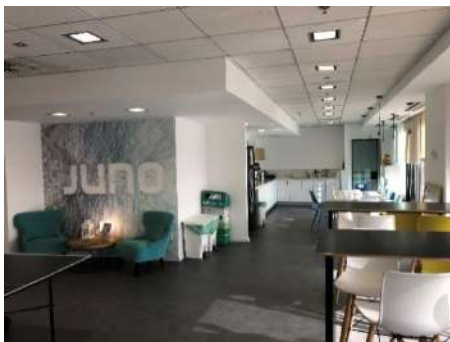
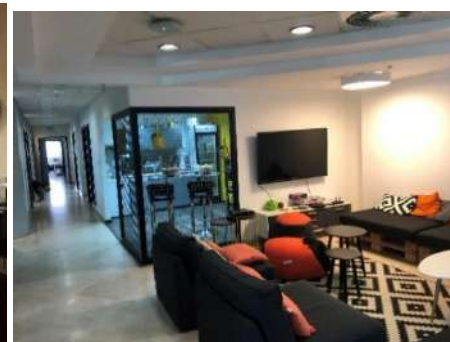


שטח פנוי בקומה 26



שטחים מושכרים בקומות השונות

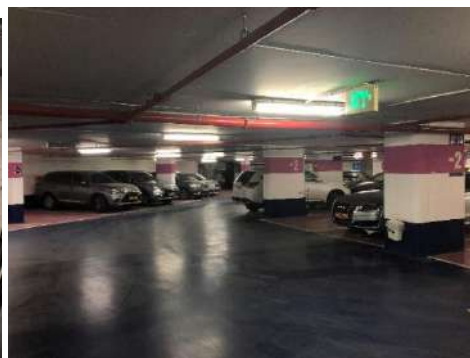




מחסן



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.

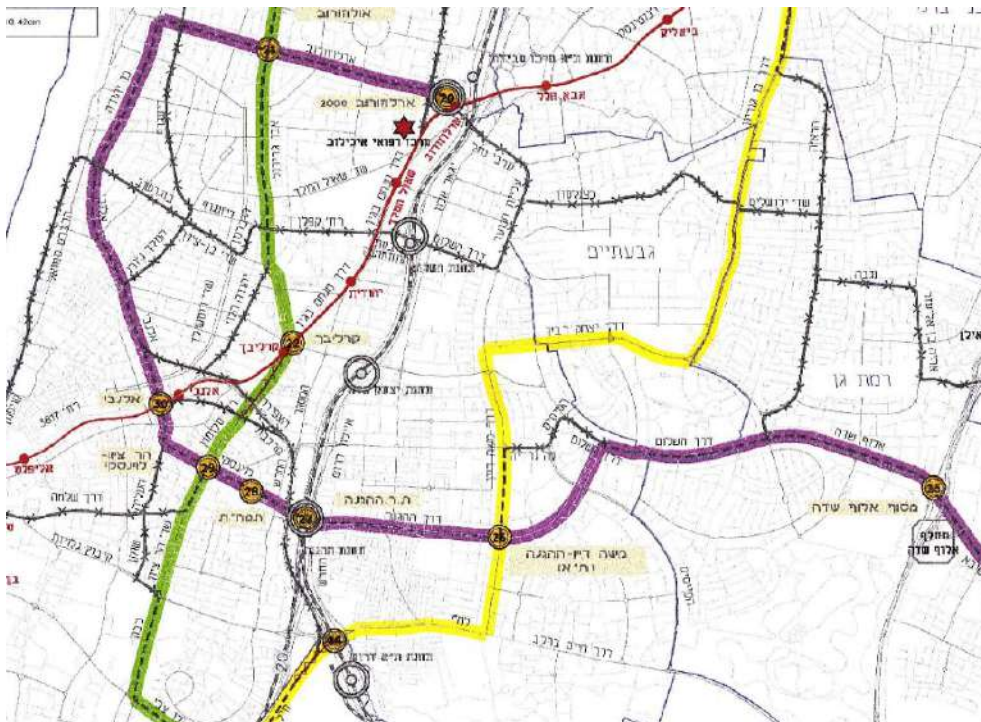
5.2 תכנית מתאר ארצית

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 בבת-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				שטח לא מקורה	עיקרי + שירות	שטחי שירות
		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		2,051.64	1,002.06
יציע							163.30	163.30
1	7.00			463.53	463.53		1,795.68	1,332.15
2	10.50		400	1,013.53	1,413.53	97.56	1,699.39	285.86
3	14.00			1,177.81	1,177.81		1,398.01	220.20
4	17.50			1,177.81	1,177.81		1,398.01	220.20
5	21.00			1,177.81	1,177.81		1,398.01	220.20
6	24.50			1,177.81	1,177.81		1,398.01	220.20
7	28.00			714.28	714.28		943.97	229.69
8	31.50			714.28	714.28		891.50	177.22
9	35.00			714.28	714.28		891.50	177.22
10	38.50			714.28	714.28		891.50	177.22
11	42.00			714.28	714.28		891.50	177.22
12	45.50			714.28	714.28		891.50	177.22
13	49.00			714.28	714.28		891.50	177.22
14	52.50			714.28	714.28		891.50	177.22
15	56.00			714.28	714.28		891.50	177.22
16	59.50			714.28	714.28		891.50	177.22
17	63.00			638.16	638.16		846.30	208.14
18	66.50			687.05	687.05		891.47	204.42
19	70.00			642.13	642.13		916.17	274.04
20	73.50			738.45	738.45		916.49	178.04
21	77.00			738.45	738.45		916.49	178.04
22	80.50			738.45	738.45		916.49	178.04
23	84.00			738.45	738.45		916.49	178.04
24	87.50			738.45	738.45		916.49	178.04
25	91.00			738.45	738.45		916.49	178.04
26	94.50			738.45	738.45		916.49	178.04
27	98.00			691.83	691.83	46.62	869.87	178.04
28	101.20			691.83	691.83		869.87	178.04
29	105.00			691.83	691.83	46.62	869.87	178.04
30	108.50			691.83	691.83		869.87	178.04
31	112.00			738.45	738.45		916.49	178.04
מפולשת							138.12	138.12
מכונות	119.00						67.90	67.90
סה"כ		700	400	24322.94	25422.94	190.8	57015.07	31592.13

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 ברכוש 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 ברכוש 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 לוינשטין" 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 לוינשטין בע"מ" שהינה חברת בת של לוינשטין 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 שווים 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, המכרת תשכיר 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 האכילס 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 מרקני 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 כיסי הוצאות תפעול) הינה בכנס של כ-6.2 מ"ש מהגלם תשואה שנתית 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 מנבים התקשרה בהכנס מותנה לרכישת 50% חלקים בליד מסיונים 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 תשל עותדי של כ-2,000 מ"ר זכות בניה נספחת. כן 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 החנוחם 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 שטחי 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-מרקרי, 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 כנסף, 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 מנבים ריט רכשה בנין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב והלום 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 וז-120 מ"ר שטחי 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, לגיסטיקה, 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 ולהשבתתו.
1/31/2018	תעשייה	ראש העין/ עמק חפר	מבנה תעשייתי קיים/ מבנה לגיסטי- תעשייתי בשלב 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 מזל לשוכרי יחיד לתקופה ארוכה. הנכס בעמק חפר הוא מבנה לגיסטי-תעשייתי בשלב הקמה. הוא יבנה על פני שלוש קומות ובשטח בני של כ-15 אלף מ"ר. הבניה צפיה להסתיים ב-2019. דמי השכירות משני הנכסים יחד צפויים להניב תשואה של כ-7.3%.
פברואר 2018	תעשייה	אריאל	מבנה לגיסטי	38,500,000	3,200,000	8.3%	בהתאם לדו"ח שנתי לשנת 2017 של חברת אמות, החברה רכשה מבנה לגיסטי באריאל בתמורה לסכום של כ-38.5 מ"ש. המבנה בשטח סליל 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 סליל 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 מהמוסדות במקרקעין הממוין באתר אלון תבור בבשטח של כ-4.4 דונם ובנין הבני בתחום, המשמש לאחסנה וסליל מחסן קירור בשטח של כ-2,800 מ"ר בתמורה לסכום של כ-27 מיליון ש"ח. הנכס משכר בשלמות לשוכרי יחיד. ה-NOI הצפוי היום כ-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 סלע קופטל רכשה את זכות החכירה בשלושה מבנים תעשייתיים בשטח בני סלע של כ-18,700 מ"ר וקו 300 מקומות חניה תת קרקעיים הממוקמים באזור התעשייה ב' בחולון (מש 6784 חלקה 18 וחלק מחלקה 42 בשטח סלע של כ-15.4 דונם) בתמורה לסכום של כ-111 מיליון ש"ח. הנכס משכר בתפסה של כ-90% שוכרים שונים לתקופות של 3 שנים+ אופציות הארכה בדמי שכירות שונים של כ-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 לגיסטי 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 כ-20 דונם בדרום הארץ בהם יקים המוכר מרכז לגיסטי ושטחי משרדים בהיקף כולל של כ-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 סלע עלויות עסקה). המבוססת על עלות הקמת המבנה, שיו הקרקע והוצאות טכסות. המוכר מתחייב לשכור את המבנה מהחברה לתקופה של 15 שנה, בדמי שכירות שבטא תשואה של כ-7.3% בהתבסס עלויות כאמור. העסקה כפופה לאישורים ולחתימת הסכם מחייב. אין כל ודאות כי הנכס יירכש ביד החברה.
9/4/2018	תעשייה, מרכז לגיסטי	איירפורט סיטי	מרכז לגיסטי הסליל משרדים	105,500,000	6,330,000	6.0%	בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 04.09.18, חברת אמות רכשה את מבנה יונילור באירפורט סיטי, המשמש כמרכז לגיסטי וגם משרדי חברת יונילור. המבנה יושכר בחזרה לחברת יונילור לתקופה של 10 שנים. על פי הפרסום, העסקה תניב לחברת אמות תשואה שנתית של כ-6%. המבנה ממוקם על מתחם בשטח של כ-15 דונם וסליל כ-10.24 אלף מ"ר בסי.
10/16/2018	תעשייה, לגיסטי	מרכז הארץ	מתחם לגיסטיקה	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 לגיסטיקה הממוקם בסמוך למפעל "נשר" באזור תעשייה המלה הסליל תמישה מבנים לגיסטיים בשטח סליל של כ-47,150 מ"ר וקו תחנת דלק, ומתפרש על גבי כ-81 דונם. ענף פירט העסקה, התמורה בגין רכישת המתחם הינה כ-150 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ולא סלע 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 כ-6.9%), כאשר חלקה של החברה כאמור היום כ-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 מהמוסדות במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 15 בגוש 29541 בוטה אילן (הידועים גם כ"קרית התקשורת") עליהם בניס 7 מבנים והסכם סופי לרכישת שטח של כ-21 דונם המהווה קרקע ריקה ופניה בתמורה לסכום של כ-233 מ"ש"ח ובתמורה לסכום של כ-22 מ"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"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 קופטל נדל"ן בע"מ רכשה מבנה תעשייתי בשטח עיקר של כ-14,500 מ"ר הבנוי על שטח קרקע של כ-23 דונם באזור התעשייה בנצרת עילית (מש 17532 חלקה 102 וחלק מחלקות 106 ו-107) בתמורה לסכום של כ-70.2 מ"ש. בהתאם לדיווח, המוכר ימשיך לשכור את הנכס לתקופה של כ-12 שנים + אופציות בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-4.91 מ"ש"ח (מגלם NO.I 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 הסליל 277 מקומות חניה ומחסן בקומת המרתף של מגדלי ב.ס.ר 4 בתמורה לסכום של כ-49.5 מ"ש. ה-NO.I השנתי צפוי לשקף תשואה בשיעור של כ-7%.

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	יוסף זרניצקי	מהנדס בנין ושמאי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	שרית ברמן בוחניק	הנדסאית בנין ושמאית
HAIM BEN - DAVID	M.sc. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	חיים בן-דוד	מתכנן ערים ושמאי
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	אבי שעי	הנדסאי בנין ושמאי
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	רון זרניצקי	משפטן ושמאי
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	דנה זרניצקי	משפטנית ושמאית
ESTER COHEN	REAL APPRAISER ESTATE	מקרקעין	אסתר כהן	שמאית
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	אבי דבי	שמאי

3 בפברואר, 2019

דו"ח 24693/19 א'

לכבוד

חב' לוינשטין נכסים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

שטחי משרדים בקומות 19-23 ו- 28-30 ומקומות חניה, במגדל "דיסקונט"

רחוב יהודה הלוי 23 פינת הרצל, תל-אביב

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת 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 המתאימה לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

1.2 גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש ינואר 2019.
הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מצייין 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: זרניצקי יוסף**
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 1990-1983 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 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 בגילויי הרשות לניירות ערך.

2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך בתאריך 31/1/19.
הביקור נערך בנוכחות נציג חב' הניהול, מר נינו יעקב.

3. פרטי הנכס

גוש	: 6924
חלקה	: 9, 8, 4
שטח חלקות בשלמות במ"ר	: 572, 556, 2,478 (בהתאמה)
נשוא השומה	: שטחי משרדים (8,419 מ"ר) בקומות שונות במגדל המשרדים ושטחי אחסנה (248 מ"ר) ו- 97 מקומות חניה במרתפים.
זכויות	: בעלות פרטית, כמפורט בפרק "מצב משפטי".
כתובת	: רחוב יהודה הלוי פינת הרצל 13, תל-אביב.
זיהו הנכס	: היתר בניה.

4. תאור הנכס והסביבה

4.1 כללי

נשוא השומה שטחי משרדים (8,419 מ"ר), חניות ומחסנים במגדל משרדים הידוע בשם "מגדל דיסקונט" בן 31 קומות מעל ק"ק ו- 7 קומות מרתפי חניה. הבניין הינו פינתי, פונה בחזית דרומית לרחוב יהודה הלוי ובחזית מערבית לרחוב הרצל, תל אביב.

גבולות הבניין הינם כדלקמן:

- דרום - חזית לרחוב יהודה הלוי שהינו רחוב חד סטרי, בו תנועת כלי רכב המותרת לכיוון דרום. מעברו השני של הרחוב מבני משרדים ותיקים וחדשים, המאכלסים בעיקר משרדי בנקים.
- מערב - חזית לרחוב הרצל, מצפון לדרך יפו, שהינו ציר תנועה ראשי, חד סטרי בו תנועת כלי רכב המותרת לכיוון צפון. מצדו השני של הרחוב בנינים בני 2-4 קומות בבניה ותיקה.
- צפון - חזית לחלקות סמוכות עליהן בנויים מבנים בבניה ותיקה במבנה הגובל בוצעו עבודות לשימור, ובחלקה גובלת מבנה משרדים (עם חזית לרחוב לילינבלום) בן 6 קומות מעל 5 קומות מרתפים¹.
- מזרח - קיר משותף עם בנין משרדים בן 4 קומות מעל ק"ק המשמש את הנהלת בנק דיסקונט. חזית המבנה הנ"ל שופצה במהלך הקמת בנין המשרדים נשוא חוות דעת זו.

¹ הגישה למרתפים בבנין הגובל הינה דרך קומות המרתף במגדל דיסקונט נשוא השומה.

4.2 הסביבה

רחוב יהודה הלוי פינת הרצל, המע"ר הוותיק, דרום תל אביב.

הסביבה מאופיינת בבנייני משרדים ותיקים בבניה נמוכה של 3-4 קומות מעל קרקע מסחרית, לצד מגדלי משרדים חדישים גבוהים ויוקרתיים המשתרעים בחטיבות קרקע בגודל של 2-4 דונם. באזור הנכס ריכוז של הנהלות בנקים, חברות ביטוח ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים ומדרכות, תשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו'. ראוי לציין כי באזור קיימת מצוקת חניה, בסמוך מתוכנן לעבור תוואי הרכבת הקלה.

4.3 תאור הבנין

"מגדל דיסקונט" הינו בנין שבנייתו נסתיימה לפני כ- 11 שנים, נבנה בעיצוב אדריכלי ובמפרט גבוה. בחזיתות הבנין קירות מסך. הכניסה הראשית לבנין ולחניון הינה מרחוב יהודה הלוי.

המגדל כולל 31 קומות מעל קומת קרקע ו- 7 קומות מרתף בפירוט כדלקמן:

7 קומות מרתף - בשטח כולל של 11,548 מ"ר בחלוקה לשטחי אחסון, ו- 242 מקומות חניה.

קומות קרקע וקומות 2-5 - מהוות קומות רחבות בבניין המחוברות, בחזית המזרחית, בקיר משותף למבנה בנק דיסקונט ישן.

קומות 6-30 - קומות משרדים טיפוסיות.

קומה 31 - קומת משרדים, בחלקה עם מרפסות גג בלתי מקורות.

בגגות הבנין בקומות 32-33 - מתקנים טכניים בשטח כולל של 285 מ"ר.

הנכס הנדון מהווה, כאמור, 8 קומות משרדים במגדל וחלקים בקומות המרתף.

להלן פירוט מצב אכלוס ועבודות גמר בשטחי המשרדים ב- 8 הקומות נשוא חוות דעת זו :

קומה	שימוש	כמות מק' חנייה /מ"ר סחירים	שטח מושכר מק' חנייה /מ"ר	פנוי מק' חנייה /מ"ר	רמת גמר
מרתפים	מחסנים	249	136	113	מלא
	חניות	94	93	1	מלא
	חניות	3		3	מלא
19		664	664	0	מלא
		396	396		מלא
		1065	1065	0	מלא
20					
21	משרדים				
22+23					
28+29					
30					
סה"כ	מ"ר משרדים	8,419	8,117	302	
	מ"ר מחסנים	249	136	113	
	מק' חנייה	97	93	4	

בגין כל הבניין נתקבל טופס 4 ותעודת גמר.

הערה - השטחים בטבלה זו הינם בהתאם לשטחים המצוינים בחוזי השכירות.

שטחים אלו גבוהים מהשטחים בהיתר.

הנ"ל נובע מכך ששטחי השכירות כוללים העמסות של שטחים ציבוריים

משותפים שאינם בהכרח בקומה המושכרת.

4.3.1. נשוא השומה

נשוא חוות הדעת מהווה שטחי משרדים בקומות 19-23 ו- 28-30 במגדל ושטחי חניות ומחסנים בקומות המרתף.

להלן תיאור הקומות וסטנדרט הגימור:

קומות מרתף

7 קומות מרתף תחתונות משמשות כחניון עם כניסה מרח' יהודה הלוי, בכניסה שערי בקורת חשמליים.

- סטנדרט הגימור במרתפים כולל, בין היתר, כדלקמן:
- בחניון רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסנטית, ספרינקלרים, סימוני חניות.
 - לחניון 2 מעליות ללובי ק"ק.
 - מתוך שטחי החניות והמחסנים שנבנו בפרויקט נותרו בבעלות חברת "לוינשטין נכסים בע"מ" מלאי של:
 - 97 מקומות חניה (מתוכם 94 מושכרות ו- 3 חניות שמורות לחברת "לוינשטין נכסים בע"מ").
 - 248 מ"ר מחסנים / שטח חניה ו/או שטחים טכניים המשמשים כמחסן.

קומות 19-23, 28-30

בכל קומה פיר מרכזי סביבו ממוקמים שטחי המשרדים, הפיר כולל חדר מדרגות, 3 מעליות, מרחב מוגן קומתי, חדרי שירותים קומתיים (לגברים ונשים).

רמת הגמר בקומות גבוהה תואמת בנייני משרדים יוקרתיים.

עבודות הגמר, אשר הינן ברמת גימור גבוהה, בוצעו ברובן ע"י השוכרים וכוללים, בין היתר, תקרות אקוסטיות דקורטיביות, ברצפה שטיחים / פרקטים ו/או שיש, חלוקה לחדרים, גופי תאורה יוקרתיים ועוד.

צילום הנכס



צילומי פנים

חניון

לובי כניסה



5. מצב תכנוני, היתרי בניה ותעודות גמר

5.1 בשטח החלקה נשוא חוות דעת זו חלה תכנית בנין עיר 3217 (בנק דיסקונט), שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5379 מיום 13/3/05.

מטרת התכנית

(*) חיזוק המע"ר ההיסטורי של ת"א תוך שימור מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי עירוני.

(*) איחוד בהסכמה של חלקות 1,3,4,8,9 (וחלקי חלקות 17,18,19) למגרש בניה אחד.

(*) שינוי יעוד הקרקע למרכז עסקים ראשי וקביעת תכליות בניה.

(*) קביעת 2 מבנים לשימור לילינבלום 26 ולילינבלום 30.

יעודים ותכליות

בקומות המרתף - חניה, מתקנים טכניים, מועדון ספא, אחסנה.

בקומת הכניסה - מסחר, בתי אוכל, גלריות לאומנות, שטח תצוגה, משרדים.

בקומות שמעל - משרדים ושטחי שרות נלווים.

זכויות הבניה

סה"כ שטחים (ללא השטחים המיוחסים לחלקה 2) עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 24,700 מ"ר² כולל השטחים העיקריים בבניינים לשימור. סה"כ שטחי שרות מעל מפלס הכניסה 9,880 מ"ר.

גובה בנין

תותר הקמת מבנה בגובה עד 35 קומות.

² נכון למועד חוות דעת זו, עד כה נבנו במסגרת התב"ע 24,444 מ"ר בפירוט כדלקמן:

22,918 מ"ר במגדל דיסקונט

789 מ"ר בנין לשימור בחלקה 1

737 מ"ר בנין לשימור בחלקה 3.

5.2 הוראות נוספות

- (*) מספר מקומות חניה יהיה עד 300.
- (*) המבנים בלילינבלום 26 ו-30 מיועדים לשימור.
- (*) תנאי להיתר בין היתר - אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, אישור מסמך תיעוד ושימור הכולל את המבנים לשימור, הבטחת איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה.
- (*) תנאים לאכלוס - ביצוע שימור במבנים (לילינבלום 26 ו-30) תנאי לקבלת תעודת אכלוס לכ- 2,700 מ"ר.

5.3 תכנית "ע"1" מרתפים פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 18/3/2003 בי.פ. 5167.

מטרות התכנית:

- לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

הוראות התכנית:

- תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.
- בנוסף של שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתוכנית הראשית. קומות אלו יוכרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

חישוב שטחי הבניה:

שטחים נלווים ושטח שירות כלליים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי השירות המותרים עפ"י התוכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתוכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התוכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתוכנית הראשית.

התכליות המותרות במרתפים:

- בקומת מרתף בבתיים צמודי קרקע ובקומות המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בשאר הבניינים יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י

התוכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים, כמפורט בטבלה שלהלן. לא יותרו מגורים בקומת מרתף.

- בבנייני מגורים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות עפ"י התוכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות, הכל לפני תכנית "ע" מרתפים (28/11/1985) רשאית הוועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.

היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק. מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מס' קומות מרתף מעבר ל- 2 קומות מרתף בבניינים שאינם צמודי קרקע, ולא ידועה תכנית קומת המרתף מעבר לתכנית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת.

5.4 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 הוועדה 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 לייעודי 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 מס' 502 ומסומנת כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים הקובע, בין היתר, רח"ק בסיסי של 4.2 ורח"ק מירבי של 12.8.



5.5 להלן פירוט היתרי בניה שהוצגו בפנינו בגין הקמת ה"מגדל":

- 5.5.1 היתר מס' 230368 מיום 23.6.2003 המתיר הריסת המבנים הקיימים על המגרש, דיפון וחפירות בגבולות המגרש בעומק השווה ל- 6 מרתפים.
- 5.5.2 היתר מס' 240375 מיום 17.6.04 המתיר הקמת 7 קומות מרתף חניה עבו 242 מקומות חניה.
- 5.5.3 היתר מס' 250096 מחודש 2/05 המתיר הקמת בנין חדש למשרדים בן 14 קומות וקומה טכנית מעל 7 מרתפים צמוד למבנה בנק דיסקונט הקיים.
- 5.5.4 היתר בניה מס' 250521 מתאריך 18.7.2005 המתיר תוספת 17 קומות של הגרעין המרכזי של הבנין (עד סה"כ 32 קומות) וביטול חלק מהבניה המאושרת לפי היתר המקורי.
- ההיתר התייחס להשלמת גרעין בלבד.
- 5.5.5 היתר בניה מס' 250855 מתאריך 15.12.05 המתיר תוספת בניה להשלמת מגדל "בנק דיסקונט" בן 14 קומות וקומה טכנית מעל 7 מרתפי חניה, סביב הגרעין המרכזי של חדר המדרגות ע"י בנית 16 הקומות העליונות של הבנין - (מקומה 15 ועד קומה 30) למשרדים ובנית גרעין חדר מדרגות נוסף כולל חדרי שירותים.
- בקומה 20 (מפלס +69.14) שהיא קומת משרדים חלקית שטח טכני וחדר חברת חשמל.
- 5.5.6 היתר בניה מס' 1017-07 מיום 1/1/08 המתיר:
- שינויים ותוספות בניה בקומות מגדל המשרדים של בנק דיסקונט, בן 32 קומות, הכוללים:

(א) בקומת הקרקע:

- שינויים והגדלת לובי כניסה, שינוי במיקום המדרגות הפנימיות, הקטנת מחסן, שינויים בפירי המעליות.
- שינויים בגרעין הבנין, בחדרי השירותים ובגודל ומיקום העמודים לכל גובה הבנין.
- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר.

(ב) בקומת הביניים (קומה שניה):

- שינוי בגרעין הבנין, במיקום ובצורת המדרגות הפנימיות והחדרים הטכניים.
- תוספת בניה עבור משרד וחדר גנרטור ע"י ביטול חלל אטום.

- בגלריה ביטול משרדים וסידור מסחר במקומם.
- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר.
- ג) בכל הקומות מקומה 3 עד 30 :
 - שינויים בגרעין הבנין, בחדרים טכניים ובפירי המעליות.
 - שינוי עובי עמודים.
- ד) בקומה 20 : הגדלת משרדים ע"י ביטול חדר טכני באותה קומה.
- ה) בקומה 31 : סידור משרדים וחדרי שירותים ע"י ביטול הקומה הטכנית.

(ו) להלן פירוט שטחי הבניה בהיתר הנ"ל:

קומה	שטח עיקרי סה"כ שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות סה"כ שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי + שרות סה"כ שטח עיקרי+שרות במ"ר	בעלות עפ"י הסכם שיתוף מיום 18/7/2005 (*)
קרקע	1,334.10	627.16	1,961.26	
2	903.03	334.49	1,237.52	דיסקונט
3	1,221.28	234.00	1,455.28	
4	1,403.29	248.38	1,651.67	
5	1,498.89	253.33	1,752.22	
6	570.63	253.33	823.96	
7	629.09	279.96	909.05	
8	631.21	279.96	911.17	
9	636.20	276.99	913.19	
10	634.97	279.96	914.93	
11	636.50	279.96	916.46	
12	636.71	279.96	916.67	
13	637.80	279.96	917.76	
14	641.57	276.99	918.56	
15	634.22	284.80	919.02	
16	634.89	284.80	919.69	לוינשטין נכסים בע"מ
17	635.12	284.80	919.92	
18	635.12	284.80	919.92	
19	637.86	284.80	922.66	
20	612.41	326.57	938.98	
21	639.38	302.10	941.48	פנדום
22	664.58	268.25	932.83	
23	671.80	260.82	932.62	
24	674.42	257.04	931.46	ישראלום
25	669.16	260.82	929.98	
26	667.40	260.82	928.22	
27	665.41	260.82	926.23	לוינשטין נכסים בע"מ
28	663.23	260.82	924.05	
29	664.61	257.04	921.65	
30	658.23	260.82	919.05	
31	475.25	249.72	724.97	
32	-	134.77	134.77	משותף
33	-	149.78	149.78	
סה"כ	22,918.36	9,118.62	32,036.98	

(*) הסכם שיתוף מיום 18 ליולי 2005 בין בנק דיסקונט לישראל בע"מ, "לוינשטין נכסים בע"מ" (לשעבר: "משולם לוינשטין מבנים (1986) בע"מ") ופנדום בע"מ: הצדדים מסכימים לחלק ביניהם את המקרקעין (חלקות 8, 4, 3, 1, ו- 9 בגוש 6924) ואת זכויותיהם בבנין. לדיסקונט מוקנה באופן מלא ייחודי ובלעדי חלקים מסוימים בחלקה 4 בגוש 6924. לפנדום מוקנית חזקה מלאה, ייחודית ובלעדית בחלקה 3 וכן בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות המיוחסות לחלקה 3 בגוש 6924. ללוינשטין מוקנה באופן מלא ייחודי ובלעדי יתרת הבנין וכן זכויות הבניה

הבלתי מנוצלות הקיימות על פי התב"ע עבור חלקות 9, 8, 4, 1 בגוש 6924.
בהתאם לתשריט שצורף לחוזה חולקו קומות הבנין כדלקמן:
בנק דיסקונט
קומות 1-18
"לוינשטיין נכסים בע"מ"
קומות 19-23, 27-31
פנדום
קומות 24-26

- ז) היתר בנייה מס' 20071017 מיום 1/1/08
שינויים ותוספות בניה בקומות מיגדל המשרדים של בנק דיסקונט בן 32 קומות,
הכוללים:
(*) בקומת הקרקע:
- שינויים והגדלת ללובי כניסה, שינוי במיקום המדרגות הפנימיות,
הקטנת מחסן, שינויים בפירי המעליות;
- שינויים בגרעין הבניין, בחדרי השירותים ובגודל ומיקום העמודים לכל
גובה הבניין.
- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר;
(*) בקומות הביניים (קומה שנייה):
- שינוי בגרעין הבניין, במיקום ובצורת המדרגות הפנימיות והחדרים
הטכניים;
- תוספת בניה עבור משרד וחדר גנרטור ע"י ביטול חלל אטום.
- בגלריה ביטול משרדים וסידור מסחר מקומם.
- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר;
(*) בכל הקומות מקומה 3 עד 30:
- שינויים בגרעין הבניין, בחדרים טכניים ופירי המעליות.
- שינוי עובי עמודים.
(*) בקומה 20 - הגדלת משרדים ע"י ביטול חדר טכני באותה קומה;
(*) בקומה 31:
- סידור משרדים וחדרי שירותים ע"י ביטול הקומה הטכנית.

5.6 טופס 4 ותעודות גמר

לבניין ניתנו טופסי 4 ותעודות גמר בפירוט כדלקמן :

- טופס 4 מתאריך 5.6.06 ותעודות גמר מתאריך 25/9/11 לקומות המרתף.
- טופס 4 מתאריך 27.7.06 בגין 14 קומות וקומה טכנית.
- טופס 4 מיום 14.8.06 ותעודות גמר מיום 25/9/11 למבנה עפ"י היתר בניה מס' 20050096 מיום 10.2.05.
- טופס 4 מיום 1/5/07 עפ"י היתר מס' 20050855 מיום 22/12/05 והיתר בניה מס' 20050521 מיום 19/7/05.
- טופס 4 מיום 28/4/11 ותעודת גמר לתוספת הקומות עפ"י היתר מס' 20071017 מיום 1/01/08.
- תעודת גמר מיום 25/09/11 לתוספת קומות עפ"י היתרים מס' 20050521 מיום 19/07/05, מס' 20050855 מיום 22/12/05 והיתר מס' 20071017 מיום 1/01/08.

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו: בהתאם לפלטי מחשב מהאינטרנט מיום 2/12/18, המתייחס לחלקות 9,8,4

בגוש 6924, עולים הפרטים הבאים:

בעלויות: בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

משכנתאות: בתאריך 5/1/2003 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי בע"מ, ללא הגבלת סכום.

הערות משותפות לכל החלקות³:

- בתאריך 7/8/2002 נרשמה הערת אזהרה עפ"י סעיף 126 לחוק לטובת "משולם לוינשטין מבנים (1986)"⁴.

- בתאריך 27/3/2003 נרשמה הערת אזהרה לטובת עיריית ת"א על הימנעות מלבצע עסקה.

- בתאריך 24/12/2007 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת ישראלום נכסים בע"מ.

- בתאריך 14/7/2009 נרשמה הערה לפי סעיף 126, לטובת "ד.א.ש.א בע"מ" על יחידה במגדל, לרבות הרחבה המוצמדת לממכר וכן זכות שימוש בגלריה.

- בתאריך 4/11/2009 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על ישראלום נכסים בע"מ.

- בתאריך 5/07/2010 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת אימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ, על הקומה 31 במגדל וכן 15 מק' חניה ומחסן במרתף בשטח ברוטו של 16.5 מ"ר.

- בתאריך 7/12/10 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום על אימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ.

- בתאריך 22/3/12 הערה לפי סעיף 126 לטובת אורי ברגמן - חברת עו"ד על כל קומה 27 במגדל בשטח של 1,052 מ"ר וכן 8 מק' חניה במפלס 3-.

- בתאריך 16/4/12 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ללא הגבלת סכום על אורי ברגמן - חברת עו"ד.

הערות נוספות בחלקה 4:

תאריך רישום ההערה	מהות ההערה
27/9/1995	יתרת הזכויות טרם הוסדרו
19/6/2003	הערה לפי סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ
22/10/98	זיקת הנאה בחלקה כפופה בזכות מעבר להולכי רגל ולשם ביצוע עבודות ציבוריות המבוצעות ע"י העירייה או מטעמה בשטח של 19.53 מ"ר מעל פני הקרקע ובעומק 60 ס"מ.

³ הערות אזהרה בנסחים אלו אינן גורעות מזכויות חב' לוינשטין נכסים בע"מ בנכס נשוא חוות הדעת ויוסדרו במסגרת רישום הבית המשותף.
⁴ שם החברה שונה ל"לוינשטין נכסים".

6.2 הסכמי שכירות

הוצגו בפנינו חוזי שכירות של דיירים במגדל "דיסקונט".
סך ההכנסות מהשכירות (כולל משרדים, חניות ומחסנים) הינם 1.022 ₪ לחודש.
דמי ניהול משולמים בנפרד לחברת ניהול המנהלת את הנכס, בסך של 14.0 ש"ח למ"ר, לשטח משרד נטו ובתוספת העמסה של 7 ש"ח למ"ר בגין שטחי ציבור ו-170 ש"ח לכל מקום חניה.
דמי הניהול הנ"ל הינם דמי ניהול מקובלים באזור.
דמ"ש המפורטים לעיל משקפים דמ"ש לחודש בממוצע:
למ"ר משרדים 124.4 ש"ח ולמקום חניה ב-1,109 ש"ח/ חודש/ מקום (לא כולל דמי ניהול).

6.3 הסכם שיתוף במקרקעין, ראה סעיף 5.5.6 (ו') לעיל.

6.4 איחוד וחלוקה

- 6.4.1. הוצג בפנינו חוזה שנערך ביום 23/06/10 בין עיריית ת"א (להלן "העירייה") לבין "לוינשטין נכסים בע"מ" (להלן: "לוינשטין") הקובע, בין היתר, כדלקמן:
- חלקות 1-3, 4, 8, 9, 20 וחלקי חלקות 17-19 בגוש 6924, תל-אביב-יפו מהוות בצוותא חטיבת קרקע המהווה את מתחם בנק דיסקונט, למעט השטחים המיועדים לדרכים.
 - מתחם בנק דיסקונט כולל, בין היתר, את חלקה 20 הרשומה בבעלות העירייה.
 - 49 מ"ר המהווים את חלקה 20 במתחם בנק דיסקונט, מקנים לעירייה זכויות בניה של כ-308 מ"ר במגרש המיועד למרכז עסקים ראשי בתב"ע החדשה והמצוי במתחם בנק דיסקונט.
 - אפשרות הניצול של זכויות הבניה בחלקה 20 ניתנת למימוש אך ורק במתחם בנק דיסקונט.
 - העירייה מצהירה, כי אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם, בכפוף לאישור מוסדותיה המוסמכים של העירייה ואישור שר הפנים את תנאי הסכם זה, להעברת הבעלות והחזקה הבלעדית בחלקה 20 ל"לוינשטין".
 - "לוינשטין" מתחייב לבצע פרצלציה במתחם בנק דיסקונט, על אחריותו ועל חשבונו.
 - "לוינשטין" מתחייב לרשום את הפרצלציה האמורה תוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
 - בתמורה לרכישת זכויות העירייה בחלקה 20 ישלם "לוינשטין" לעירייה ביום חתימת הסכם זה סכום של 865,000 ש"ח בהתאם לשומה מוסכמת של אינג' שמואל פן.
 - הסכם זה מותלה באישורו של שר הפנים, שיומצא ל"לוינשטין" על ידי העירייה לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

6.4.2. נמסר לנו ע"י חב' לוינשטין כדלקמן:

- החברה החלה בביצוע הליך איחוד של החלקה המתחייב, ראה פרק 4 לעיל.
- כל האישורים הנדרשים מעיריית תל-אביב, המרכז למיפוי ישראל, ושר הפנים לצורך רישום הפרצלציה נתקבלו.
- איחוד החלקות טרם קיבל תוקף רשמי, מכיוון שבנק דיסקונט מעכב חתימתו עד להגעה לנוסח מוסכם של תקנון בית משותף.
- בחב' לוינשטין פועלים להכנת נוסח תקנון שיהיה מקובל על כל בעלי הזכויות בחלקות.
- לאחר איחוד החלקות תפעל חב' לוינשטין לקידום רישום בית משותף.

7. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן שווי הזכויות בנכס שבנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

7.1 נשוא השומה

שווי זכויות בעלות בשטחי משרדים (קומות גבוהות), מחסנים וחניות ב"מגדל" הידוע כ"מגדל דיסקונט", ברחוב יהודה הלוי 32 פינת הרצל 13, תל-אביב.
הבניין כולל שטחי אחסנה, מקומות חניה, משרדים ומסחר.

7.2 מיקום הנכס ואופי הסביבה

הנכס ממוקם ברח' יהודה הלוי פינת רח' הרצל, בסמוך לשד' רוטשילד, באזור המער' הישן של העיר תל אביב יפו ובסמוך לאזור "לב העיר", אזורים אלו נהנים בשנים האחרונות ממגמת התחדשות ופיתוח המתבטאת בחידוש ושימור מבנים ותיקים בסגנון ה"באוהאוס" וה"אקלקטי", שיפוצם ו/או הריסתם והקמת מבנים חדשים ומודרניים במקום ו/או לצידם. בסמוך לנכס ובסביבה הקרובה ממוקמים משרדי הנהלה של בנק לאומי, בנק הבינלאומי, U בנק, הבורסה לניירות ערך ועוד גופים פיננסיים. כמו כן מגדלי משרדים יוקרתיים כמו "בית ציון", "בית אלרוב", "בית אפריקה ישראל", "בית צים" ומגדלי מגורים יוקרתיים דוגמת הרצל 1, אלנבי פינת שד' רוטשילד "מגדל מאיר".

7.3 סטנדרט הבניה ורמת עבודות הגמר הגבוהה בשטחי המשרדים, נשוא חוות דעת זו וגובה ברוטו בקומות 3.63 מ'.

7.4 הזכויות בנכס - בעלות פרטית לחברת "לוינשטין נכסים בע"מ".

7.5 רישוי והיתרים - הבניין נבנה עפ"י היתרי בניה, כמפורט בסעיף 5.

- 7.6 אומדן השווי נערך בהתייחס למחירי מכירה ודמי שכירות לשטחי משרדים ב"מגדל" ובסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
- 7.7 השווי אינו כולל מע"מ, זאת בהתאם לתקן 11 א' לתקינה השמאית.
- 7.8 המועד הקובע לחוות הדעת - 31/12/2018.
- 7.9 חוות הדעת מתייחס לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, בשוק מקרקעין חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.
- 7.10 השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו כפי שפורט בשומה.
- 7.11 הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.
- 7.12 גישת השומה - קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין: **גישת ההשוואה** - השיטה מבוססת על שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות מכר, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם. **גישת היוון ההכנסות** - בשיטה זו נקבע שווי הנכס כערך הנוכחי של זרם ההכנסות העתידיות, או עשויות להתקבל ממנו לאורך זמן, דהיינו בהיוון התקבולים העתידיים. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס. **גישת העלות - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך בסיכום העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגי השונים - באם קיים).
- 7.13 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.

7.13.1. שיעור הירון

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 20/9/2018 למחצית השניה של שנת 2017, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

שיעור תשואה בתעשייה ולוגיסטיקה	שיעור תשואה במסחר	שיעור תשואה במשרדים	חציון/ שנה
7.70%	7.20%	7.50%	2/2017
7.70%	7.20%	7.60%	1/2017
7.90%	7.60%	7.80%	2/2016
8.00%	7.60%	7.80%	1/2016
8.00%	7.70%	8.00%	2/2015
8.10%	7.60%	8.00%	1/2015
8.10%	7.60%	8.00%	2/2014
8.30%	7.80%	8.20%	1/2014
8.30%	7.90%	8.20%	2/2013

הערות נוספות בסקר:

- א. במחצית השניה של שנת 2017, נצפתה ירידה קלה בשיעורי התשואה של משרדים ויציבות בנכסי מסחר ותעשייה, לוגיסטיקה, לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה.
- ב. קצב התחלות הבניה של השטחים לא למגורים נמוך דומה לקצב שנצפה בחציון הראשון של שנת 2017
- ג. בנכסים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשואה באותו הנכס כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.
- ד. נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו').

7.13.2. הובאו בחשבון מחירי מקרקעין ודמי שכירות חודשיים חופשיים הרווחים בסביבה הקרובה ודמ"ש חודשיים המתקבלים בפועל.

בנוסף בתחשיב השומה הובא בחשבון הכנסות הנובעות מצובר חשמל הנמצא בבנין אשר מהווה ממוצע של הרווח השנתי ב- 3 השנים האחרונות, תוך התייחסות לעובדה שהבנין אינו בבעלות מלאה אלא נמצא בריבוי בעלים.

7.13.3. סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנתיים האחרונות

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
15/01/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מרכז מסחרי	62,000,000	5,100,000	8.20%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה ופרסום באתר "גלובס", מיום 15.1.17, חברת לוינשטיין נכסים רכשה את מתחם "לב הסיטי" הממוקם ברחוב בן צבי 9 במרכז העיר באר שבע בתמורה לסכום של 62 מיליון ₪. הנכס כולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות חניון עם שימושי מסחר ושתי קומות משרדים בשטח כולל של כ-13,000 מ"ר. עסקת המכר אינה כוללת את דירות המגורים הממוקמות מעל לקומות המשרדים. כמו כן, המוכרת תשכור כ-800 מ"ר בדמ"ש שנתיים של כ-750 אש"ח (מגלם כ-78 ש"ח למ"ר). ה-N.O.I. הנכס עומד על כ-5.1 מ"ש ומשקף תשואה של כ-8.2%.
30/03/2017	מסחר ומשרדים	ראשון לציון	בניין מסחר ומשרדים	119,000,000	90,000,000	7.50%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 30.3.17, חברת ריט 1 זנתה בהתמחרות לרכישת בניין משרדים בשטח של כ-17,000 מ"ר ברוטו, בשימוש לאחסנה, משרדים ומסחר, הידוע כחלקות 7-8 בנש 3942 בתמורה לסכום של כ-119 מ"ש. הנכס מושכר ל-30 שוכרים לתקופות שונות שבין שנה עד 5 שנים בתוספת אופציות. שיעור האכילוס בנכס עומד על כ-93%, ה-N.O.I. השנתי הצפוי, בתפוסה מלאה, הינו כ-9 מ"ש ומשקף תשואה של כ-7.5%.
03/04/2017	מסחר ומשרדים	חיפה	בניין מסחר ומשרדים	75,000,000	6,200,000	8.27%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 3.4.17, חברת דורסל רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב מרקוני 10, חיפה בתמורה לסכום של כ-75 מ"ש. הבניין בשטח בני כולל של כ-15,000 מ"ר וכולל קומת קרקע מסחרית, קומת חניה עליונה ושתי קומות משרדים. המבנה מושכר בתפוסה של כ-100% ו-24 שוכרים שונים. ההכנסה השנתית ברוטו (כולל דמ"נ ולפני ניכוי הוצאות תפעול) הינה בסכום של כ-6.2 מ"ש המגלם תשואה שנתית ברוטו של כ-8.36% על ההשקעה.
09/04/2017	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 מניבים התקשרה בהסכם מותלה לרכישת 50% חלקים בלתי מסוימים במתחם מסחר ומשרדים, בשטח כולל של כ-28,000 מ"ר, בשלבי הקמה מתקדמים, בעיר רחובות בתמורה לסכום של כ-128.5 מיליון ₪ בתוספת תשלום עתידי של כ-5 מיליון ₪ בגין ניצול עתידי של כ-2,000 מ"ר זכויות בינה מספות. נכון למועד העסקה, שיעור התפוסה הינו כ-60%, ה-N.O.I. צפוי בתפוסה מלאה הינו 19 מיליון ש"ח (משקף שיעור תשואה שנתי של כ-7.39%).
26/04/2017	מסחר ומשרדים	עפולה	בניין מסחר ומשרדים	30,000,000	2,100,000	7.00%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 26.4.17, חברת מישורים השקעות נדל"ן רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם בסמוך לתחנה המרכזית בעפולה בתמורה לסכום של כ-30 מיליון ₪. המבנה בשטח נטו של כ-7,350 מ"ר ממנו תרכוש החברה כ-5,457 מ"ר המשמשים כרובם כמשרד ממשלתי + כ-100 חניות. נכון למועד הרכישה שיעור התפוסה הינו כ-70%, בהתייחס לשיעור התפוסה כאמור, שיעור התשואה השנתי בנכס הינו כ-7% לפי ה-N.O.I. של כ-2.1 מיליון ש"ח. החברה חתמה על הסכם מותנה להשכרת מרבית השטחים הפנויים בנכס, כך שבתפוסה מלאה שיעור התשואה השנתי הצפוי הינו כ-9.2% לפי ה-N.O.I. של כ-2.75 מיליון ש"ח.
17/05/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מבנה תעסוקה	46,000,000	3,250,000	7.07%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 17.5.17, חברת לוינשטיין נכסים רכשה מבנה תעסוקה הממוקם ברחוב הנחתום 5-9 בעיר באר-שבע (סמוך לתחנת הרכבת של אוניברסיטת בן גוריון) בתמורה לסכום של כ-46 מיליון ₪. המבנה כולל 2 קומות בשטח ברוטו של כ-12 אלף מ"ר וחניון עילי בקומת הגג הכולל כ-220 מקומות חניה. הנכס מאוכלס בתפוסה של 100% עם ה-N.O.I. של 3.25 מיליון ש"ח המשקף תשואה שנתית של כ-7.1%.
19/06/2017	משרדים	רמת גן	קומות 3, 6-13 במגדל ששה 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 שטחי מסחר, 145 מקומות חניה, שטחי אחסנה, מניות וזכויות ניהול ושילוט במגדל משה אביב ברמת גן בתמורה לסכום של 278 מיליון ₪. כחלק מעסקת המכר התחייב המוכר (בנק מזרחי) לשכור 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%).
18/07/2017	מסחר	הנגר 24 הוד השרון	75% מהזכויות במרכז מסחרי "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 מסחרי שנפתח לאחרונה באזור התעשייה נוה 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 7.35%).
02/10/2017	מרכז מסחרי	אשקלון	מרכז מסחרי "גלובס סנטר"	142,000,000	28,000,000	8.50%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה ופרסום באתר דה-מרקר, מיום 2.10.17, חברת סאמיט רכשה 51% מהזכויות ב-3 חברות אחזקה פרטיות המחזיקות במרכז מסחרי "גלובס סנטר" הממוקם מדרום לאשקלון בתמורה לסכום של כ-142 מ' ₪, כולל כסוי הלואות בעלים. יתרת הזכויות בחברות הפחיתו מחזקות ע"י מושב מבקעים. המתחם, בהיקף של כ-30 אלף מ"ר, נמצא בשלבי הקמה סופיים וכולל בסטף, שטחים לפיתוח עתידי. נכון למועד הדיווח, נחתמו הסכמי שכירות לכ-80% מהשטחים. ה-N.O.I. צפוי בתפוסה מלאה הינו כ-8.5%.
14/12/2017	בניין מסחר ומשרדים	כפר סבא	בניין מסחר ומשרדים	60,800,000	4,400,000	7.24%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 14.12.17, חברת מניבים ריט רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב הילהם 5 בסמוך למתחם G באת כפר סבא בתמורה לסכום של כ-60.8 מיליון ₪. הבניין בן 7 קומות, בשטח כולל של כ-5,700 מ"ר מעל קומות קרקע מסחרית ומרתפי חניה הכוללים כ-135 מקומות חניה וכ-120 מ"ר שטחי אחסנה. בהתאם לדיווח, התפוסה בנכס עומדת על כ-90% לשטחים העיליים וכ-80% למקומות החניה. ה-N.O.I. הצפוי בתפוסה מלאה הינו 4.4-4.6 מיליון ש"ח (מגלם שיעור תשואה של כ-7.4%-7.6%).

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
24/01/2018	מרכז מסחרי	בת ים	קניון בת ים	555,000,000		7.00%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 24.1.18, ביג מרכזי קניות השלימה רכישת 50% מקניון בת ים מחברת אשטרום נכסים, לפי שווי של 555 מ"ש. שטחו המסחרי של הקניון הוא 21 אלף מ"ר ויש בו יותר מ-100 חנויות שונות. בין השוכרים המובילים בקניון: H&M, קסטרו, רנואר, פוקס, אלדו, מקדולנדס וסטימצקי. הקניון כולל גם 1,000 מקומות חניה והוא מניב NOI שנתי של כ-39 מיליון שקל (מגלם שיעור תשואה של כ-7%).
22/02/2018	שתי קומות משרדים ומקומות חניה	מתחם הבורסה רמת גן	שתי קומות משרדים ומקומות חניה	43,000,000	3,000,000	6.98%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 22.2.18, קרן הריט מניבים התקשרה בהסכם מכר לרכישת שתי קומות משרדים במגדל מסחר ומשרדים במתחם הבורסה ברמת גן בשטח של כ-2,950 מ"ר ו-29 חניות תת קרקעיות בתמורה לסכום של 43 מיליון ₪. הנכס מושכר בשלמותו וצפוי להתפנות בשבועות הקרובים, כשהחברה תפעל להשכרתו וה-NOI הצפוי הינו 3-3.5 מ' ש"ח.
26/03/2018	מסחר	ראשון לציון	מרכז מסחרי "חונים קונים"	178,000,000	12,300,000	7.28%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 26.3.18, חברת סלע קפיטל התקשרה בהסכם לרכישת הזכויות במרכז מסחרי הידוע בשם "חונים קונים" הכולל: שתי קומות מסחריות בשטח של 15,500 מ"ר ו-462 מקומות חניה, בנוסף זכויות בניה (מוערכות בכ-9 מ' ₪), הממוקם באזור התעשייה ראשון לציון (גוש 3946 חלקה 193) בתמורה לסכום של 178 ש"ח + מע"מ. הנכס בתפוסה של 100%, דמי השכירות השנתיים נטו מסתכמים לסך של 12.3 מ' ש"ח (משקף תשואה שנתית של 7.28%).
24/05/2018	משרדים	לוד	שני נכסים סמוכים	109,000,000		7.30%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 24.5.18, חברת ריט 1 התקשרה בהסכם מכר לרכישת שני נכסים סמוכים, הממוקמים באזור התעשייה הצפוני של העיר לוד, רח' המלאכה 4 ו-6 (חלק מחלקות 24, ו-25 ו-26 בגוש 3992), בשטח של כ-16 אלפי מ"ר ועוד כ-300 מקומות חניה המשמשים בעיקר למשרדים, בתמורה לסכום של 109 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. הנכס מושכר לכ-30 שוכרים, בין 1 עד 3 שנים עם אופציות הארכה, שיעור האכלוס בנכס עומד על כ-85%. וה-NOI הצפוי בהנחה של תפוסה מלאה הינו 7.3%.
31/07/2018	משרדים	כפר סבא	בבנין משרדים שטרם נבנה	במידה ויותר 13 קומות: 226,000,000 ₪ + מע"מ במידה ויותר 21 קומות: 326,000,000 ₪ + מע"מ	במידה ויותר 13 קומות: 19.75 מ' ₪ במידה ויותר 21 קומות: 29.5 מ' ₪	8.9%	בהתאם לדיווח מאתר מאי"ה, מיום 31.7.18, חברת מניבים קרו הריט החדשה בע"מ מדווחת כי מתנהל מ"מ לרכישת זכות הבעלות בבנין משרדים שיוקם בכפר סבא ויכלול 13 קומות משרדים בשטח בנוי של כ-18,400 מ"ר מעל קומת קרקע מסחרית ומעל כ-14,400 מ"ר מרתפי חניה. הבניין יבנה ברמת מעטפת. בתמורה לרכישת הבניין הינה כ-226 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח). במידה והבניין יכלול 21 קומות משרדים התמורה תהיה כ-326 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-23.5 מיליון ש"ח). ה-NOI השנתי המלא מהבניין בתפוסה מלאה בגמר מלא, ככל שיושקע ע"י הקונה (חלקה של החברה 60%) מוערך בכ-18.5-21 מיליון ש"ח ככל שהבניין יכלול 13 קומות משרדים וכ-31.5-27.5 מיליון ש"ח ככל שהבניין יכלול 21 קומות משרדים.
04/09/2018	משרדים	מתחם הבורסה רמת גן	80% מבנין משרדים "בית דרום אפריקה"	45,500,000	3,185,000	7.00%	בהתאם לדיווח מאתר "גלובס", מיום 04.09.18, חברת איילון השלימה רכישת 80% מבנין המשרדים "בית דרום אפריקה" הממוקם במתחם הבורסה ברמת גן, מחברת אלתירא נכסים, תמורת 45.5 מ"ש. ה-NOI המשקף שווי של כ-57 מ"ש. הבניין כולל 6 קומות עיליות שמושכרות ברובן למשרדים, למעט קומת הקרקע המשמשת כרובה למסחר. נוסף על כך, יש בבנין חניון תחתית בן שלוש קומות. שטח הבניין הוא כ-8,000 מ"ר, כשמתוכנן 4,235 מ"ר על-קרקע ו-3,868 שטח תת-קרקעי. על פי הדיווח הבניין צפוי להניב לחברה תשואה שנתית של כ-7%.
05/12/2018	משרדים	אזור תעשייה צפוני לוד	בית הטרמינל 2	93,000,000		7.00%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 5.12.18, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות בבנין משרדים הידוע בשם "בית הטרמינל 2", רחוב אבא הלל סילבר 18 באזור התעשייה הצפוני של לוד בתמורה לסכום של 93 מ' ₪. הנכס בשטח של 8,320 מ"ר ו-228 מקומות חניה מושכר לכ-30 שוכרים שונים לתקופות שונות בשיעור תפוסה של כ-97%. ה-NOI השנתי צפוי לשקף תשואה שנתית של כ-7%.
27/12/2018	מסחר	קרית אתא	חנות איקאה בקניון שער הצפון	270,000,000	27,000,000	5.00%	בהתאם לפרסום באתר "דה-מרקר", מיום 27.12.18, רכשה קבוצת ברונפמן-פישר, 50% מהאחזקות בשטח המושכר לחברת איקאה בקניון שער הצפון בקרית אתא בתמורה לסכום של 270 מ' ₪. החנות בשטח של כ-30 אלף מ"ר מושכרת, כאמור לאיקאה לתקופה של 20 שנים בתמורה לדמ"ש שנתיים של כ-27 מ' ש"ח. לנכס אין זכויות בניה נוספות. בהתאם לדיווח העסקה נעשתה בהתייחס לתשואה שנתית של 5%.

שונות - מלונאות, תעשייה, אחסנה, לוגיסטיקה, תחנת דלק ובתי חולים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
ינואר 2017	מרכז רפואי	מבשרת ציון	מרכז רפואי	74,000,000	5,000,000	6.76%	בהתאם לדיוח שנתי לשנת 2017 של חברת אמות, החברה רכשה מרכז רפואי במבשרת ציון הידוע בשם "בית רפואה בריאותה", בתמורה לסכום של 74 מ"ש. המבנה כולל 3 קומות עיליות בשטח של כ-3,500 מ"ר וכן 2 קומות מרתפי חניה. הנכס מושכר במלואו (מרבית השטח מושכר לקופ"ח מאוחדת וקופ"ח כללית) ומניב כ-5 מ"ש ש"ח בשנה (משקף תשואה שנתית של כ-6.76%).
19/01/2017	תעשייה	חדרה	מבני תעשייה ואחסנה	59,000,000		7.60%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 22.7.17, קרן הנדל"ן ריט 1 תרכוש ביחד עם שותף נוסף (95%-5% בהתאמה) את מלוא הזכויות במתחם אמניר הממוקם בחדרה בצמוד למפעלי נייר חדרה, בשטח של כ-28.5 דונם בתחום מגרש בשטח של כ-24 דונם ומושכר לחברת לוגיסטיקה מקבוצת ממל לתקופה של 5 שנים + תעשיות בתמורה לסכום של 59 מיליון ש"ח ל-100% מהזכויות. הנכס מושכר במלואו עד לשנת 2022, ככל שהשכירות תוארך תשלם הרוכשת סכום נוסף של 2 מיליון ש"ח + מע"מ. ה-N.O.I השנתי משקף שיעור תשואה של 7.6%.
24/01/2017	תעשייה	אזור התעשייה הר טוב	מבנה לוגיסטי	82,000,000	5,600,000	6.83%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 24.1.17, קרן הריט מניבים רכשה מבנה לוגיסטי באזור התעשייה הר טוב הממוקם בסמוך לבית שמש, בתמורה לסכום של 82 מיליון ש"ח. המבנה בשטח של 15 אלף מ"ר נבנה בתחום מגרש בשטח של כ-24 דונם ומושכר לחברת לוגיסטיקה מקבוצת ממל לתקופה של 5 שנים + אופציה ל-5 שנים נוספות בתמורה לדמ"ש שנתיים של כ-5.6 מיליון ש"ח. מחיר התמורה מגלם 5,500-ש"ח למ"ר דמי השכירות משקפים תשואה של כ-6.83% על השקעה.
31/01/2017	תע"י	אזור התעשייה רעננה	בניין משרדים עם זכויות בניה	22,500,000	1,100,000	9.33%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 31.1.17, חברת מישורים רכשה בניין משרדים באזור התעשייה רעננה בתמורה לסכום של 22.5 מיליון ש"ח. הבניין בנוי על שטח קרקע של 1.6 דונם ושטחו הבנוי נטו עומד על כ-1,800 מ"ר וכולל זכויות בניה מסופות. הבניין מושכר ל-14 שוכרים שונים ושיעור התפוסה בו עומד על 55% עם N.O.I של 1.1 מיליון ש"ח (שיעור תשואה של כ-5%). בשיעור תפוסה מלא צפוי הבניין להניב N.O.I של 2.1 מיליון ש"ח המגלם תשואה צפויה של 9.33% על ההשקעה.
17/09/2017	תעשייה	את. אשדוד	מבנה לוגיסטי	71,335,000	6,300,000	8.20%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס" ודיווח לאתר מא"ה, מיום 17/9/17, חברת סאמיט רכשה מרכז לוגיסטי הממוקם במתחם "מנרב סנטר" באזור התעשייה אשדוד בתמורה לסכום של כ-71 מיליון ש"ח. בהתאם לפרסום, השטח להשכרה בנכס הינו כ-13,000 מ"ר הבנוי על שטח קרקע של כ-24 דונם ומושכר לשוכר יחיד. ההכנסות מדמ"ש מסתכמות כיום לסכום של כ-6.3 מיליון ש"ח בשנה, המגלם תשואה שנתית נטו של כ-8.2%. החברה חתמה על הסכם ארוך טווח עם השוכר לפיו החברה תשקיע סכום של כ-44 מיליון ש"ח בפיתוח הנכס. דמ"ש לאחר סיום עבודות דמ"ש צפויים לעלות לסכום של 11 מ"ש ש"ח בשנה (מגלם כ-9.56% תשואה על ההשקעה הכוללת).
25/12/2017	תעשייה ואחסנה	את. תרדיון במשגב/שדרות	מפעל יצור ומבנה אחסנה/שטחי תפעול ואחסנה	72,000,000	6,480,000	7.50%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 26.12.17, קרן הנדל"ן ריט 1 רכשה מקבוצת "תדביק בע"מ" שני נכסי תעשייה ואחסנה אחד באת. תרדיון במשגב ונכס נוסף בשדרות. באזור התעשייה תרדיון במשגב-שטח קרקע של כ-27 דונם, הכולל מפעל ייצור ובמנה אחסנה בשטח של כ-13,000 מ"ר ונכס נוסף בשדרות בשדרות, בשטח קרקע של כ-21.5 דונם, הכולל שטחי תפעול ואחסנה בשטח של כ-11,500 מ"ר. הנכסים נרכשו בתמורה לסכום של 72,000,000 ש"ח+מע"מ. בהתאם לדיווח קבוצת "תדביק בע"מ", תמשיך לשכור את הנכסים לתקופה של 12 שנים, בתוספת שתי אופציות להארכת הסכם השכירות ב-5 שנים כל פעם. ה-NOI החזוי לחברה יעמוד על 7.5%.
26/12/2017	תעשייה	מודיעין	מרכז לוגיסטי	275,000,000		6.00%	בהתאם לפרסום באתר "דה-מרקר", מיום 26.12.17, חברת אמות רכשה מתחם לוגיסטי במודיעין בתמורה לסכום של כ-275 מיליון ש"ח. המתחם בשטח בנוי של כ-24 אלף מ"ר, כולל שלושה מבנים המושכרים לרשת שופרסל (מרלוג'א), לחברת בת של קוקה קולה, לחברת yes ולערוץ כאן. השוכרים ימשיכו בחוזי השכירות גם לאחר העברת הבעלות, כשדמי השכירות צפויים להניב תשואה של כ-6% בשנה.

שנות - מלגאות, תעשייה, אחסנה, לוגיסטיקה, תחנת דלק ובתי חולים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
21/01/2018				118,000,000		6.10%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 21/1/18, חברת סאמיט רכשה נכס מניב בצפון הארץ, בשטח בוני של כ-16,500 מ"ר, בתמורה לסכום של כ-118 מיליון ₪ כולל הוצאות עסקה והתחייבויות שונות. ה-NOI הוכחי של הנכס הינו כ-6.1%, כשלאחר השלמת הרכישה מתכוונת החברה לפעול לשיפור התזוים והתפעולים של הנכס ולהשבתתו.
31/01/2018	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 אפק, והוא מבנה תעשייתי בשטח של כ-5,700 מ"ר, הכולל שטחי פריקה וטעינה צמודים וכניסות עצמאיות. הנכס מושכר כולל לשוכר יחיד לתקופה ארוכה. הנכס בעמק חפר הוא מבנה לוגיסטי-תעשייתי בשלבי הקמה. הוא יבנה על פני שלוש קומות ובשטח בוני של כ-15 אלף מ"ר. הבנייה צפויה להסתיים ב-2019. דמי השכירות משני הנכסים יחד צפויים להניב תשואה של כ-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' ₪. המבנה בשטח כולל של כ-11,000 מ"ר ומושכר במלואה לשוכר יחיד בהסכם ארוך טווח לתקופה של 12 שנים + אופציות וצפוי להניב כ-3.2 מ' ₪ בשנה (משקף תשואה של כ-8.3%).
01/02/2018	תעשייה, אחסנה ומשרדים	אזור התעשייה רמלה	מבנה מטה המשטרה	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 המשטרה באזור התעשייה רמלה בתמורה לסכום של כ-78 מיליון ₪. המבנה משמש לתעשייה, אחסנה ומשרדים בביני של 3 קומות בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר מעל 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%).
04/02/2018	תעשייה	אזור התעשייה אלון תבור	מרלו"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 מהחזנות במקרקעין המצוין בא.ת אלון תבור בבשטח של כ-4.4 דונם ובנין הבני בתחום, המשמש לאחסנה וכולל מסך קירור בשטח של כ-2,800 מ"ר בתמורה לסכום של כ-27 מיליון ₪. הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד. ה-NOI הצפוי הינו כ-2.4 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-8.9%).
07/02/2018	תעשייה	אזור התעשייה ב' חולון	מבני תעשייה	111,000,000	7,500,000	6.76%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 7.2.18, קרן הריט סלע קפיטל רכשה את זכות החכירה בשלושה מבנים תעשייתיים בשטח בנין כולל של כ-18,700 מ"ר ו 300 מקומות חניה תת קרקעיים הממוקמים באזור התעשייה ב' בחולון (גוש 6784 חלקה 18 וחלק מחלקה 42 בשטח כולל של כ-15.4 דונם) בתמורה לסכום של כ-111 מיליון ש"ח. הנכס מושכר בתפסה של כ-90% ל-15 שוכרים שונים לתקופות של 3 שנים + אופציות הארכה בדמי שכירות שנתיים של כ-7.5 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-6.76%). ה-NOI הצפוי בתפסה מלאה הינו כ-8.4 מיליון ש"ח המגלם תשואה של כ-7.57%.
19/07/2018	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 מי"מ לרכישת 20 דונם בדרום הארץ בהם יקים המוכר מרכז לוגיסטי ושטחי משרדים בהיקף כולל של כ-12,500 מ"ר ובסיום הבנייה, הצפי בסוף שנת 2019 תרכוש החברה מאת המוכר את המבנה, התמורה האומדת בכך של כ-50-55 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה), המבוססת על עלות הקמת המבנה, שווי הקרקע והוצאות נוספות. המוכר מתחייב לשכור את המבנה מהחברה לתקופה של 15 שנה, בדמי שכירות שיבטאו תשואה של כ-7.3% בהתבסס לעלויות כאמור. העסקה כפופה לאישורם ולחתימת הסכם מחייב. אין כל ודאות כי הנכס יירכש בידי החברה.
04/09/2018	תעשייה, מרכז לוגיסטי	אירופרט סיטי	מרכז לוגיסטי הכולל משרדים	105,500,000	6,330,000	6.0%	בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 04.09.18, חברת אמות רכשה את מבנה יוניליוור באירופרט סיטי, המשמש כמרכז לוגיסטי ובו משרדי חברת יוניליוור. המבנה יושכר בחזרה לחברת יוניליוור לתקופה של כ-10 שנים. על פי הפרסום, העסקה תניב לחברת אמות תשואה שנתית של כ-6%. המבנה ממוקם על מתחם בשטח של כ-15 דונם וכולל כ-10.24 אלף מ"ר בנין.
16/10/2018	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 רמלה הכולל חמישה מבנים לוגיסטיים בשטח כולל של כ-47,150 מ"ר ון תחנת דלק, ומתפרש על גבי כ-81 דונם. עפי' פרטי העסקה, התמורה בגין רכישת המתחם הינה כ-150 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ולא כולל הוצאות מלוא (כדגמת מס רכישת) של כ-12 מיליון ש"ח. ה-NOI השנתי המלא הצפוי מהמבנים במתחם מוערך כ-20.8 מיליון ש"ח (מגלם שיעור תשואה של כ-6.9%), כאשר חלקה של החברה כאמור הינו כ-50% בעלות.
25/11/2018	תקשורת/משרדים/אחסנה	נווה אילן	קריית תקשורת	233,000,000	13,600,000	5.8%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 26.11.18, חברת שירס חברה להשקעות בע"מ התקשרה בהסכם מכר לרכישת זכויות החכירה מהחזנות במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 15 בגוש 29541 בנווה אילן (הידועים גם כ"קריית התקשורת") עליהם בנויים 7 מבנים והסכם נוסף לרכישת שטח של כ-21 דונם המהווה קרקע ריקה ופניה בתמורה לסכום של כ-233 מ' ש"ח ובתמורה לסכום של כ-22 מ' ש"ח (בהתאמה). המבנים מושכרים לכ-80 שוכרים שונים לתקופות שונות, כששיעור התפסה במבנים הינו בקירוב בתפסה מלאה. סך ה-NOI השנתי צפוי להסכתם לסכום של כ-13.6 מ' ש"ח (מגלם כ-6% תשואה)
04/12/2018	תעשייה	אזור התעשייה נצרת עלית	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 עיקרי של כ-14,500 מ"ר הבני על שטח קרקע של כ-23 דונם באזור התעשייה בנצרת עלית (גוש 17532 חלקה 102 וחלק מחלקות 106 ו-107) בתמורה לסכום של כ-70.2 מ' ₪. בהתאם לדיווח, המוכר ימשיך לשכור את הנכס לתקופה של 12 שנים + אופציות בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-4.91 מ' ש"ח (מגלם ה-NOI של כ-7%).
05/12/2018	מציבה בני ברק	חניון מסחרי	חניון מסחרי	49,500,000		7.0%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 5.12.18, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות בחניון מסחרי, הממוקם מתחת למגדלי ב.ס.ר 3 ו-4 הכולל 277 מקומות חניה ומחסן בקומת המרתף של מגדל ב.ס.ר 4 בתמורה לסכום של כ-49.5 מ' ₪. ה-NOI השנתי צפוי לשקף תשואה בשיעור של כ-7%.

באומדן שווי הנכס בגישת היוון הכנסות בהתייחס למיקום הנכס, אפיונו כמגדל יוקרה והתפרסה בשטחי המשרדים, נקבע שיעור היוון ל- 7% לשטחים מושכרים ו- 7.25% עבור שטחים פנויים שמתנהל מו"מ מתקדם להשכרתם.

7.14 חוות דעת קודמות

משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס שבנדון, לרבות דו"חות אפס ודו"חות מעקב, בהליך של ליווי פיננסי.

ובין היתר נערכו חוות דעת כדלקמן:

- בשומה אחרונה שנערכה לנכס הנדון ע"י משרדנו נאמד שווי הזכויות ל- 31/12/15 בסך של 177,300 א' ש"ח לשטח משרדים של 8,419 מ"ר, 248 מ"ר מחסנים ושטחי שירות טכניים ו- 97 מקומות חניה.
- בשומה שנערכה לנכס הנדון ע"י משרדנו, נאמד שווי הזכויות ל- 31/12/16 בסך של 177,300 א' ש"ח לשטח משרדים של 8,419 מ"ר, 248 מ"ר מחסנים ושטחי שירות טכניים ו- 97 מקומות חניה.
- בשומה שנערכה לנכס הנדון ע"י משרדנו, נאמד שווי הזכויות ל- 31/12/17 בסך של 187,500 א' ש"ח לשטח משרדים של 8,419 מ"ר, 248 מ"ר מחסנים ושטחי שירות טכניים ו- 97 מקומות חניה. ובתוספת 5,900 א' ש"ח הכנסה מרווח הנובע מצובר חשמל.

8. נתוני השוואה

8.1 נתוני עסקאות השוואה (ללא מע"מ)

8.1.1 עסקאות השוואה לשטחי משרדים במגדל נשוא השומה
ראה סעיף 6.2 לעיל.

8.1.2 עסקאות השוואה לשטחי משרדים, מחסנים וחניות

(א) להלן עסקאות מכר ממגדל לוינשטיין (לא כולל מע"מ):

ב"מגדל משולם לוינשטיין" בגוש 6941 חלקה 171 בדרך מנחם בגין 23 ת"א נמכרו:

תאריך	קומה	שטח רשום	חניה	מחיר	מחיר למ"ר רשום
27.6.2018	18	448	2	9,820,000	21,290
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 לוינשטיין)

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.

(ב) 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	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו
8.8.2017	40	70	3	1,140,000	28,500	16,286
1.6.2017	74	111	11	1,735,000	23,446	15,631
26.3.2017	45		2	1,150,000	25,556	
14.12.2016	111	172	6	2,587,000	23,306	15,041
12.12.2016	30		3	765,000	25,500	
14.11.2016	30		3	730,000	24,333	
26.6.2016	101		17	2,550,000	25,248	

(ג) 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 בבניין בהפרדה לקומות נמוכות, אמצעיות וגבוהות.

תאריך	שטח רשום	שטח ברוטו	קומה	מחיר בש"ח	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו	מק' חניה
5.9.2018	291	388	16	8,770,000	30,137	22,603	4
9.7.2018	207	268	28	5,353,040	25,860	19,974	
6.6.2018	64	90	2	1,530,000	23,906	17,000	
24.5.2018		57	1	1,000,000		17,544	
22.4.2018	274	366	11	7,300,000	26,642	19,945	
5.4.2018	274	324	26	6,804,000	24,832	21,000	
28.3.2018	115	148	24	2,598,750	22,598	17,559	
25.3.2018	194	258	28	6,226,000	32,093	24,132	3
13.3.2018	145	145	23	2,626,560	18,114	18,114	
11.3.2018	558	776	29	15,520,000	27,814	20,000	
5.2.2018	460	665	5	12,200,000	26,522	18,346	
30.1.2018	1066	1066	1	21,000,000	19,700	19,700	
21.1.2018	94	147	8	2,352,000	25,021	16,000	
8.1.2018	434	434	18	9,338,000	21,516	21,516	2
7.1.2018	78	104	8	1,705,600	21,867	16,400	

(ד) להלן עסקאות שנאספו 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	חניות	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו
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 נרכש 1,440 מ"ר בקומה 22 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 ברוטו נכון למועד הרכישה הנכס מושכר וה- NOI הינו בין 1,400,000 - 1,550,000 ₪ 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.

יציין 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%.

(ה) עסקאות מכר במגדל משרדים "בית רובינשטיין" דרך מנחם בגין 37, תל אביב.

- בתאריך 13.6.2017 נמכר משרד בשטח של 414 מ"ר , בקומה 16 , ו- 3 מק' חניה
תמורת 6,987,426 ש"ח.
ניתוח העסקה משקף 140,000 ש"ח/למקום חניה, וכ- 15,850 ש"ח/למ"ר
משרדים.

- בתאריך 27.12.2016 נמכר משרד בשטח של 809 מ"ר , בקומה 12 , ו- 8 מק' חניה
תמורת 14,000,000 ש"ח.
ניתוח העסקה משקף 140,000 ש"ח/למקום חניה, וכ- 15,920 ש"ח/למ"ר
משרדים.

8.1.3. נתוני דמ"ש לשטחי משרדים

(א) בהתאם לפרסום בכלכליסט מיום 10/12/2018 חברת הטכנולוגיה האמריקאית אקמאי (Akamai) חתמה על עסקה רחבת היקף להשכרת 6,800 מ"ר, המתפרסים על שתי קומות, במגדל המשרדים ToHa באזור דרך השלום בתל אביב, הנמצא בהקמה על ידי היזמיות גב-ים, מקבוצת נכסים ובניין IDB, ואמות השקעות, מקבוצת אלוני חץ. דמי השכירות הם 12 מיליון שקל לשנה, ואורך החוזה הוא עשר שנים.
את השטחים שוכרת אקמאי ברמת מעטפת (ללא עיצוב) בקומות ה- 17 וה- 18 מתוך 30 הקומות בפרויקט, וכן נכללים בחוזה 100 מקומות חניה.
מחיר העסקה משקף דמ"ש של כ- 130-132 שקל למ"ר לחודש וכ- 1,000-1,200 ש"ח למק' חניה.

(ב) בהתאם לפרסום באתר "The marker", מיום 18/07/2017, חברת הסטרטאפ יוטיפו חתמה על הסכם שכירות לבניין משרדים, ברחוב דוד חכמי 12, במתחם יד חרוצים בתל אביב בשטח בנוי של 2,600 מ"ר. חוזה השכירות ל-5 שנים עם אופציה לשנתיים נוספות בסכום של 14,000,000 ש"ח, **משקף כ-90 ₪ למ"ר לחודש**.

(ג) בהתאם לנתונים הקיימים במשרדנו במגדל לוינשטין ברחוב מנחם בגין דמ"ש הממוצעים לשטח משרדים בשנת 2018 - 113 ש"ח/מ"ר לחודש.

סקרים 8.1.4.

(א) בסקר שערכה חברת אינטר ישראל יועצי נדל"ן לחציון השני של שנת 2018, עולה כי דמי השכירות הממוצעים על ציר שדרות רוטשילד נע סביב 110 ש"ח/מ"ר ועל רח' שאול המלך 108 ש"ח/מ"ר.

(ב) מדו"ח נת"מ לחציון הראשון של שנת 2018 עולה כי דמי השכירות הממוצעים בתל אביב הם כדלקמן:

- * דמ"ש למשרדים מסוג class A⁵ באזור הסיטי הינם 125 ש"ח/מ"ר.
- * דמ"ש למשרדים מסוג class A באזור מרכז תל אביב הינם 115 ש"ח/מ"ר.
- * דמ"ש למשרדים מסוג class A באזור בית המשפט הינם 110 ש"ח/מ"ר.

⁵ משרדים בשטח של מעל 10,000 מ"ר הכוללים מערכות מיזוג אוויר ומספר מעליות ורמת גמר פנימית בשטחים הציבוריים גבוהה וחברת ניהול המתחזקת את נכס.

8.1.5. מקומות חניה - השכרת מקומות חניה במסגרת מנוי חודשי

להלן עסקאות דמי שכירות למקומות חניה (לא כולל מע"מ):

(א) להלן פירוט דמי שכירות / דמי מנוי למקום חניה

להלן ריכוז של דמי שכירות למקום החניה המבוקשים 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 סנוול	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	טימקין	טימקין 16, תל אביב	900	אין	המחיר לא כולל מע"מ
6	בית פסגות	אחד העם 14, תל אביב	1,000	לא מעדיף לשווק מקום (חניה שמור) 1400	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	גרונברג	גרונברג 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 הבניין - 770 חברות להם צי של יותר מ-10 רכיבים 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 מאיר	יבנה 38, תל אביב	900		המחירים לא כוללים מע"מ
15	בית ש.א.פ.	רח' היצירה 3, רמת גן	820		המחירים לא כוללים מע"מ דמי"ש מהמפעיל

(ב) בחודש 2/18 נחתם חוזה שכירות עבור 6 מקומות חניה קבועים במרתף (3-) בחניון

מגדל "דיסקונט" (נשוא השומה), תמורת דמי"ש 1,200 ש"ח למקום חניה לחודש

לתקופה של עד 14/5/21. בנוסף, מחויב השוכר בתשלום ארנונה ודמי ניהול.

8.1.6. ראה סקירה מיוצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנתיים האחרונות בסעיף 7.13.3 לעיל.

9. תחשיב השומה

9.1 מקומות חניה

בבחינת הסביבה העסקית של הנכס נשוא השומה עולה כי קיים מחסור במקומות חניה מקורים באזור. ההיצע מוגבל והביקוש עם השנים הולך ועולה. החניון במגדל נשוא חוות הדעת אינו חניון מסחרי שפתוח לקהל הרחב. בעסקאות מכר של מקומות חניה שנערכו במהלך השנים האחרונות מחירי המכירה נעו בין 100,000 ש"ח - 250,000 ש"ח למק' חניה. כמו כן, עסקאות ההשוואה המוצגות לעיל ומחיר דרישה בבניינים בבניה, מחזקות את השווי שנקבע.

נכון למועד חוות דעת זו ובמהלך שנת 2018, גובים במגדל נשוא חוות הדעת דמ"ש ממוצעים בגין מקום חניה בסך של 1,109 ש"ח לחודש לא כולל דמי אחזקה ולא כולל מע"מ.

התפוסה בחניון כמעט מלאה (מלאי חניות שנותר משמש את חב' "לוינשטיין" ו/או מיועד למלאי שטחי משרדים שטרם הושכרו). לאור הנ"ל, נקבע, נכון ליום 12/2018, שווי של 175,000 ש"ח למקום חניה.

9.2 תחשיב

דמי השכירות הנגבים כיום בגין השטחים המושכרים נשוא השומה מסתכמים בכ- 1,126 א' ש"ח בחודש, מתוכם כ- 1,009 א' ש"ח/חודש הינם דמ"ש עבור 8,117 מ"ר משרדים ובגין מקומות חניה נגבים דמ"ש הנעים בין 1,430 - 780 ש"ח/מקום חניה/חודש, לא כולל דמי ניהול ואחזקה ולא כולל מע"מ⁶.
דמ"ש אלו משקפים מחיר ממוצע למ"ר משרדים של 124 ש"ח/מ"ר לחודש.
לצורך תחשיב השומה הובא בחשבון דמ"ש של 120 ש"ח/מ"ר למשרדים ושווי של 175 א' ש"ח למקום חניה.

שימוש	שטח במ"ר	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש	אחוז היוון	סה"כ שווי בש"ח (ללא מע"מ)	שווי ממוצע למ"ר/מקום חניה (ללא מע"מ)
משרדים מושכרים בחוזים שמסתיימים לאחר שנת 2019	8,117.0	120.0	7.0%	166,978,286	20,571
משרדים פנויים, בשלבי חתימת חוזה	302.0		7.25%	5,998,345	19,862
סה"כ משרדים	8,419.0			172,976,631	
מקומות חניה	97.0			16,975,000	175,000
שטח מחסנים	148.0			962,000	6,500
שטח מחסנים ושטחים טכניים	101.0			252,500	2,500
סה"כ שווי מחסנים, שטחים טכניים וחנייות				18,189,500	
סה"כ שווי הנכס לפני קיזוז עלות השתתפות צפויה בשיפוץ שטחים פנויים ו/או אחר				191,166,131	
עלות שיפוץ והתאמות בקומות 21, 30				-200,000	
סה"כ שווי הנכס לאחר קיזוז עלות השתתפות צפויה בשיפוץ שטחים פנויים ו/או אחר				190,966,131	
הכנסה מרווח הנובע משימוש באנרגיה לאחר התאמה				5,517,333	
סה"כ שווי הנכס בגמר מלא בש"ח ללא מע"מ				196,483,464	
ובמע"מ				196,500,000	

⁶ החניון מופעל ע"י חברת האחזקה של הבנין.

בדיקת רגישות לשווי משרדים

שכ"ד למ"ר לחודש	מ"ר	שכ"ד לשנה	היוון %	סה"כ שווי משרדים	בתוספת שווי חניון, מחסנים ורווח מצובר חשמל
130	8,419	129	לשטח מושכר 7.5% למלאי 8%	174,722,600	198,429,433
125		124		168,002,500	191,709,333
120		119		161,282,400	184,989,233
115		114		154,562,300	178,269,133
110		109		147,842,200	171,549,033
130	8,419	129	לשטח מושכר 7.25% למלאי 7.75%	180,734,416	204,441,249
125		124		173,783,092	197,489,926
120		119		166,831,769	190,538,602
115		114		159,880,445	183,587,278
110		109		152,929,121	176,635,955
130	8,419	129	לשטח מושכר 7% למלאי במו"מ 7.25%	187,391,350	211,098,183
125		124		180,183,990	203,890,823
120		119		172,976,631	196,683,464
115		114		165,769,271	189,476,104
110		109		158,561,911	182,268,745
130	8,419	129	לשטח מושכר 6.75% למלאי 7.25%	194,091,096	217,797,929
125		124		186,626,054	210,332,887
120		119		179,161,011	202,867,845
115		114		171,695,969	195,402,803
110		109		164,230,927	187,937,761
130	8,419	129	לשטח מושכר 6.5% למלאי 7.0%	201,538,286	225,245,119
125		124		193,786,813	217,493,647
120		119		186,035,341	209,742,174
115		114		178,283,868	201,990,701
110		109		170,532,396	194,239,229

10. השומה

- 10.1 לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות חברת "לוינשטיין נכסים בע"מ" בנכס הנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג' כלשהן, בגבולות הסך של **196,500,000 ש"ח** בתוספת מע"מ.
- 10.2 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.
- 10.3 שווי הנכס בדו"חות הכספיים האחרונים ליום 30/9/17 הינו בסכום של 194,411 ש"ח.
- 10.4 בעת מימוש הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירת הנכס.
- 10.5 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- 10.6 חוות דעת זו נערכה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,
רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

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

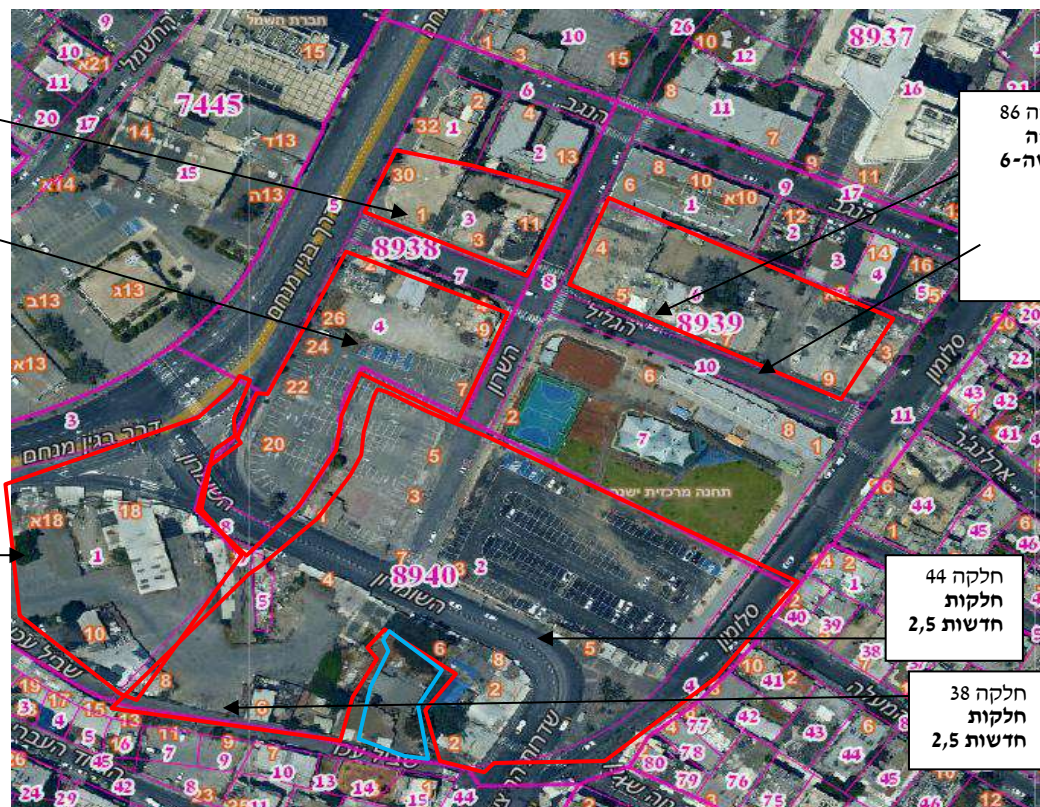
- זכויות**
- בעלות פרטית, בכפוף לזכויות חוכרים (בחלקה 6), דיירים מוגנים, פולשים ושוכרים בשכירות חופשית כמפורט בפרק מצב משפטי.
- מיקום**
- מתחם התחנה המרכזית הישנה, דרום העיר תל-אביב.
- זיהוי הנכס**
- הנכס זוהה עפ"י תשריטים.

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.

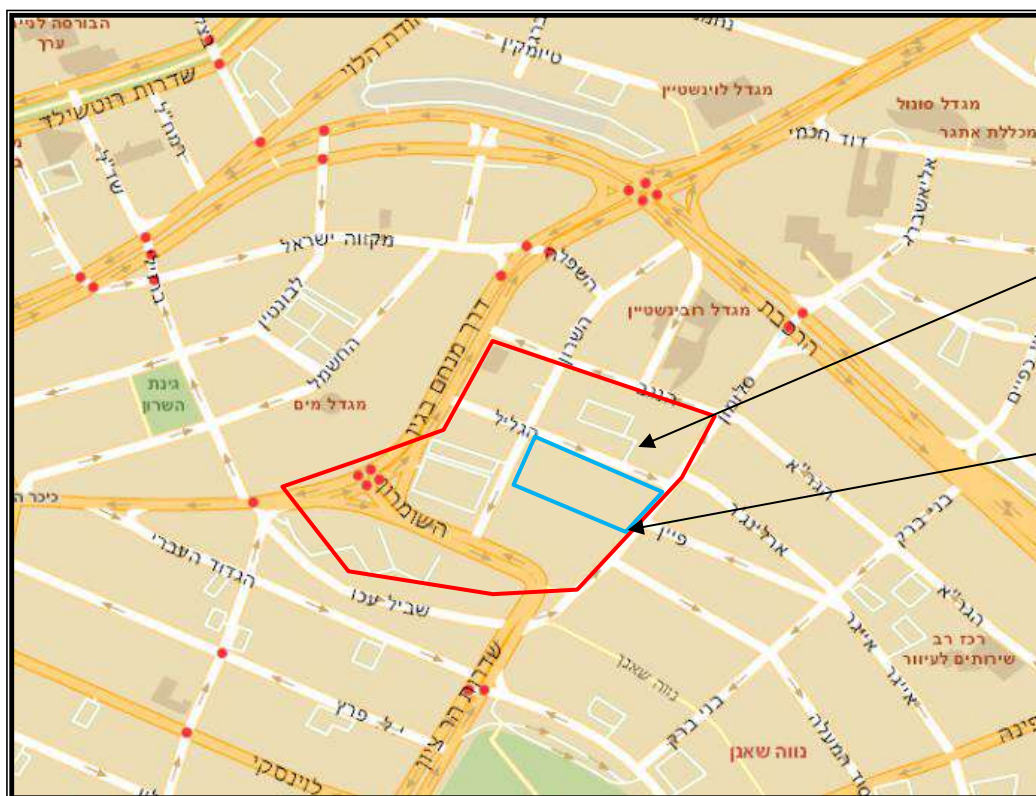
הסביבה :

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.	בתחום החלקות סככות, דוכנים ומבנים מבניה קלה. כמו כן, מבנה באר לשימור בשטח של כ-100 מ"ר
5	163 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.	בתחום החלקה סככות, דוכנים ומבנים מבניה קלה.
9	37 מ"ר				
1	6,821 מ"ר				
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
					מרתף
					קרקע ⁵
					ראשונה/גלריה
					שטח במ"ר כ-370 כ-713 כ-550
6	4,251	86 (מהווה את חלקות משנה 861 ו-862)	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.	<u>מבנה מערבי</u> מרתף: כ-1,352 מ"ר. קרקע: כ-1,372 מ"ר (*) קיימות קומת גלריה חלקית <u>מבנה מזרחי</u> קרקע: כ-900 מ"ר (*) קיימות קומת 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.	<u>מבנה בן 4 קומות</u> : 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 טופוגרפית 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):

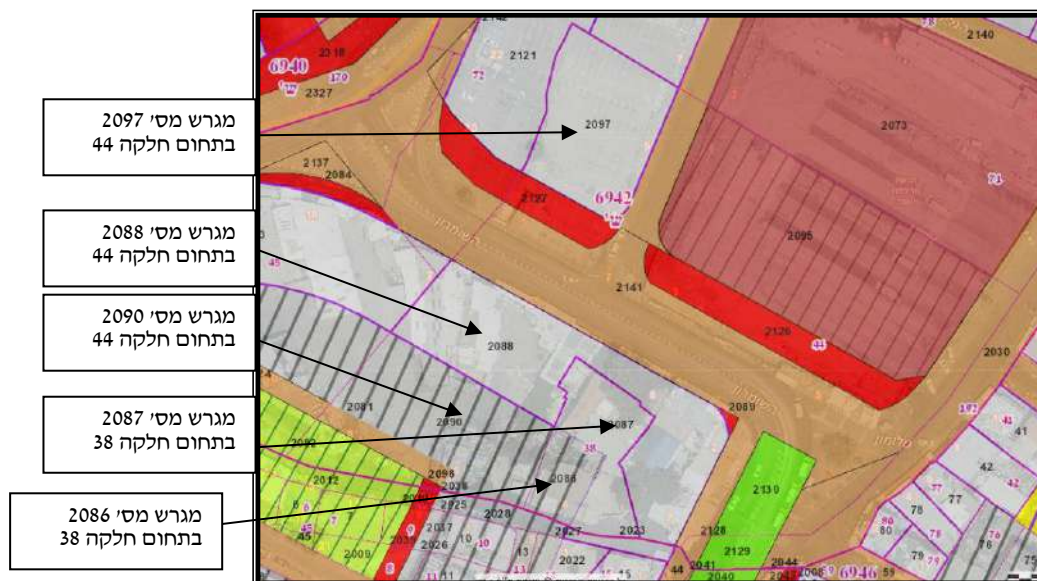


⁶ תשריטי התכנית סרוקים באיכות ירודה. התשריטים הנ"ל הינם מאתר הממ"ג של עיריית תל אביב-יפו ותואמים את תשריט התב"ע.

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 בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית 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 לחישוב זכויות במ"ר (לפי דפי מידע)	מס' קומות טיפוסיות (ללא ק. טיפוסית ללא ביניים)	% בניה בקומות טיפוסיות	אחוזי בניה בקומות			מספר קומות כולל ק. ביניים	התפלגות שימושים שטח חלוקה שזה לקומות	אחוזי בניה ע"י חלוקה שזה 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 בקומות	סה"כ בקומות (לדפי מידע)	סה"כ בקומות טיפוסיות									
44/38	2086	מסחרי 2		384.76	3	50%	150%	37.5%	187.5%	4	מסחר	46.9%		46.9%	180			180
											מגורים	140.6%	30.5%	171.1%	658	11	132	790
	2087	מסחרי 1		807.43	4	60%	240%	45.0%	285%	5	מסחר	57.0%		57.0%	460			460
											מגורים	228.0%	37.1%	265.1%	2140	36	428	2568
	2088	מסחרי 1		2,573.37	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	1589			1589
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	7389	123	1478	8867
	2090	מסחרי 2		1,657.14	3	50%	150%	37.5%	187.5%	4	מסחר	46.9%		46.9%	777			777
											מגורים	140.6%	30.5%	171.1%	2835	47	567	3402
	2097	מסחרי 1		1,554.46	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	960			960
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	4463	74	893	5356
44/38		מסחרי 1+2	18,514	6,977.16														
	2080	מסחרי 2		2,014.85	3	50%	150%	37.5%	187.5%	4	מסחר	46.9%		46.9%	944			944
											מגורים	140.6%	30.5%	171.1%	3447	57	689	4137
45	2083	מסחרי 1		2,629.00	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	1623			1623
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	7549	126	1510	9059
45		מסחרי 1+2	6,079	4,643.85														
	2122	מסחרי 1		994.96	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	614			614
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	2857	48	571	3428
69	2123	מסחרי 1		842.20	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	520			520
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	2418	40	484	2902
69		מסחרי 1	1,910	1,837.16														
	2120	מסחרי 1		1,319.11	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	815			815
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	3788	63	758	4545
72	2121	מסחרי 1		2,293.15	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	1416			1416
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	6584	110	1317	7901
72		מסחרי 1	4,873	3,612.26														
	2066	מסחרי 1		1,313.49	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	811			811
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	3772	63	754	4526
86	2068***	מסחרי 1		3,047.89	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	1882			1882
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	8752	146	1750	10502
86		מסחרי 1	4,308	4,361.38														
סה"כ			35,684	21,432											69,245	944	11,331	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 לישימות 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' | - יותרו שימושי מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומות. |
| עירוני מעורב | - יותרו 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. |

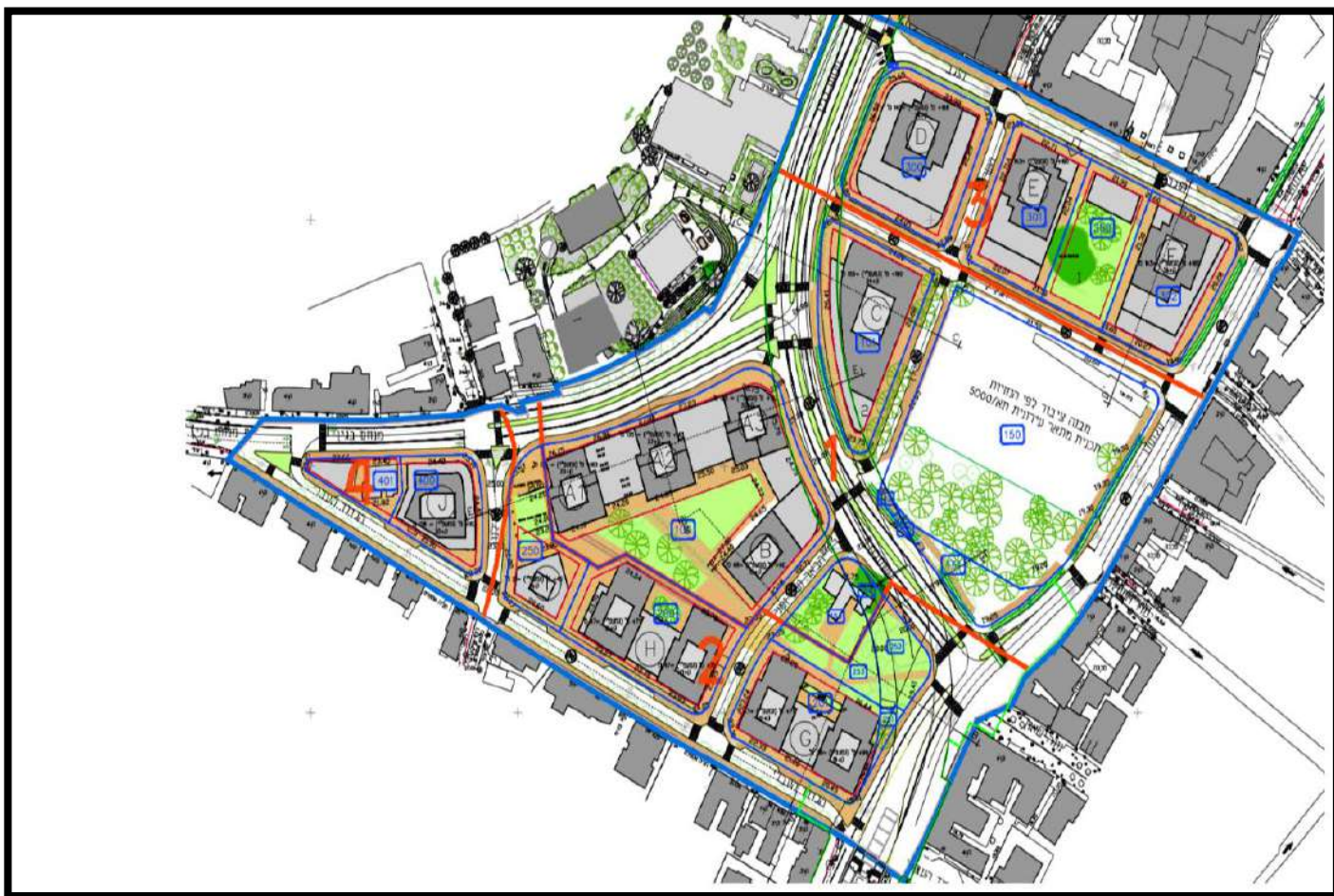
להלן פרוט שטחי המגרשים השונים, זכויות בבניה בתחומים, ומספר מתחם איחוד וחלוקה

לו הם שייכים

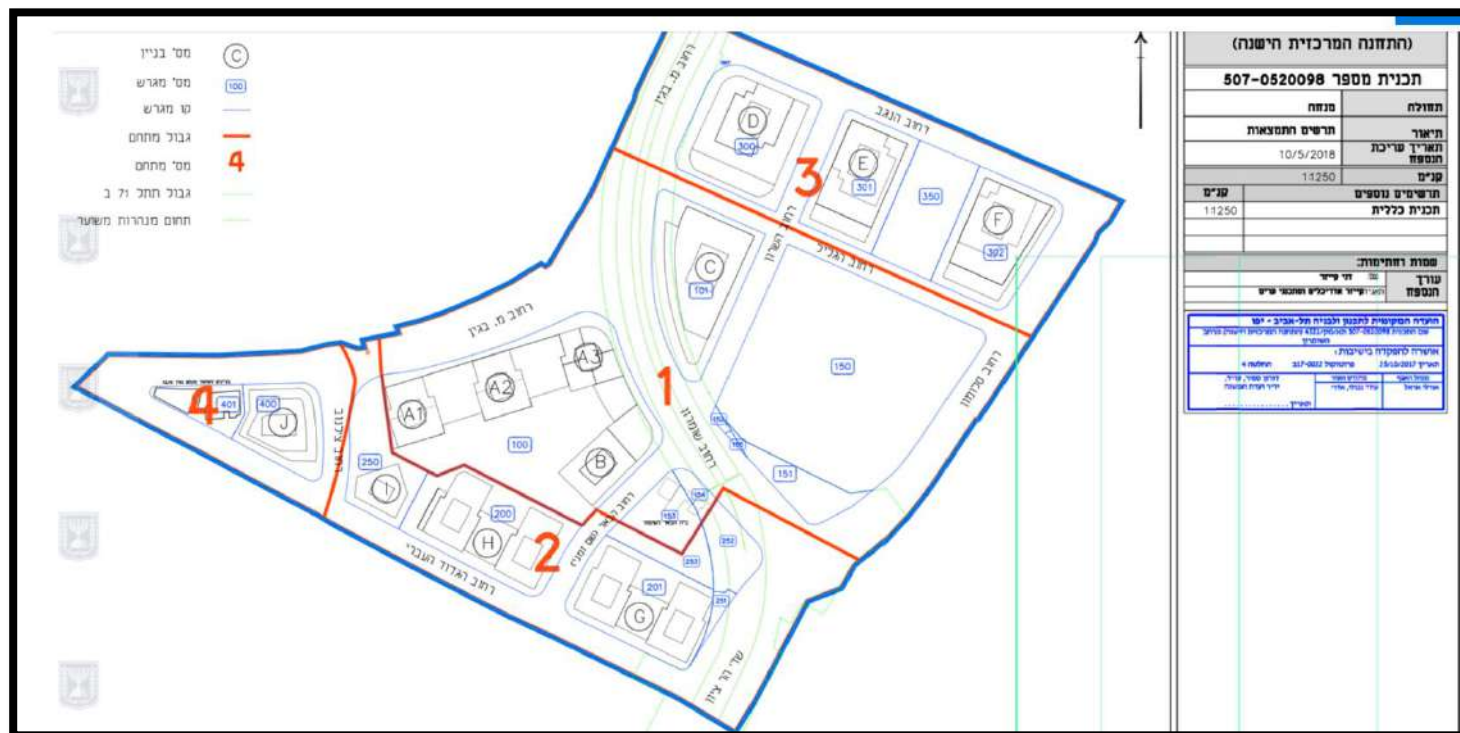
מס' מתחם איחוד וחלוקה	מס' קומות	שטח שרות עלי	שטח עקרי	שטח המגרש	מס' מגרש יעוד
1	34	21,097 מ"ר	39,131 מ"ר - מגורים 1,867 מ"ר - מסחר 9,729 מ"ר - תעסוקה 50,727 מ"ר	8,886 מ"ר	100 עירוני מעורב (489 יח"ד)
1	35	15,975 מ"ר	1,141 מ"ר - מסחר 38,507 מ"ר - תעסוקה 39,648 מ"ר + (750 מ"ר מבני ציבור)	3,234 מ"ר	101 תעסוקה 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.

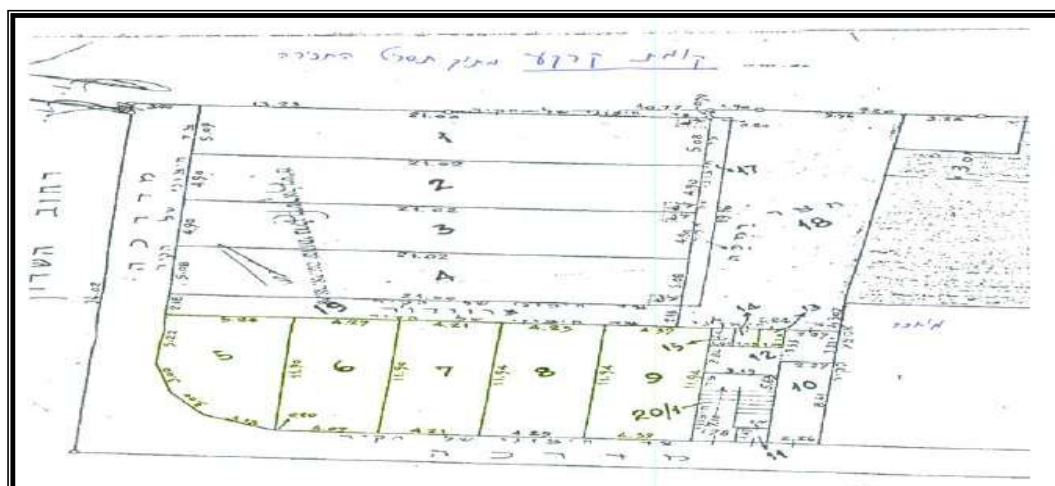
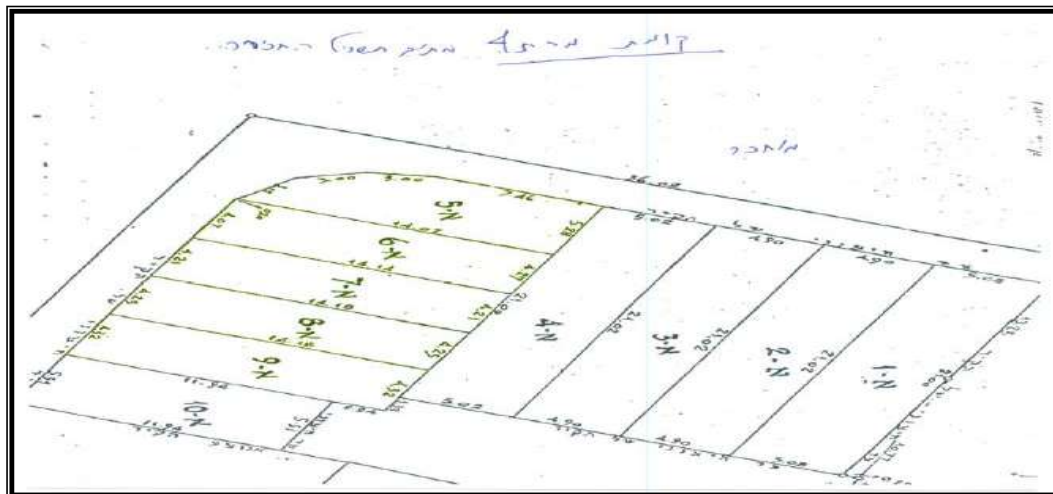
(*) **תקופת השכירות** – 48 חודשים המסתיימת ב-31.12.2019. המשכיר רשאי להודיע לשוכר על סיום מוקדם של תקופת השכירות בהודעה מראש של 120 יום.

(*) **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 מנשנה 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 העיסקה	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	עקר+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 ₪.

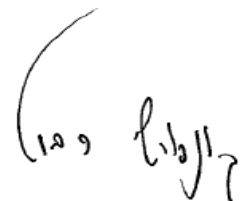
בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה ע"י משרדנו לתאריך 31 בדצמבר 2016, לצורך דוחות כספיים, נאמד שווי הנכס על 696 מיליון ₪.

בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה ע"י משרדנו לתאריך 31 בדצמבר 2015, לצורך דוחות כספיים, נאמד שווי הנכס על 600 מיליון ₪.

בחדש 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