

משולם לוינסטין הנדסה וקבלנות בע"מ

(להלן: "החברה")

דוח תקופתי לשנת 2019



משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

תוכן עניינים

חלק א :	תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019
חלק ב :	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2019
חלק ג :	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019 ¹ מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל - 1970
חלק ד :	פרטים נוספים על התאגיד ושאלון ממשל תאגידי
חלק ה :	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות מנהלים
חלק ו :	הערכת שווי מהותית מאוד

¹ להלן בדוח התקופתי: "דוחות הכספיים".

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019

חלק א: תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019

תוכן עניינים

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

פרק 1 - מבוא

להלן תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "דוח זה" או "דוח תיאור עסקי התאגיד"), הסוקר את התאגיד והתפתחות עסקיו, כפי שחלו בשנת 2019 (להלן: "תקופת הדוח"). דוח זה נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ומהווה את חלק א' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (להלן: "הדוח התקופתי"). הנתונים המופיעים בדוח זה נכונים ליום 31 בדצמבר 2019 אלא אם צוין אחרת.

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

פרק 2 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

2.1 מידע כללי

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

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

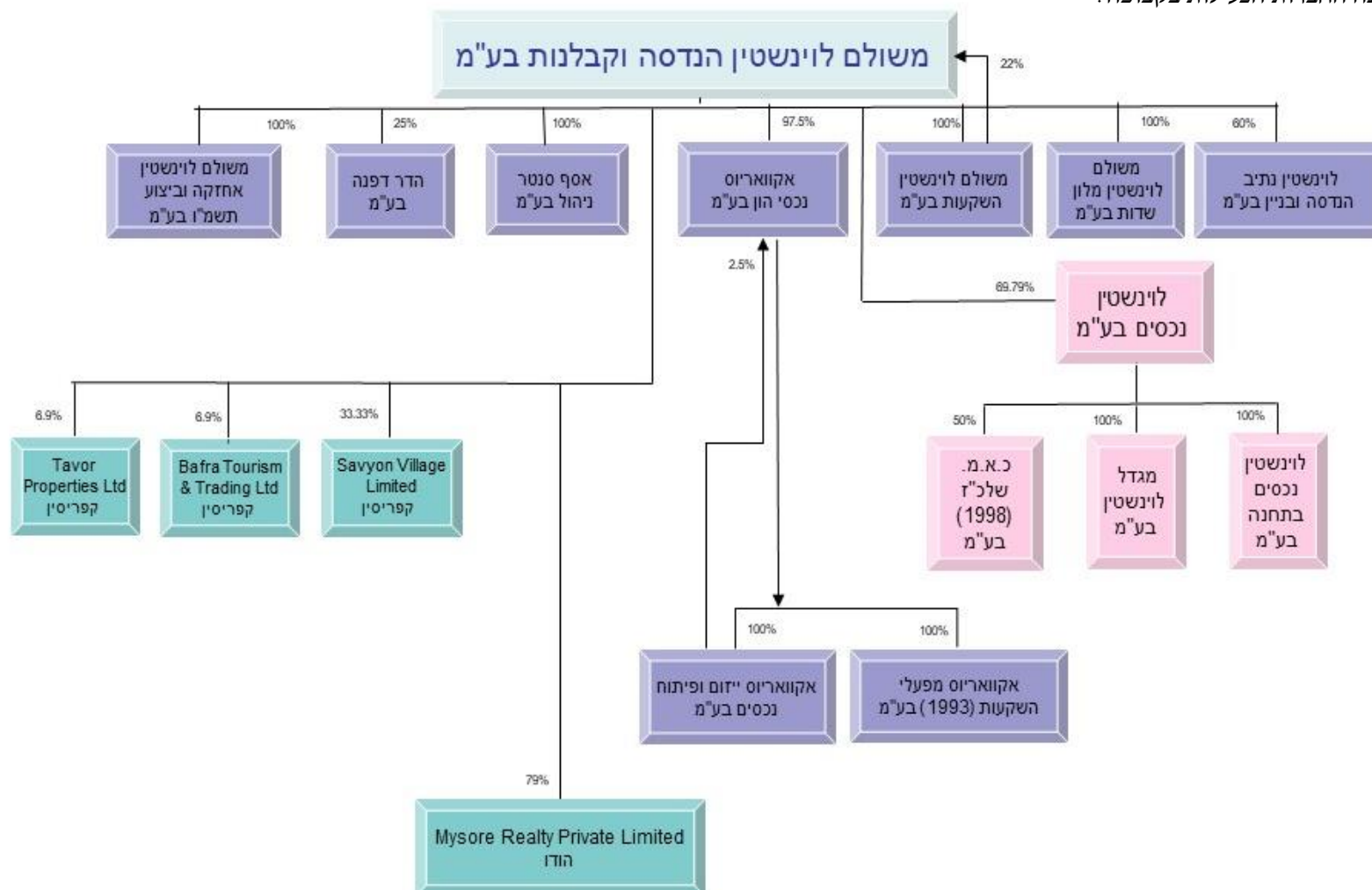
החברה מחזיקה בכ- 69.8% ממניות לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן: "לוינשטיין נכסים") שהינה חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה מחזיקה ב- 60% ממניות "לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ" (להלן: "לוינשטיין נתיב"), באמצעותה מבצעת הקבוצה את עיקר הפעילות הקבלנית.

בתחילת שנת 2020 החל להתפשט נגיף הקורונה בכל העולם, כולל במדינת ישראל והוכרז כמגיפה על ידי ארגון הבריאות העולמי. לפרטים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה ראה סעיף 3.2.1 להלן.

2.2 תרשים מבנה הקבוצה

להלן תרשים מבנה החברות הפעילות בקבוצה:



בחדש דצמבר 2018 חתמו משולם לוינסטין ביצוע 86 בע"מ, חברה שהוחזקה על ידי לוינסטין נכסים בשיעור של 100% ולוינסטין נכסים, על הסכם מיזוג בין החברות ובחודש יולי 2019 נתקבל אישור מס הכנסה לביצוע המיזוג והמיזוג הושלם.

2.3 רכישות/ מכירות בהיקף מהותי

- 2.3.1 "קולנוע סביון" - עסקת קומבינציה בבת ים
בחדש דצמבר 2019, חתמה החברה על הסכם קומבינציה עם בעלי קרקע במקרקעין הממוקמים בעיר בת ים, לצורך הקמת מבנה לשימוש מעורב שיכלול מסחר, משרדים ומגורים. החברה ובעלי הקרקע פועלים לקידום תב"ע חדשה במסגרתה תתבקש תוספת של שטחי מגורים, מסחרי ומשרדים, כך שבסה"כ הפרויקט צפוי לכלול כ- 130 יח"ד למגורים וכ- 5,350 מ"ר מסחר ומשרדים מעל שטחי חניון תת קרקעי. חלקם של בעלי הקרקע בעסקת הקומבינציה הינו 29.5% משטחי הבניה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 4.2.14.6 ו- 4.2.16 (א) להלן.
- 2.3.2 "עסקת קומבינציה בבאר שבע"
בחדש יולי 2019 זכתה לוינשטיין נכסים במכרז שפרסמה עיריית באר שבע להתקשרות בהסכם קומבינציה לרכישת חלק במקרקעין המיועדים להקמת בנייני משרדים בבאר שבע. המקרקעין בשטח של כ- 14.4 דונם, כוללים שני מגרשים צמודים המיועדים לבנית שטחי משרדים ומסחר בהיקף של כ-31 אלף מ"ר. במסגרת העסקה תרכוש לוינשטיין נכסים חלק במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה לצורך הקמת כ- 5,100 מ"ר משרדים וחניות שיימסרו לשימוש העירייה. כמו כן, ללוינשטיין נכסים אפשרות לרכישת זכויות בניה נוספות במקרקעין ככל שיהיו. המכרז כולל תנאים נוספים לעניין מצב המקרקעין והטיפול בו. בחדש אוקטובר 2019 התקבל אישור מועצת עיריית באר שבע להתקשרות האמורה לעיל. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 טרם נתקבלה החזקה בנכס. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.25.3 להלן.
- 2.3.3 "מגדל הצוק בנתניה" מגרש 1000
בחדש יוני 2019 חתמו החברה ושותפתה בפרויקט נוסף בנתניה (צד ג' בלתי תלוי - ראה גם 2.3.6 להלן) על הסכם להתקשר בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה במקרקעין הממוקמים במגרש 1000 בנתניה, לבניית 101 יחידות דיור (חלק החברה והשותפה כ- 40 יח"ד בחלקים שווים). בנוסף, רכשה החברה זכויות נוספות להקמת כ- 15 יח"ד במקרקעין (חלקה הכולל של החברה בפרויקט הינו כ- 35 יח"ד). החברה ושותפתה פועלות להוצאת היתר בניה לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2.14.6 ו- 4.2.16 (ב) להלן.
- 2.3.4 "נכס תעשייתי בהר חוצבים ירושלים"
בחדש מרס 2019 החברה, ביחד עם לוינשטיין נכסים, חתמו על הסכם עם חברת טבע לרכישת נכס תעשייתי בהר חוצבים בירושלים בשטח קרקע של כ- 31 אלף מ"ר, הכולל כ- 34 אלף מ"ר בנוי ועוד כ- 70 אלף מ"ר זכויות בנייה לניצול (כ- 32 אלף מ"ר עיליים עיקרי ושירות וכ- 38 אלף מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים), וזאת בתמורה כוללת של כ- 171 מליוני ש"ח בתוספת מס רכישה (להלן: "הפרויקט" או "הנכס"). חלקה של החברה בפרויקט יהיה 40% וחלקה של לוינשטיין נכסים 60%. בכוונת החברות להשכיר את הנכס לשימושים שונים כמקובל באזור זה ולמצות את זכויות הבניה הקיימות והנוספות במתחם. השלמת העסקה צפויה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020. לפרטים נוספים ראה סעיפים 4.1.22 ו- 4.1.24.1 להלן.

- 2.3.5 "מכבי יפו" פרויקט מחיר למשתכן בתל אביב
- בחודש דצמבר 2018, אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם חברת צ.מ.ח. המרמן בע"מ וחברת אלעד ישראל מגורים בע"מ בחלקים שווים (להלן ביחד: **"החברות"**), במכרז מס' תא/374/2018 "מחיר למשתכן" מכבי יפו בעיר תל אביב יפו.
- הפרויקט הינו במתחם א' בשטח קרקע של כ- 17 דונם עליהם ניתן להקים פרויקט של כ- 65 אלפי מ"ר שטח עילי בנוי. הפרויקט יכלול כ- 527 יח"ד מהן תשווקנה, על פי תנאי המכרז, 299 יחידות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו- 228 יח"ד בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר.
- עלות רכישת המקרקעין הינה כ- 292 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה. החברה ושותפותיה פועלות להוצאת היתר בניה לפרויקט.
- לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיפים 4.2.14.6 ו- 4.2.16 (ג) להלן.
- 2.3.6 "מגדל הצוק" בנתניה (מגרש 1004)
- החברה יחד עם שותפה (צד ג') בחלקים שווים חתמו על הסכם למתן שירותי בנייה והסכם אופציה (שמומשה בחודש יוני 2018) לעסקת קומבינציה עם בעלי קרקע במקרקעין הממוקמים במגרש 1004 בנתניה, לבניית 117 יח"ד (חלק החברה והשותפה הוא כ- 44 יח"ד).
- לפרטים אודות הפרויקט ראה סעיף 4.2.16 (ד) להלן.
- 2.3.7 "לוינשטיין בנחלה" פרויקט מחיר למשתכן בנחלת יהודה ראשון לציון
- בחודש ינואר 2018 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם לוינשטיין נתיב במכרז "מחיר למשתכן" בראשון לציון, נחלת יהודה מערב.
- הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 6 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט הכולל 135 יח"ד.
- על פי תנאי המכרז 108 יח"ד תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 27 יח"ד תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. תמורת המקרקעין שילמה החברה סך של כ- 89 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה). למועד הדוח החלו העבודות בתת קרקע מכוח היתר בניה למרתפים וכן בחודש פברואר 2020 התקבל היתר בניה לפרויקט. לפרטים אודות הפרויקט ראה סעיף 4.2.16 (ה) להלן.
- 2.3.8 "גן יבנה" פרויקט מחיר למשתכן
- בחודש נובמבר 2017 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרעי ישראל את זכייתה של החברה במכרז "מחיר למשתכן" בגן יבנה. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 20 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט בן 225 יח"ד. על פי תנאי המכרז, 180 יח"ד תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 45 יח"ד תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר.
- תמורת רכישת הקרקע ועלויות הפיתוח שילמה החברה סכום של כ- 61 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה). החברה קיבלה את החזקה בקרקע והגישה בקשה לקבלת הקלת "שבס" לתוספת של עד 60 יח"ד נוספות לשיווק בשוק החופשי. לפרטים אודות הפרויקט ראה סעיף 4.2.16 (ו) להלן.
- 2.3.9 "בית סולוג"
- בחודש מאי 2017 רכשה לוינשטיין נכסים את מלוא הזכויות במגרש הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת של האוניברסיטה בבאר שבע, בשטח של כ- 10 דונם עליו בנוי מבנה "בית סולוג", בשטח כולל של כ- 11,750 מ"ר, בן 2 קומות וחניון המכיל 250 חניות. המבנה משמש בעיקר למוקדי שירות טלפוניים.
- תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה של כ- 2.75 מיליון ש"ח.
- במועד החתימה שילמה לוינשטיין נכסים סכום של 23 מיליון ש"ח וכן את מס הרכישה, ובחודש מאי 2019 שולמה יתרת התמורה והושלמה העסקה.

2.3.10 "לב הסיטי"

בחודש ינואר 2017 רכשה לוינשטיין נכסים את מלוא הזכויות בנכס במרכז של העיר באר שבע הכולל שטחי מסחר, משרדים וחניה בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר, בתמורה לסך של כ- 62 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח. החזקה בנכס התקבלה מיד לאחר חתימת ההסכם.

2.3.11 "ראשון סנטר"

בחודש ינואר 2017 רכשה לוינשטיין נכסים את חלקה של אמות (50%) בפרויקט החברה "ראשון סנטר" שבראשון לציון בתמורה לסך של כ- 16.4 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

בחודש יולי 2017 חתמה לוינשטיין נכסים על הסכם למכירת מלוא אחזקותיה בראשון סנטר לצד שלישי בתמורה לסך של 37 מיליון ש"ח, ובחודש יוני 2018 הושלמה העסקה.

2.4 תחומי פעילות

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

2.4.1 נדל"ן מניב - (עיקרו בחברת הבת לוינשטיין נכסים)

בתחום פעילות זה, הקבוצה מתמקדת באיתור, ייזום, רכישה והקמה (לרבות על דרך של שיפוץ ו/או השבחה ו/או התאמה ו/או בנייה לפי דרישות שוכרים) של מבנים, חלקם ייעודיים וחלקם כלליים, לצרכי השכרה לשוכרים שונים (בעיקר למשרדים ולתעשייה) ובהתקיים התנאים המתאימים אף מכירתם לקונים, וכן, מסחר ותעשייה לרבות פרויקטים המערבים נדל"ן למגורים (להשכרתם ו/או למכירתם). פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת איתור שטחים ו/או צרכים של גופים שונים וניסיון להתאים את הבניה לביקוש. יצוין כי במסגרת נכסי חברת הבת לוינשטיין נכסים, יהיו לה גם זכויות להקמת מאות יחידות דיור בפרויקט התחנה המרכזית הישנה.

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

2.4.2 נדל"ן למגורים

פעילות הקבוצה בארץ בתחום זה כוללת איתור, ייזום ובנייה של פרויקטים למגורים, כאשר בידי הקבוצה הידע, האמצעים והיכולת לטפל בפרויקט בניה על כל שלביו, החל משלב איתורו ובדיקת כדאיות ההשקעה, דרך רכישת הקרקע, התקשרויות עם מתכננים, השגת הרישיונות הנדרשים וכלה בבניה ובניית הפרויקט עד להשלמתו. פעילות זו מתקיימת בין כשהחברה משמשת כקבלן ראשי ונעזרת בקבלני משנה ובין באמצעות קבלני מפתח (שיטת - Turn Key Project) והיא כוללת טיפול בשיווק ומכירה של הדירות שנבנו.

לעתים הקרקע נרכשת במשותף עם אחרים ולעיתים מתקשרת החברה בהסכם עם בעלי קרקע בעסקת קומבינציה, בדרך של רכישת קרקע תמורת שירותי בניה או בעסקת תמורות בדרך של תשלום שיעור מסך המכירות לבעלי הקרקע. ברוב המקרים גם כאשר הקרקע אינה בבעלותה המלאה של החברה, מדיניות החברה היא לכוון את פעילותה כך שהיא תהא המנהלת של הבניה בפרויקט. לפרטים בדבר פעילות ייזום בחו"ל ראה סעיפים 4.2.17 להלן.

2.4.3 נדל"ן למכירה - משרדים ומסחר

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

2.4.4 ביצוע עבודות בניה קבלניות

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

בשנת 2016 הקימה החברה, יחד עם חברה בבעלותו המלאה של המהנדס מר יוסי נתיב, זרוע ביצועית לעבודות הנדסה באמצעות חברת לוינשטיין נתיב. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.4.1 להלן.

2.5 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

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

2.6 חלוקת דיבידנדים

2.6.1 מדיניות חלוקת דיבידנד

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

2.6.2 דיבידנדים שחולקו

ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים.

2.7 הערכות שווי מהותיות מאוד

לצורך קביעת שווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים, ביצעה החברה הערכות שווי מלאות ע"י מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים לנכסי הנדל"ן להשקעה. דירקטוריון החברה הגדיר את הערכת השווי של הנכס "מגדל לוינשטיין" כהערכת שווי מהותית מאוד (לפירוט לגבי הנכס - ראה פרק 4 להלן). הערכת השווי הזאת מצורפת לחלק ו' לדוח התקופתי.

ביום 27 בנובמבר 2019 הוגדרה על ידי דירקטוריון החברה הערכת השווי של "התחנה המרכזית הישנה בתל אביב" כהערכת שווי מהותית מאוד. הערכת שווי זו צורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019.

2.8 גילוי לגבי מעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד

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

יוסף זרניצקי

- זהות: השמאי יוסף זרניצקי ממושרד אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין (להלן: "המעריך").
- הערכות השווי הוזמנו על ידי החברה, לוינשטיין נכסים, מגדל לוינשטיין בע"מ, אקווריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ ו.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ (להלן: "החברות") בחודש דצמבר 2019.
- פרטי השכלתו וניסיונו המקצועי של המעריך:
 - בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.
 - מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".
 - הוסמך כשמאי מקרקעין מוסמך בינואר 1970, רישיון מס' 0096.
 - החל מתאריך 15/9/70 מנהל משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
 - בשנים 1983-1990 כיהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.
 - למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.
- יחסי תלות ושכ"ט: למעריך אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברות ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברות, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת.
- כתב שיפוי: לצורך הכנת הערכות השווי ניתנו למעריך השווי כתבי שיפוי מהחברות הקובעים, בין היתר, כי החברות מתחייבות לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממושרד זרניצקי יוסף), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות הגשת חוות הדעת.
- הסכומים שהוערכו על ידי מעריך השווי עומדים על:
 - נכסים - כ- 1,093.5 מיליון ש"ח.
 - התחייבויות - כ- 2.2 מיליון ש"ח.
 - רווחי שערור, נטו - כ- 74.5 מיליון ש"ח (לפני מסים על הכנסה).

פרק 3 - מידע אחר

3.1 מידע כספי לגבי תחומי פעילות

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

3.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

כחברה אשר עיקר עסקיה מתמקדים בתחום הנדל"ן בישראל, על ענפיו השונים, חשופה החברה להשפעת גורמים חיצוניים הנובעים, בין היתר, משינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן יפורטו אירועים, מגמות והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית שיש להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילותה של החברה:

3.2.1 המצב הכלכלי במשק והשפעות התפשטות נגיף הקורונה

בחודש ינואר 2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות מגיפת הקורונה, המתפשטת במהירות, כעל מצב חירום בריאותי עולמי. במקביל להשפעות על חיי אדם, ניכר שלהתפרצות יש כבר השפעות עסקיות משמעותיות, גלובליות ומקומיות, שבשלב זה הולכות וגדלות. בעקבות צפי לפגיעה כלכלית כתוצאה מהתפשטות המחלה ומצעדי המניעה שנקטו מדינות רבות בעולם בכללן ישראל (כגון הגבלות על תנועות אזרחים, איסור התכנסויות, סגירת עסקים, סגירת מוסדות לימוד, סגירת גבולות חלקית או מלאה וכיו"ב) הוריד ארגון ה-OECD את תחזיות הצמיחה העולמית לרמה של כ- 2.4% לשנת 2020. בשלב זה לא ניתן להעריך האם מדובר באירוע קצר טווח או במשבר מתמשך, אשר עלול להביא לירידה בפעילות של כלל החברות במשק ובכלל זאת בביקושים בענף הנדל"ן לרבות בתחומים ובאיזורים בהן עוסקת הקבוצה.

התפתחותו של מיתון מקומי ועולמי עלול לגרום לירידה בביקושים לשטחים להשכרה בעיקר בתחום המסחרי והן בתחום המשרדים, לפגיעה ביכולתם של השוכרים לעמוד בהתחייבותיהם ולהשפיע על הכנסותיה של הקבוצה מדמי שכירות. כמו כן, התפתחות מיתון כאמור עלולה להשפיע לרעה על הביקושים בתחום היזום למגורים לרבות ירידת מחירי דירות, פגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלומי משכנתאות, זמינות והספקה של חומרי גלם הנדרשים להשלמה וקידום בניה של הפרויקטים ומחסור בעובדים העלול להוביל לאיחור במסירת דירות וגידול בעלויות ההקמה. בתחום ביצוע עבודות הבניה הפגיעה עלולה להיות דומה כאמור לתחום היזום למגורים וכן לפגיעה ביכולתם של מזמיני עבודה לעמוד בלוחות התשלומים.

לאמור לעיל עלול להיות השפעה לרעה על תזרימי המזומנים של הקבוצה, על שווי נכסיה, על עלות מקורות גיוסי החוב ותוצאותיה העסקיות של הקבוצה. יחד עם זאת לקבוצה מגוון רחב של שוכרים אשר עיקרם שוכרי משרדים ולא מסחר, מיקום מרכזי של נכסים מהותיים, יתרות כספיות נזילות, מסגרות אשראי זמינות לניצול ויחסי מינוף נמוכים. הנהלת החברה תמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותפעל בהתאם.

האמור לעיל לגבי הערכות החברה, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ט 1968, והוא מבוסס על הידוע לחברה במועד זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, שאינן ידועות במועד זה וכן מסיבות שאינן בשליטת החברה.

נדל"ן מניב

שנת 2019 התאפיינה בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בתחומים בהם פועלת החברה ובעיקר בתחום המשרדים להשכרה. להערכת החברה, היצע גדול של מבנים, אשר בנייתם צפויה להסתיים בשנים הקרובות, עשוי לגרום לירידה במחירי ההשכרה, אולם למועד הדוח אין השפעה שלילית מהותית על הכנסות החברה מנכסיה.

נדל"ן למגורים בישראל

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

בשנים האחרונות, בעקבות המשך עליית מחירי הדיור והקרקעות למגורים בישראל, התרבו באופן משמעותי ניסיונות גופי הממשלה השונים לבלום את המשך העלייה כאמור, וזאת, בין היתר, באמצעות רפורמות במיסוי מקרקעין, ביטול פטור ממס שבח בגין מכירת "דירת מגורים מזכה" שאינה "דירה יחידה" על ידי תושבי ישראל, וכן ביטול פטור ממס שבח בגין מכירת "דירת מגורים מזכה" על ידי תושבי חוץ אף אם מכירה כאמור הינה של "דירה יחידה"; הגדלת שיעורי מס הרכישה ומדרגות המס החלים לגבי רוכש של דירת מגורים שאינה נחשבת כ"דירה יחידה" והוספת מדרגות מס נוספות לדירות יוקרה; החלת שיעורי מס רכישה מופחתים בגין "דירה יחידה" על תושבי ישראל בלבד, מיסויה הכנסות מדמי שכירות החל מתקרה מסוימת וכן, באמצעות שורת החלטות שהתקבלו בוועדת השרים לענייני דיור (קבינט דיור), החלטות אשר חלקן אף בוצעו ומבוצעות, לפי העניין בפועל, כגון הקצאת קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח; פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי הביקוש; חתימה על "הסכמי גג" אזוריים (במסגרתם, בין היתר, ניתנת הבטחה לרשות המקומית הרלוונטית של האמצעים והגיבוי הממשלתי להקמת הפרויקט); המרת דירות משרדים לשימוש מגורים; הסבת מבני תעשייה ומסחר למגורים; שיווק קרקעות על ידי משרד הבינוי והשיכון במתכונת של מכרז "מחיר למשתכן" (במסגרתו, בין היתר, מתחרים המציעים במכרז על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה בהתאם למפרט שקבע משרד הבינוי והשיכון, תוך קבלת הנחה משמעותית על מחיר הקרקע); מתן תמריץ תקציבי עבור הרשויות המקומיות במטרה להגדיל את היקף מתן היתרי הבנייה הניתנים בשטחן; מתן הטבות מס לפרויקטי תמ"א 38 למטרת שכירות ארוכת טווח; הרחבת סמכויותיה של החברה הממשלתית דירה להשכיר בע"מ לתכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור בקרקעות פרטיות; הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית (לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטי נדל"ן והקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית (שתכליתה הגדלת היצע הדירות למגורים). בנוסף לנ"ל, יש לציין את החוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח - 2018 אשר נכנס לתוקף בינואר 2019 ומטיל חובה על רוכש זכויות במקרקעין לפרט את אמצעי התשלום שבאמצעותו תתבצע הרכישה בצירוף אסמכתאות, חוק אשר תוצאת הלוואי שלו עלולה להוות תמריץ שלילי להתקשר בעסקאות נדל"ן.

בהקשר למתכונת "מחיר למשתכן" כנזכר לעיל, עוד נציין כי החלטת הממשלה לקדם את מכירת הקרקעות באמצעות מכרזים אלה גרמה לירידה בהיצע קרקעות ממשלתיות באזור המרכז שאינן במסגרת "מחיר למשתכן". לפרטים אודות זכייתה של הקבוצה במכרזים לפרויקטים של "מחיר למשתכן" ראה סעיפים 2.3.5, 2.3.7 ו- 2.3.8 לעיל.

קיימים גורמים חיצוניים אשר להם השפעה רבה על פעילות החברה, כגון:

- **שוק ההון** - מידת יציבות שוקי ההון העולמיים.
- **חומרי גלם וזמינות כוח אדם** - שינויים במחירי חומרי גלם בארץ ובעולם ושינויים בשכר עבודה ובזמינות כוח העבודה המשפיעים על עלויות הבניה, ולפיכך על הרווח הנובע מהפרויקטים.
- **שינויים טכנולוגיים** - שינויים טכנולוגיים בעולם המשפיעים על ענף ההיי-טק הישראלי, ענף בולט בישראל כך שהתפתחויות טכנולוגיות בעולם עשויות ליצור ביקושים גבוהים לשטחי משרדים בענפים בהם ישראל מתמחה ומובילה.
- **גורמים גלובאליים** - שינויים בשערי המטבע; בין המטבעות השונים וביחס לשקל, המשפיעים על תוצאות פעולות החברה בחו"ל, על עלויות הבניה בארץ ובהיות חלק מנכסי החברה צמודים למטבעות אלה, משפיעים על הוצאות החברה הנובעות מהפרשי שער.
- **מדיניות מוניטרית** - מידת התנודתיות בשערי הריבית על הלוואות.
- **תנודות במדד** - היקף השינויים במדד תשומות הבניה ובמדד המחירים לצרכן.
- **מערכת בנקאית** - מדיניות תאגידים בנקאיים בליווי פרויקטי נדל"ן ומתן משכנתאות לרוכשי דירות.
- **מצב פוליטי מדיני** - יציבות או חוסר יציבות פוליטית בארץ ובעולם המשפיעים על הביקוש הן בנדל"ן המסחרי והן בשוק המגורים.
- **רשויות** - מדיניות הממשלה והרשויות ובכלל זאת מדיניות בדבר אישור תקציבי פיתוח משפיעים אף הם על ייזום פרויקטי בניה, תחילתם ומשכסם, ובכך גם על עיתוי סיומם.
- **החלטות ממשלה** - תוכנית הממשלה בהוצאתם לפועל של מכרזי "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטר".
- **מצב הביטחוני - מדיני בישראל** - למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל, כאשר החמרה משמעותית של המצב הביטחוני עשויה לגרום לירידה בביקושים ולהתייקרויות עלויות עבודה.

פרק 4 - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

4.1 תחום הנדל"ן המניב

4.1.1 מידע כללי

לקבוצה נכסי מקרקעין באזורים שונים בישראל, בעיקר במרכז הארץ, המוחזקים ומפותחים על ידיה. הקבוצה עוסקת בעיקר בהשכרה, השבחה, מכירה ותפעול של אותם נכסי מקרקעין. נכון למועד הדוח לקבוצה נכסים בהקמה בכפר סבא ובבאר שבע (כמפורט בסעיפים 4.1.20, 4.1.24 ו- 4.1.25.3 להלן), וכן ברשותה מקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב לגביו קיימת תוכנית המאפשרת בניה למסחר, משרדים ומגורים (כמפורט בסעיף 4.1.25.4 להלן).

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

על תחום פעילות זה חלים בעיקר דיני המקרקעין, דיני התכנון והבניה וחוקים ותקנות שעניינם פיקוח מוניציפאלי. הפעילות בתחום זה מושפעת משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום דיני איכות הסביבה, רישוי עסקים, מיסוי המקרקעין והמיסוי העירוני, לרבות מיסי רכישה, מכירה והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין. בנוסף, החקיקה בכלל החקיקה העוסקת בהעסקת עובדים זרים ובפרט, מביאה לכך שבהעדר עובדים ישראליים ובהתייחס להגבלות הקיימות על העסקת פועלים תושבי הרשות הפלסטינית, ישנה תנודתיות באמצעי הייצור העומדים לרשות הקבוצה (במישרין ובעקיפין), ובכך קובעים את קצב ביצוע והתקדמות של פרויקטים, דבר העלול להשפיע אף על עלותם הכספית.

4.1.3 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

בתקופת הדוח התקשרה הקבוצה בעסקאות חדשות בתחום הנדל"ן המניב בבאר שבע ובמפעל טבע בהר חוצבים (לפרטים ראה סעיפים 2.3.2 ו 2.3.4 לעיל בהתאמה). התקשרויות אלה צפויות להגדיל את מצבת השטחים להשכרה של הקבוצה בשנים הקרובות וצפויות לתרום לגידול בהכנסות החברה וברווחיה. הכנסות הקבוצה ורווחיותה מביצוע עבודות קבלניות לשוכרים הינם בעלי שונות גבוהה משנה לשנה, בעיקר עקב השינוי בתהמיל השוכרים, סוגי הפרויקטים, רמת הגימור וכד'.

4.1.4 התפתחויות בשווקים הרלבנטיים או שינויים במאפייני לקוחות

תקופת הדוח אופיינה בהמשך היציבות של המשק, לרבות ענף הנדל"ן המניב. סקטור המסחר והמשרדים שומר על רמות תפוסה ודמי שכירות יציבים. להערכת החברה, צפוי גידול בשטחי משרדים וזאת בשל התחלות בניה קיימות ו/או מתוכננות בהיקף של מאות אלפי מ"ר. עקב כך, עם התחדשותם של חוזי שכירות קיימים בנכסי החברה, עלולים לחול שינויים בדמי השכירות אותם תגבה החברה. במקביל, נמשכות העבודות להקמת הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב, אשר שתיים מתחנותיה מוקמות בסמיכות למגדל לוינסטין ולמגדל דיסקונט. למועד זה לעבודות ההקמה כאמור אין השפעה על הכנסות השכירות מנכסים אלה. לפרטים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה והשפעתו האפשרית על השווקים ראה סעיף 3.2.1 לעיל.

גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות החברה והשינויים החלים בהם הותאם

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

- 4.1.5.1 זיהוי מגמות ושינויים בשוק;
- 4.1.5.2 ידע וניסיון באיתור וניצול הביקושים;
- 4.1.5.3 ניהול בניה יעיל ומקצועי לרבות עמידה במפרטים והקפדה על איכות בניה.
- 4.1.5.4 ניסיון רב בתחום;
- 4.1.5.5 מוניטין בשוק הנדל"ן;
- 4.1.5.6 עמידה בהתחייבויות כלפי שוכרים;
- 4.1.5.7 עמידה בהתחייבויות מול קבלני המשנה;
- 4.1.5.8 עמידה בלוחות זמנים;
- 4.1.5.9 איתנות פיננסית, נגישות למקורות כספיים במחירים נוחים לצורך מימון פרויקטים בהיקפים גדולים;
- 4.1.5.10 מיקום ופיזור הנכסים;
- 4.1.5.11 עיתוי הפעילות - בחינה וזיהוי של המועד המיטבי לביצוע פרויקטים;
- 4.1.5.12 גורמי השפעה על תפוסת השוכרים במבנים;
- 4.1.5.13 פיזור גיאוגרפי של נכסי החברה;

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 וציבותם; תקופת השכירות; רמת שירותי האחזקה ורווחה לדיירי הבניין; 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 הנהלת הקבוצה, פעילותה בביצוע עבודות קבלניות עבור שוכרים בנכסי החברה בהתאם לדרישות שוכרים, כחלק מתחום הפעילות (כהגדרתו לעיל בסעיף 4.1) כרוכה לחשיפות וסיכונים כדלקמן:

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

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

- 4.1.6.1 איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון בהון ובחוב;
- 4.1.6.2 היקפו של הפרויקט ביחס לפעילות החברה;
- 4.1.6.3 יציאה מתחום הפעילות אינה גמישה, בין היתר, מאחר שלחברה הסכמים ארוכי טווח עם שוכרים ו/או שותפים וכן, מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק;

- 4.1.6.4 יציאה מתחום הפעילות תהיה בהתאם לנסיבות רישוי נכסים ספציפיות אשר עשויות לגרום לעיכוב ו/או למנוע מימוש ;
- 4.1.6.5 מימוש הנכסים כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מיסוי ;

4.1.7

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

להערכת הנהלת הקבוצה, ענף הנדל"ן המניב בו היא עוסקת הוא ענף תחרותי המתאפיין בריבוי גורמים הפועלים בו כאשר עיקר התחרות בענף מושפעת מהמיקום הגיאוגרפי של הנכס ואיכותו. התחרות הינה בעיקר אזורית, בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של כל נכס מניב ולכלורב קיימת תחרות מצד פרויקטים סמוכים ואף מצד פרויקטים דומים גם אם אינם סמוכים. התחרות הינה בעיקר על שיעור דמי השכירות ודמי האחזקה, מצבם הפיזי של המבנים, רמת הגימור והתחזוקה של הנכסים ורמת שירותי הניהול הניתנים לשוכרים.

4.1.8

פריסה גיאוגרפית

נכון לתקופת הדוח פעילות החברה בתחום פעילות זה הינה בישראל בלבד, בעיקר באזור המרכז. לפירוט נוסף באשר למיקומם של הנכסים המהותיים והנכסים המהותיים מאוד של החברה ראה סעיפים 4.1.24 ו- 4.1.25 להלן.

4.1.9

שוכרים

לקבוצה כ- 200 לקוחות השוכרים ממנה שטחים בהיקפים שונים. השוכרים הינם מגוונים וכוללים חברות ותאגידים עסקיים מהשורה הראשונה, אנשים פרטיים, בעלי עסקים קטנים וגדולים בפריסה גיאוגרפית רחבה, כאשר תמהיל השוכרים מושפע בין היתר מאופיו של הנכס המושכר, מיקומו ומטרות השכירות המותרות בו. התקשרויות הקבוצה בהסכמי שכירות ביחס לנכסים שבבעלותה או שאותם חכרה, כוללות לרוב גם הוראות מיוחדות כמפורט להלן :

- (א) **שירותי אחזקה** - שירותים 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** - תשלומים 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 עלייה בדמי השכירות בתקופת האופציה 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 כלל שוכר ושוכר.

צפי להתפתחות לשנה הקרובה

4.1.10

בזהירות הנדרשת בשל מגיפת הקורונה, הקבוצה שואפת למקסם את זכויותיה בנכסיה הקיימים לרבות בדרך של קבלת זכויות בניה נוספות, קידום בניית זכויות קיימות ופיתוח נכסים בשימושים השונים תוך מיצוי ניסיונה בייזום והקמת פרויקטים למסחר, משרדים והייטק, בעיקר לצרכי השכרה. בפיתוח העסקי שואפת הקבוצה לשים דגש על יצירת תיק נכסים איכותי ומגוון, הן מבחינת ייעוד הנכס והן מבחינת מיקומו הגיאוגרפי, וזאת על מנת לגוון את תיק הנכסים שלה ולפזר סיכונים בנדל"ן המניב. כמו כן הקבוצה בוחנת כניסה לעסקאות בתחומי פעילותה מחוץ לישראל. לפרטים אודות נכסים בהקמה ראה סעיפים 4.1.20, 4.1.24 ו- 4.1.25.3 להלן.

דיון בתשואה הנדרשת מנכסים מניבים כחלק מהאסטרטגיה למימוש ורכישת נכסים

4.1.11

לקבוצה קיים יתרון בייזום נכסים מניבים על פני רכישת נכסים "בשלים". לקבוצה אין מדיניות קבועה לגבי התשואה הנדרשת מנכסים מניבים ולגבי הקריטריונים לרכישת או הקמת פרויקטים חדשים. הקבוצה נוהגת לבחון כל פרויקט לגופו בטרם קבלת החלטה. לצורך כך משקיעה החברה מאמצים באיתור קרקעות ו/או נכסים לפיתוח והשבחה, בעלות פוטנציאל השבחה בטווח הבינוני והארוך.

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

מדיניות רכישת נכסים

4.1.12

בבואה לבחון פרויקטים ונכסים בתחום הפעילות, מייחסת הקבוצה חשיבות רבה לגורמים כפי שהובאו בסעיף 4.1.5 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:

- הקבוצה 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 לקבוצה שותפים במקרקעין (בין מכוח רכישה משותפת של המקרקעין ובין מכוח רכישה של חלק מהזכויות במקרקעין) פועלת הקבוצה, 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 לוינשטיין נכסים לבין לוינשטיין הנדסה, מעניקה לוינשטיין הנדסה שירותי ניהול, ייעוץ וליווי ללוינשטיין נכסים. בעניין זה ראה ביאור 29' לדוחות הכספיים;
 - (ב) הוראות בדבר איסור או הגבלת אפשרות המחאת ו/או העברת ו/או שיעבוד הזכויות על ידי הצדדים ו/או מתן זכות סירוב 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 באשראי לזמן ארוך.

מדיניות מימוש נכסים

4.1.13

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

השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

4.1.14

לפרטים ראה ביאור 24 בדוחות הכספיים.

הבהרה - תמצית התוצאות שלהלן כוללת את חלק החברה בהכנסות ובהוצאות מהפעלת הנכסים המניבים: "יקנעם הייטק פארק" בחברה מוחזקת בשיעור של 50% על ידי לוינשטיין נכסים ו- "בית הדר דפנה" בחברה כלולה המוחזקת בשיעור של 25%. ההשקעות בחברות אלו מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

להלן תמצית תוצאות תחום פעילות נדל"ן להשקעה לשנים 2017-2019:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
באלפי ש"ח			
94,954	93,867	99,007	סה"כ הכנסות הפעילות (מאוחד)
116,252	28,869	82,892	רווחים משערוכים (מאוחד)
176,442	89,519	148,222	רווחי הפעילות (מאוחד)
74,254	(5) 71,262	(4) 76,903	סה"כ NOI (מאוחד) (2) (1)
56,618	(5) 52,163	(4) 56,354	סה"כ NOI (חלק התאגיד) (2) (1)
	70,703	(4) 75,943	NOI מנכסים זהים (מאוחד) (3) (2)
	51,773	(4) 55,684	NOI מנכסים זהים (חלק התאגיד) (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 רווח והפסד ובניכוי 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 סעיף 4.1.25.4 להלן) ומלון שדות.

(3) בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) הינו סכום NOI מנכסי נדל"ן להשקעה שהחזיק התאגיד במשך 2 שנות הדיווח האחרונות לפחות, מבלי שחלו בהם שינויים מבניים מהותיים.

(4) העליה ב- NOI וב- NOI מנכסים זהים בשנת 2019 בהשוואה לשנת 2018 נבעה מהשכרת השטחים שהיו פנויים בשנת 2018. כמו כן, החל מחודש יוני 2019 החברה גובה את מלוא הכנסות השכירות מהנכס "בית סולוג" בבאר שבע בעקבות תשלום יתרת התמורה בגין רכישתו.

(5) 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.

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

ישראל			פרמטרים מאקרו כלכליים :
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
1,255,042	1,298,231	1,340,498	תוצר מקומי גולמי (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
144,097	146,181	148,125	תוצר מקומי לנפש (ש"ח) ⁽¹⁾
3.6%	3.4%	3.3%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי ⁽¹⁾
1.6%	1.4%	1.3%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי לנפש ⁽¹⁾
0.4%	0.8%	0.6%	שיעור אינפלציה ⁽²⁾
1.7%	2.2%	0.9%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽³⁾
A+ (אג"ח חו"ל) A+ (אג"ח מקומי)	AA- (אג"ח חו"ל) AA- (אג"ח מקומי)	AA- (אג"ח חו"ל) AA- (אג"ח מקומי)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג Standard & Poor's) ⁽⁴⁾
3.47	3.75	3.46	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

(1) על פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 9 בינואר 2020 (נתונים משורשים במחירי 2015).

(2) על פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 בינואר 2020.

(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

4.1.17

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

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

הפילוחים שלהלן אינם כוללים נתונים מהפעלת מלון שדות ואת נכס החברה בהר חוצבים כמפורט בסעיף 4.1.24.1 להלן.

¹ הנכס נמכר בשנת 2017 ומכירתו הושלמה ביוני 2018 - ראה סעיף 2.3.11 לעיל.

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

ליום	שימושים	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה (1)	מסחר (2)	סה"כ	חניון
מספר חניות (3)	מ"ר					
31.12.2019	שטח	במאוחד	57,933	19,522	9,886	87,341
		חלק התאגיד	41,005	15,538	8,041	64,584
	אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	66.3%	22.4%	11.3%	100%
		חלק התאגיד	63.4%	24.1%	12.5%	100%
31.12.2018	שטח	במאוחד	57,784	19,522	9,903	87,209
		חלק התאגיד	40,901	15,538	8,052	64,491
	אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	66.2%	22.4%	11.4%	100%
		חלק התאגיד	63.4%	24.1%	12.5%	100%

(1) בנוסף, לחברה כ- 11 דונם המהווים שטחים פתוחים בנכסים ברמת אליהו (ראשון לציון) ובאזור התעשייה בנתניה.

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

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

ב. להלן פילוח שטחי זכויות בניה בלתי מנוצלות של הנכסים המניבים (1)(2)

ליום	משרדים	תעשיה	מסחר
באלפי מ"ר			
לימים 31.12.2019 ו- 31.12.2018	13	24	4

(1) לא כולל זכויות הבניה בנדל"ן להשקעה בהקמה, בקרקע בתחנה המרכזית הישנה בתל אביב ובקרקעות האחרות שבבעלות החברה - ראה סעיפים 4.1.20, 4.1.21 ו- 4.1.25.4 להלן.

(2) לא כולל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בנכס בהר חוצבים - ראה סעיף 4.1.24.1 להלן.

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

ליום	שימושים	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה	מסחר	חניון	סה"כ (1)
31.12.2019	שווי באלפי ₪	במאוחד	804,418 (2)	129,320	136,449	88,870 (3)
		חלק התאגיד	565,392 (2)	104,297	113,031	62,020 (3)
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	במאוחד	69.3%	11.2%	11.8%	7.7%
		חלק התאגיד	67%	12.3%	13.4%	7.3%
31.12.2018	שווי באלפי ש"ח	במאוחד	745,407	118,420	132,313	75,422
		חלק התאגיד	524,025	96,237	109,468	52,634
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	במאוחד	69.6%	11.1%	12.3%	7.0%
		חלק התאגיד	67.0%	12.3%	14.0%	6.7%

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

(2) העליה בשווי בין השנים 2019 ו- 2018 נובעת בעיקר מעליה בשיעורי תפוסה בנכסים, ומהורדת שיעור החיוון.

(3) העליה בשווי בין השנים 2019 ו- 2018 נובעת מגידול בשווי לחניה בחניונים ב- "מגדל לוינסטין" וב- "לב הסיטי".

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

שנה	שימושים	משרדים / תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר	חניון	סה"כ
2019	NOI באלפי ש"ח	במאוחד	51,976 ⁽¹⁾	8,454	10,692	76,903
	חלק התאגיד	36,528 ⁽¹⁾	6,691	9,101	4,034	56,354
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	67.6%	11%	13.9%	7.5%	100%
	חלק התאגיד	64.8%	11.9%	16.1%	7.2%	100%
2018	NOI באלפי ש"ח	במאוחד	47,171 ⁽²⁾	8,328	10,759	71,262
	חלק התאגיד	33,150 ⁽²⁾	6,587	8,934	3,492	52,163
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	66.2%	11.7%	15.1%	7.0%	100%
	חלק התאגיד	63.6%	12.6%	17.1%	6.7%	100%
2017	NOI באלפי ש"ח	במאוחד	50,584	8,049	10,556	74,254
	חלק התאגיד	37,246	6,558	9,102	3,712	56,618
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	68.2%	10.8%	14.2%	6.8%	100%
	חלק התאגיד	65.7%	11.6%	16.1%	6.6%	100%

(1) העליה ב- NOI בשנת 2019 בהשוואה לשנת 2018 נבעה מהשכרת השטחים שהיו פנויים בשנת 2018. כמו כן, החל מחודש יוני 2019 החברה גובה את מלוא הכנסות השכירות מהנכס "בית סולוג" בבאר שבע בעקבות תשלום יתרת התמורה בגין רכישתו והשלמת העסקה.

(2) 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.

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

שנה	שימושים	משרדים / תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר	חניון	סה"כ ⁽¹⁾
2019	רווחי שערור, נטו, באלפי ש"ח	במאוחד	57,359 ⁽²⁾	10,861 ⁽²⁾	4,005 ⁽²⁾	85,666 ⁽³⁾
	חלק התאגיד	40,158 ⁽²⁾	8,033 ⁽²⁾	3,472 ⁽²⁾	9,380 ⁽³⁾	61,043
	אחוזים מסך כל רווחי השערור, נטו	66.9%	12.7%	4.7%	15.7%	100%
	חלק התאגיד	65.7%	13.2%	5.7%	15.4%	100%
2018	רווחי (הפסדי) שערור, נטו, באלפי ש"ח	במאוחד	7,304	894	3,664	11,785
	חלק התאגיד	5,063	696	2,457	(54)	8,162
	אחוזים מסך כל רווחי השערור, נטו	62.0%	7.6%	31.1%	(0.7%)	100%
	חלק התאגיד	62.1%	8.5%	30.1%	(0.7%)	100%
2017	רווחי שערור, נטו, באלפי ש"ח	במאוחד	31,631	10,468	2,618	55,167
	חלק התאגיד	23,480	9,087	2,674	7,658	42,899
	אחוזים מסך כל רווחי השערור, נטו	57.4%	19%	4.7%	18.9%	100%
	חלק התאגיד	54.7%	21.2%	6.2%	17.9%	100%

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

(2) רווחי השערור בשנת 2019 נובעים בעיקר מעליה בשיעורי תפוסה של הנכסים, ומהורדת שיעור ההיוון.

(3) רווחי השערור בשנת 2019 נובעים מגידול בשווי לחניה בחניונים ב- "מגדל לוינסטין" וב- "לב הסיטי".

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

שנה	דמי שכירות חודשיים בפועל	משרדים / תעשיית הייטק ⁽¹⁾	תעשייה	מסחר	חניון ⁽³⁾
			בש"ח למ"ר		בש"ח לחניה
2019	ממוצע	86	43	122 ⁽²⁾	1,166
	טווח	22-146	22-61	21-294	350-1,500
2018	ממוצע	87	42	110	1,025
	טווח	22-156	22-61	21-293	350-1,500

- (1) הממוצע המשוקלל של דמי השכירות בשני מגדלי החברה בתל אביב יחד (מגדל לוינסטין ומגדל דיסקונט) בשנת 2019 הינו כ-127 ש"ח למ"ר. כמו כן, ראה סעיף 4.1.25 להלן לגבי נתוני דמי השכירות בנכסים מהותיים מאוד.
- (2) העליה בדמ"ש ממוצעים למ"ר במסחר בין השנים 2019 ו-2018 נבעה מקיטון בתפוסה בנכס במפרץ חיפה שבו דמ"ש הנגבים נמוכים ביחס לשאר נכסי החברה המסווגים למסחר.
- (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 / תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר
	באחוזים		
ליום 31.12.19	97%	99%	83%
לשנת 2019 ⁽¹⁾	96%	100%	91%
לשנת 2018 ⁽¹⁾	94%	100%	97%

- (1) שיעורי התפוסה הממוצעים חושבו על בסיס נתוני ההשכרות של הנכסים לסוף כל רבעון בשנים הרלוונטיות.
- (2) הירידה בשיעורי התפוסה בשנת 2019 בהשוואה לשנת 2018 נבעה מעזיבת שוכר בנכס במפרץ חיפה במהלך שנת 2019.

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

ליום	משרדים / תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר ⁽¹⁾	חניון
לימים 31.12.2019 ו-31.12.2018	10	2	6	2

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

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

שנה	משרדים / תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר	חניון
	באחוזים			
2019	6.6%	6.5%	7.8%	6.5%
2018	6.5%	7%	8.1%	6.6%

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

י. להלן פירוט הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

תקופת ההכרה בהכנסה		בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
שנה	רבעון	הכנסות מדמי שכירות (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מדמי שכירות (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)
שנת 2020	רבעון 1	18,617	12	1.1	18,624	6	0.5
	רבעון 2	18,560	8	0.7	18,677	3	0.2
	רבעון 3	18,311	24	6.3	18,607	11	1.9
	רבעון 4	16,080	20	9.9	18,026	12	5.4
שנת 2021		52,982	55	17.3	66,562	28	6.6
שנת 2022		39,687	46	18.1	60,021	33	13.9
שנת 2023		23,885	17	10.7	44,729	18	7.4
שנת 2024 ואילך		76,738	30	19.5	228,540	101	47.7
סה"כ		264,860	212	83.6	473,786	212	83.6

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

(2) למשבר הקורונה העולמי עלולה להיות השפעה על ההכנסות הצפויות כמפורט בסעיף 3.2.1 לעיל.

4.1.18 שוכרים עיקריים בתקופת הדוח :

השוכר	אפיון, אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2019 (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 בשוכר או תנאי מהותי אחר
שוכר א' ⁽¹⁾	קומות משרדים וחניית במגדל לוינסטין בתל אביב	10,216	13.4%	מדד מחירים לצרכן	בנקאות	חתימת הבנק	4 שנים ו-10 חודשים ⁽¹⁾	אין

(1) תקופת השכירות האחרונה הסתיימה ביום 31/10/2019 והשוכר האריך את תקופת השכירות בשטח כולל של 4,601 מ"ר לתקופה של 5 שנים החל מיום 1/11/2019 ועד ליום 30/10/2024. בהתאם להסכמות בין הצדדים, בנסיבות חוזיות מסוימות, לשוכר הזכות לסיים את תקופת השכירות ביחס לשטחי המושכר כולם, בהתראה מוקדמת של 12 חודשים. כמו כן, לשוכר הזכות לסיים את תקופת השכירות ביחס לשטח של קומה או חלק ממנה בהתראה מוקדמת של 6 חודשים וביחס לשטח של כ-320 מ"ר, לצדדים הזכות לסיים את תקופת השכירות בהתראה מוקדמת בת 30 ימים.

4.1.19 חשיפה לענף ספציפי :

לקבוצה קיימת חשיפה מהותית לענף ההייטק הנובעת מכך שלמעלה מ-20% מהכנסותיה משכ"ד בשנים 2017-2019 נבעו משוכרים ששיוכם הענפי הינו הייטק, כמפורט להלן :

ענף	שיעור מתוך סך הכנסות תחום הפעילות (באחוזים)		
	2017	2018	2019
תעשיית היי-טק	24%	24.5%	27.7%

נכסים בהקמה:

4.1.20

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	שימוש
2017 (2)	2018 (2)	2019 (1)		
1	1	2	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	משרדים ומסחר
כ- 15 אלפי מ"ר ברוטו	כ- 10 אלפי מ"ר ברוטו (4)	כ- 41 אלפי מ"ר ברוטו (1)	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (במ"ר - כולל שטחי חניה ואחסנה) (חלק החברה)	
419	43	3,875 (1)	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)	
32,523	23,100 (2)	26,876	הסכום בו מוצג הנכס בדוחות בתום התקופה (באלפי ש"ח)	
-	-	-	אומדן תקציב הקמה בתקופה העוקבת (באלפי ש"ח)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	

- (1) בחודש יולי 2019 התקשרה לוינסטין נכסים בהסכם לרכישת חלק במקרקעין המיועדים להקמת בנייני משרדים בבאר שבע במסגרת עסקת קומבינציה. מלוא המקרקעין הינם בשטח של כ-14.4 דונם, הכוללים שני מגרשים צמודים המיועדים לבניית שטחי משרדים ומסחר בהיקף של כ-31 אלף מ"ר. בתמורה למתן שירותי בניה לוינסטין נכסים תרכוש חלק במקרקעין לצורך הקמת 5,100 מ"ר משרדים וחניות שיימסרו לשימוש העירייה. למועד הדוח שילמה לוינסטין נכסים מס רכישה והיטלים בסך כולל של כ-3.6 מיליון ש"ח.
- בתקופה העוקבת צפויות הוצאות תכנון בהיקפים נמוכים יחסית. להערכת החברה היתר בניה צפוי בתקופה של שנתיים עד שלוש שנים. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.25.3 להלן.
- (2) בשנים 2017-2018 לחברה היה פרויקט אחד של נדל"ן להשקעה בהקמה, שהינו פרויקט מסחרי בכפר סבא "LevVillage". לאור התמשכות לוחות הזמנים בהליך הרישוי לרבות בקשר עם הגשת בקשה להיתר בניה, עשויה להיות דחיה במועד תחילת העבודות. עקב כך, לא ניתן לאמוד את תקציב ההקמה בתקופה העוקבת באופן מהימן.
- בשנת 2018 בעקבות שינוי הפרוגרמה חלה ירידה בסך השטח המתוכנן להיבנות ויעודו. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.24.2 להלן.

קרקעות:

4.1.21

ליום 31 בדצמבר		פרמטרים
2018	2019	
447,420	452,001	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (באלפי ש"ח) (2)(1)
177	177.3	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר) (2)(1)
(1)	(1)	סה"כ זכויות הבניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר) (1)

- (1) החברה רכשה בשנת 2011 קרקעות במתחם התחנה המרכזית הישנה בת"א ובשנת 2015 רכשה זכויות נוספות במתחם זה. לעניין הזכויות בקרקע בתחנה המרכזית הישנה ראה בטבלה שבסעיף 4.1.25.4 להלן.
- (2) כולל קרקעות חקלאיות באשקלון, אחיסמך וכפר סבא בשטח כולל של כ-160 דונם.

רכישת ומכירת נכסים⁽¹⁾:

4.1.22

להלן פירוט בנוגע לרכישת ומכירת נכסי נדל"ן להשקעה:

פרמטרים			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
			2018	2019
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	2 ⁽¹⁾	-	3 ⁽²⁾
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ש"ח)	28,746 ⁽¹⁾	-	132,431
	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)	-	-	5,917
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מ"ר)	32 ⁽¹⁾	-	כ- 28
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	1 ⁽³⁾
	תמורה ממכירת 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 ממכירת הנכסים (באלפי ש"ח)		-	-	2,295

(1) הרכישות בשנת 2019 כללו:

א. בחודש מרס 2019 רכשה החברה (40%) ביחד עם לוינסטין נכסים (60%) נכס תעשייתי בהר חוצבים בירושלים כמפורט בסעיף 4.1.24.1 להלן. למועד הדוח שילמו החברה ולוינסטין נכסים מקדמה בשיעור של 10% מהתמורה וכן מס רכישה בסך כולל של כ- 25,170 אלפי ש"ח. השלמת העסקה צפויה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020.

ב. בחודש יולי 2019 התקשרה לוינסטין נכסים בהסכם לרכישת חלק במקרקעין המיועדים להקמת בנייני משרדים בבאר שבע במסגרת עסקת קומבינציה כמפורט בסעיף 4.1.20 לעיל וסעיף 4.1.25.3 להלן. למועד הדוח שילמה לוינסטין נכסים סך של כ- 3,576 אלפי ש"ח בגין מס רכישה והיטלים.

(2) הרכישות בשנת 2017 כללו:

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

ב. רכישת "לב הסיטי" בבאר שבע בתמורה לסך של כ- 65.7 מיליון 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 מיליון ש"ח כולל מס רכישה ודמי תיווך (בשטח של כ- 12,000 מ"ר וחניון המכיל 250 חניות).

(3) מכירת הנכס "ראשון סנטר" בתמורה לסך של כ- 37 מיליון ש"ח בשני תשלומים שווים. התשלום הראשון התקבל בחודש אוקטובר 2017 והשני התקבל בחודש יוני 2018 ועם קבלתו הושלמה עסקת המכירה.

התאמה לדוח על המצב הכספי

4.1.23

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

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי ש"ח			
1,071,562	1,159,057	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם הסתיימה	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
23,100	26,876	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה	
447,420	452,001	סה"כ שווי קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה	
1,542,082	1,637,934	סה"כ	
(97,039)	(100,625)	נדל"ן להשקעה בחברה מוחזקת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
-	1,029	מקדמות על חשבון שיפורים בנדל"ן להשקעה	
-	25,170	מקדמות ועלויות נוספות ע"ח נדל"ן להשקעה (הר חוצבים)	
1,601	2,181	ביטול ניכוי חבויות עתידיות בדמי חכירה והיטל השבחה	
(95,438)	(72,245)	סה"כ התאמות	
1,446,644	1,565,689	סה"כ אחרי התאמות	
1,386,306	1,502,406	סעיף נדל"ן להשקעה	הצגה בדוחות המאוחדים על המצב הכספי
23,100	26,876	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה	
37,238	36,407	סעיף נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	
1,446,644	1,565,689	סה"כ	

4.1.24 נכסים מהותיים

4.1.24.1 נכסים מניבים מהותיים

נכסים מניבים - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח																	
שם הנכס ומאפייניו		שנה	פריט מידע										נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)				
			ערך בספרים ושווי הוגן בסוף שנה	הכנסות בשנה	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה	שיעור התשואה המותאם	שיעור על העלות	יחס החוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך	שיעור התפוסה לתום השנה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה		
יקנעם הייטק פארק (בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני)	מיקום	11492 יקנעם - גוש : חלקה : חלק מחלקה 83.	2019	91,400	6,612	6,580	7.2%	7.2%	7.2%	15.2%	6.4%	2,600	100%	56	אינג' יוסף זרניצקי	גישת היוון ההכנסות	שיעור היוון 7%-7.75%
	שימוש עיקרי	משרדים/תעשיית הייטק	2018	88,800	6,486	6,465	7.3%	7.6%	14.9%	13.5%	3,766	100%	56	שיעור היוון 7%-8%			
	עלות הנכס	43,262	2017	84,900	6,554	6,527	7.7%	7.7%	15.1%	18.4%	7,350	100%	56	שיעור היוון 7%-8%			
רמת אליהו (1)	מיקום	ראשון לציון, מערב. גוש : 6095, חלקה 77. (1)	2019	82,820 (2)	7,110 (3)	5,835	7%	7.5%	14.1%	החברה שעבדה את הנכס כנגד קבלת הלוואה ו/או מסגרת הלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי	9,361	100%	45	אינג' יוסף זרניצקי	גישת היוון ההכנסות + גישת ההשוואה	שיעור היוון 7.25%	
	שימוש עיקרי	תעשייה	2018	73,420 (2)	7,072 (3)	5,764	7.9%	7.8%	14%		656	100%	45			שיעור היוון 7.5%	
	עלות הנכס	41,283	2017	72,750 (2)	6,851 (3)	5,581	7.7%	7.7%	13.5%		5,168	100%	43			שיעור היוון 7.5%	
הר חוצבים	מיקום	ירושלים. גוש : 30758, חלקה : 24.															בחודש מרס 2019 רכשה החברה (40%) ביחד עם לוינשטיין נכסים (60%) נכס תעשייתי בהר חוצבים בירושלים בשטח קרקע של כ- 31 אלף מ"ר, הכולל כ- 34 אלף מ"ר בנוי ועוד כ- 70 אלף מ"ר זכויות בנייה לניצול (כ- 32 אלף מ"ר עיליים עיקרי ושירות וכ- 38 אלף מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים) בתמורה כוללת של כ- 171 מיליוני ש"ח בתוספת מס רכישה. למועד הדוח שילמו החברה ולוינשטיין נכסים מקדמה בשיעור של 10% מהתמורה וכן מס רכישה בסך כולל של כ- 25.2 מיליון ש"ח. השלמת העסקה צפויה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020.
	שימוש עיקרי	תעשייה ומשרדים															
	עלות הנכס	175,616 אלפי ש"ח (כולל מס רכישה)(במאוחד)															
	חלק התאגיד (%)	40%, שותפות עם לוינשטיין נכסים (60%)															
	שטח בר השכרה במ"ר	כ- 32 אלף מ"ר (במאוחד)															

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

4.1.24.1 נכסים מניבים מהותיים (המשד)

נכסים מניבים - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח														
שם הנכס ומאפייניו		שנה	פריט מידע										נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)	
			ערך בספרים ושווי הוגן בסוף שנה	הכנסות בשנה	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה המותאם	שיעור התשואה על העלות	יחס החוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך	שיעור התפוסה לתום השנה	דמי שכירות ממוצעים ש"ח למ"ר / לחודש / הכנסה ממוצעת לחניה	זיהוי מעריך השווי		
לב הסיטי	מיקום	2019	73,600	6,426 ⁽⁴⁾	4,385	6%	6.5%	6.7%	הנכס אינו משועבד. רכישתו מומנה באמצעות אשראי שאינו ספציפי ומהון עצמי	6,287	100%	משרדים: 57 מסחר: 138 חניות: 448	גישת היוון + השוואה	שיעור היוון עיקרי 7.5%-7.5% ו- 50,000 ש"ח לחניה
	שימוש עיקרי		מסחר ומשרדים											
	עלות הנכס	2018	67,300	7,382 ⁽⁵⁾⁽⁴⁾	5,438 ⁽⁵⁾	8.1% ⁽⁵⁾	6.9% ⁽⁵⁾	8.3% ⁽⁵⁾	1,500	93%	משרדים: 59 מסחר: 136 חניות: 437	גישת היוון	שיעור היוון עיקרי 7.5%-7.75%	
	חלק התאגיד (%)		69.8%											
	שטח בר השכרה במ"ר	2017	65,800	6,518 ⁽⁵⁾⁽⁴⁾	4,700	7.1%	7.7%	7.2%	80	100%	משרדים: 61 מסחר: 135 חניות: 413	ההכנסות	שיעור היוון עיקרי 7.5%-7.75%	
אסף סנטר BOT ⁽⁶⁾	מיקום	2019	36,407	6,295 ⁽⁴⁾	4,602	12.6%	13.6%	12.7%	החברה שעבדה את הנכס כנגד קבלת הלוואה ו/או מסגרת הלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי	(1,018)	מסחר: 100% משרדים: 34%	מסחר: 225 משרדים: 67 ⁽⁴⁾	גישת היוון	שיעורי היוון: מסחר - 7.5% משרדים - 8.25%
	שימוש עיקרי		מרכז מסחרי וקומת משרדים											
	עלות הנכס	2018	37,238	6,017 ⁽⁴⁾	4,324	11.6%	13.6%	13%	(948)	מסחר: 100% משרדים: 49%	מסחר: 212 משרדים: 69 ⁽⁴⁾	ההכנסות	שיעורי היוון: מסחר - 7.75% משרדים - 8.5%	
	חלק התאגיד (%)		100%											
	שטח בר השכרה במ"ר	2017	38,135	6,072 ⁽⁴⁾	4,489	11.8%	12.6%	13.5%	(1,794)	מסחר: 100% משרדים: 37%	מסחר: 215 משרדים: 73 ⁽⁴⁾		שיעורי היוון: מסחר - 7.75% משרדים - 8.5%	

- (4) יצוין כי ההכנסות מנכס זה כוללות גם הכנסות מאחזקה ואחרות.
(5) בשנת 2018 קיבלה החברה פיצוי חד פעמי בסך של כ- 900 אלפי ש"ח משוכר שעזב את הנכס.
(6) יתרת תקופת ההפעלה של הנכס הינה 12.75 שנים מיום 31/12/2019.

4.1.24.2 נכסים מהותיים בהקמה

מבנה מהותי בהקמה - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח											
שם הנכס ומאפייניו	שנה	נתונים כספיים				שיעור השלמה כספי בסוף שנה	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
		עלות מצטברת בסוף שנה, כולל קרקע, בניה ושונות	שווי הוגן בסוף שנה	ערך בספרים בסוף שנה	הפסדי שערך לשנה						
ציון שם הנכס	2019	“Lev Village” (1) (2)	34,000	23,300	23,300	(99)	6%	-	גישת ההשוואה	כ- 3,000 ש"ח למ"ר משרדים ומסחר בממוצע	
ציון מיקום הנכס		כפר סבא גוש : 6430 חלקה : 275									
מועד רכישת הקרקע	2018	אוגוסט 2013	33,701	23,100	23,100	(3) 23,100	(3) (5,830)	6%		-	כ- 2,900 ש"ח למ"ר משרדים ומסחר בממוצע
חלק התאגיד (%)		69.8%									
שיטת הצגה בדוח המאוחד		איחוד									
מועד סיום בניה משוער	2017	2024 (4)	32,523	32,523	32,523	-	6%	-		הנהלה	כ- 3,600 ש"ח למ"ר משרדים ומסחר בממוצע
יעוד שטחי הנכס (3)		למרתפי חניה - 4,900 מ"ר למסחר - 1,000 מ"ר למשרדים - 8,500 מ"ר									
סך כל ההשקעה הצפויה		80-85 מיליון 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 ומדחייה בלוחות הזמנים לביצוע הבניה.
- (4) עפ"י תחזית החברה כ- 3 שנים לקבלת היתר בניה ושנתיים נוספות לבניה. החברה מבצעת הגשת הבקשה מחדש לתכנון מסחר ומשרדים לפי תכנון שכבר בוצע בעבר.
- (5) אומדן שאינו סופי ובכפוף לאישור הפרוגרמה על ידי הרשויות המוסמכות.

(א) הצגת הנכס

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

השטחים שבבעלות לוינסטין נכסים במגדל דיסקונט כוללים שטחי משרדים בקומות 19-23 ובקומות 28-30 בשטח כולל של 8,419 מ"ר ומחסנים ושטחים טכניים, המושכרים לשוכרי היחידות במגדל דיסקונט וחניון המאחד שטחי חניה במספר קומות מרתף הכולל סה"כ 97 מקומות חניה בבעלות לוינסטין נכסים מתוך 242 מקומות חניה.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2019	
שם הנכס:	מגדל דיסקונט
מיקום הנכס:	ת"א, רחוב יהודה הלוי 23 גוש 6924 חלקות 8, 9 בשלמות וחלק מחלקה 4
שטחי הנכס:	משרדים 8,419 מ"ר
	מקומות חניה 97 מקומות חניה
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	כ- 69.8%
מבנה האחזקה בנכס:	באמצעות לוינסטין נכסים המוחזקת בשיעור של כ- 69.8%
מועד השלמת הקמת הנכס:	דצמבר 2007
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	לוינסטין נכסים בעלת הזכות להירשם כבעלים
מצב רישום זכויות משפטיות:	הנכס נמצא בהליכי פרצלציה שלאחריה יירשם בית משותף ללוינסטין נכסים הערת אזהרה רשומה על שמה
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד

(ב) נתונים עיקריים:

2017	2018	2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ-69.8%)	
193,400	196,500	211,350	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	
14,750	2,089	14,729	רווחי שערך (באלפי ש"ח)	
97%	92%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (%)	
7,654	8,117	8,419	שטחים מושכרים לסוף שנה (מ"ר)	
13,471	13,389	14,553	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	
137	144	145	ממוצע	דמי שכירות למטר כולל תשלום על חניות (לחודש) (ש"ח)
70-185	82-156	82-143	טווח	
128	122	122	ממוצע	דמי שכירות למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
128	110-131	110-143	טווח	
13,401	13,042	14,288	NOI (אלפי ש"ח)	
14,011	14,371	14,466	NOI מותאם (אלפי ש"ח)	
6.9%	6.6%	6.8%	שיעור תשואה בפועל (%)	
7.2%	7.3%	6.8%	שיעור תשואה מותאם (%)	
9	11	12	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח	
			במועד הקמת הנכס	
			54,880	עלות הקמה התחלתית (באלפי ש"ח)
			דצמבר 2007	מועד השלמת הקמת הנכס

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

2017	2018	2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)
אלפי ש"ח			
13,471	13,389	14,553	הכנסות מדמי שכירות ואחזקה
(70)	(347)	(265)	עלויות ניהול, אחזקה ותפעול
=====	=====	=====	
13,401	13,042	14,288	NOI

(ד) אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר					נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)
2024 ואילך	2023	2022	2021	2020	
אלפי ש"ח					
35,172	5,864	12,396	13,888	13,923	הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים (1) (2)

(1) לא כולל הכנסות בגין אחזקה ואחרות.

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

(ו) לא צפויים השבחות ושינויים מתוכננים בנכס.

(ז) מימון :

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

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס :

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 2019
דרגה ראשונה	שעבוד שוטף על כל הזכויות בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	ללא הגבלה
	משכון זכויות כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ ופנדום בע"מ בקשר עם הסכם מיולי 2005, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	
	משכון הסכמי שכירות בקשר לפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	

(ט) פרטים אודות הערכת השווי:

2017		2018		2019		נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)	
193,400		196,500		211,350		השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	
אינג' יוסף זרניצקי						זהות מעריך השווי	
כן						האם המעריך בלתי תלוי?	
כן						האם קיים הסכם שיפוי?	
31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019		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	
91%		96%		100%		שיעור תפוסה לסוף השנה	
120		120		120		דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
175		175		200		שווי לחניה (באלפי ש"ח)	
7%		7%		6.5%		שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
12,123		12,123		12,123		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (ללא חניות והכנסות אחרות) (באלפי ש"ח)	
6.9%		6.6%		6.8%		שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס	
שינוי בשווי באלפי ש"ח						ניתוחי רגישות לשווי:	
525		414		-		עליה של 5%	שיעורי תפוסה
(525)		(557)		(345)		ירידה של 5%	
(6,470)		(6,600)		(7,730)		עליה של 0.25%	שיעורי היוון
7,010		7,200		8,350		ירידה של 0.25%	
8,508		8,624		9,286		עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר משרדים
(8,508)		(8,624)		(9,286)		ירידה של 5%	

הצגת הנכס (א)

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

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

- שטחי משרדים בקומות 3, 4, 13, 15, 19, 21-23, 25-32 בשטח כולל של 14,257 מ"ר וכן 466 מ"ר בקומת המסחר ו- 284 מ"ר שטחי אחסנה, המושכרים לשוכרי היחידות במגדל לוינסטין.
- חניון המאחד שטחי חניה בשש קומות מרתף הכולל 465 מקומות חניה⁽²⁾. החניון שבבעלות החברה מהווה כ- 67% משטחי החניה במגדל לוינסטין, כאשר סך כל החניות במגדל לוינסטין הינו כ- 694.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2019	
שם הנכס:	מגדל לוינסטין
מיקום הנכס:	תל אביב, דרך מנחם בגין 23. גוש: 6941. חלקה: 171. תתי חלקות: 1-16 (למעט 6, 29, 34, 39, 57, 64, 71, 78-82, 89, 80)
שטחי הנכס:	משרדים (במ"ר) ⁽¹⁾ 14,257
	מסחר (מ"ר) 466
	מקומות חניה ⁽²⁾ 465
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	כ-69.8%
מבנה האחזקה בנכס:	האחזקה הינה באמצעות לוינסטין נכסים המוחזקת בשיעור של כ- 69.8% ועל ידי חברה נכדה בבעלותה המלאה של לוינסטין נכסים.
שנת השלמת הקמת הנכס:	דצמבר 1998
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	נרשם כבית משותף
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד

(1) קומה 33, המשמשת את קבוצת לוינסטין, הינה בבעלותה של החברה ומסווגת כרכוש קבוע. שווייה ההוגן של קומה 33 ליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ- 26 מיליון ש"ח (על בסיס ההנחות ששימשו לקביעת שוויין ההוגן של החזקות הקבוצה במגדל לוינסטין).

(2) ללוינסטין נכסים ולמגדל לוינסטין בע"מ היתר ל- 418 מקומות חניה, אולם כתוצאה מביצוע חלוקה מחודשת בשטח החניות נוספו כ-47 מקומות חניה.

(ב) נתונים עיקריים :

2017	2018	2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)	
256,286	264,313	295,796	קומות משרדים	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
7,844	7,907	8,519	קומת מסחר	
68,970	68,970	79,420	חניון	
333,100	341,190	383,735	סה"כ שווי	
10,770	4,139	41,288	רווחי שערוד בתקופה (באלפי ש"ח)	
95%	84%	97%	משרדים	שיעור תפוסה ממוצע (%)
100%	100%	100%	מסחר	
11,522	13,347	14,257	משרדים	שטחים מושכרים לסוף שנה (מ"ר)
466	466	466	מסחר	
26,369	24,137	28,014	סה"כ הכנסות בפועל (באלפי ש"ח)	
116	116	116	משרדים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח)
107	110	112	מסחר	
104-127	85-128	85-150	משרדים	טווח דמי שכירות למ"ר (לחודש) (ש"ח)
96-148	97-137	97-137	מסחר	
123	110	116	משרדים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
-	-	-	מסחר	
115-127	85-128	85-150	משרדים	טווח דמי שכירות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש"ח)
-	-	-	מסחר	
23,352	20,193	24,790	NOI (באלפי ש"ח)	
22,579	23,265	25,643	NOI מותאם (באלפי ש"ח)	
7%	5.9%	6.5%	שיעור תשואה בפועל (%)	
6.8%	6.8%	6.7%	שיעור תשואה מתואם (%)	
13	15	15	מספר שוכרים לתום שנת דיווח	

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

2017	2018	2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)	
אלפי ש"ח				
			הכנסות :	
19,229	17,106	19,904	מדמי שכירות (קומות משרדים ומסחר)	
7,140	7,031	8,110	מהפעלת חניון	
26,369	24,137	28,014	סה"כ הכנסות	
			עלויות :	
(518)	(1,398)	(519)	ניהול, אחזקה ותפעול (קומות משרדים ומסחר)	
(2,499)	(2,546)	(2,705)	הפעלת חניון	
(3,017)	(3,944)	(3,224)	סה"כ עלויות	
=====	=====	=====		
23,352	20,193	24,790	NOI	

(ד) שוכרים עיקריים בנכס:

תיאור הסכם השכירות						האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור משטח הנכס המיוחס לשוכר בשנת 2019 (%)	
תלות מיוחדת	פירוט ערבויות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה	התקופה שנתית	תקופת ההסכם המקורית			
השוכר הנו בנק מממן במסגרת העסקים הרגילה של הקבוצה	חתימת הבנק	מדד המחירים לצרכן ⁽¹⁾	-	4 שנים ו-10 חודשים ⁽¹⁾	תקופת ההסכם האחרונה הסתיימה ביום 31/10/2012. השוכר האריך את תקופת השכירות בשטח כולל של 4,601 מ"ר לתקופה של 5 שנים החל מיום 1/11/2019 ועד ליום 30/10/2024 ⁽¹⁾	כן	38%	שוכר א' ענף הבנקאות אינו מהווה שוכר עוגן

(1) בהתאם להסכמות בין הצדדים, בנסיבות חוזיות מסוימות, לשוכר הזכות לסיים את תקופת השכירות ביחס לשטחי המושכר כולל בהתראה מוקדמת של 12 חודשים. כמו כן לשוכר הזכות לסיים את תקופת השכירות ביחס לשטח של קומה או חלק ממנה בהתראה מוקדמת של 6 חודשים וביחס לשטח של כ-320 מ"ר, לצדדים הזכות לסיים את תקופת השכירות בהתראה מוקדמת בת 30 ימים.

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

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר					נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)
2024 ואילך	2023	2022	2021	2020	
אלפי ש"ח					
14,724	9,967	15,462	17,451	20,658	הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים ⁽¹⁾ ⁽²⁾

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

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

(ו) השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

במהלך שנת 2019 השלימה החברה ביצוע עבודות השבחה ושיפוץ בשטחי הלובי והשירותים של כלל הקומות אשר בבעלותה. כמו כן, החברה ביחד עם שאר הבעלים במגדל אישרו לביצוע שדרוג המעליות במגדל (ללא מעליות החניון ומעלית המשא). למועד פרסום הדוח החלו עבודות שדרוג המעליות כאמור והן צפויות להסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2020.

(ז) מימון:

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

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 2019
דרגה ראשונה	שעבוד המקרקעין, זכויות הביטוח וקבלת כספים מרוכשי יחידות בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	ללא הגבלה
	משכון זכויות לוינסטין נכסים מכוח הסכמי שכירות בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	
	שיעבוד הציוד והמלאי בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	
	משכנתא ראשונה נוספת על המקרקעין לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	

פרטים אודות הערכת השווי: (ט)

2017		2018		2019		נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)	
256,286		264,313		295,796		השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	
7,844		7,907		8,519		משרדים	
68,970		68,970		79,420		קומת מסחר	
333,100		341,190		383,735		חניון	
						סה"כ שווי	
אינני יוסף זרניצקי				זהות מעריך השווי			
כן				האם המעריך בלתי תלוי?			
כן				האם קיים הסכם שיפוי?			
31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019		תאריך התוקף של הערכת השווי	
גישת היוון ההכנסות + גישת ההשוואה				מודל הערכת השווי			
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:							
14,164		14,164		14,257		שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון (Leasable Gross Area)	
466		466		466		משרדים (במ"ר)	
418		418		418		מסחר (מ"ר)	
82%		94%		100%		מקומות חניה בהיתר	
100%		100%		100%		משרדים	
115		114		116		מסחר	
102		103		103		משרדים (ש"ח למ"ר)	
165		165		190		מסחר (ש"ח למ"ר)	
7.25%		7.25%		6.75%		שווי לחניה (אלפי ש"ח)	
19,598		19,570		20,075		שיעור היוון עיקרי שנלקח לצורך הערכת השווי	
569		573		575		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
7%		5.9%		6.5%		משרדים	
						מסחר	
						שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס	
שינוי בשווי באלפי ש"ח							
1,031		898		-		שיעורי רגישות לשווי:	
(1,031)		(898)		(546)		שיעורי תפוסה	
(8,968)		(9,190)		(10,925)		שיעורי היוון	
9,615		9,910		11,767		דמי שכירות ממוצעים למ"ר/לחניה	
17,100		17,359		19,268			
(17,100)		(17,359)		(19,268)			

הצגת הנכס (א)

פירוט ליום 31 בדצמבר 2019	
שם הנכס (שם זמני)	מתחם "מוסכי העיריה".
מיקום הנכס	חלקות 47,49 בגוש 38018 בבאר שבע.
שטח הקרקע	כ- 14.4 דונם.
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות	כ- 31,000 מ"ר משרדים ומסחר במסגרת העסקה תרכוש לוינסטין נכסים חלק במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה לצורך הקמת כ- 5,100 מ"ר משרדים וחניות שיימסרו לשימוש העירייה.
מבנה ההחזקה בנכס	ההחזקה הינה באמצעות לוינסטין נכסים המוחזקת בשיעור של כ- 69.8%.
חלק התאגיד בפועל בנכס	כ- 69.8%
תאריך רכישת הקרקע	ביום 23 ביולי 2019 נתקבלה במשרדי החברה הודעה מאת ועדת המכרזים של עיריית באר שבע, לפיה זכתה לוינסטין נכסים במכרז שפרסמה עיריית באר שבע להתקשרות בהסכם קומבינציה לרכישת חלק במקרקעין המיועדים להקמת בנייני משרדים בבאר שבע. בחודש אוקטובר 2019 התקבל בחברה אישור מועצת עיריית באר שבע להתקשרות האמורה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 טרם נתקבלה החזקה בנכס.
תאריך התחלת עבודות הקמה	בתוך כשנתיים.
פירוט זכויות משפטיות בנכס	קרקע פרטית בבעלות עיריית באר שבע - ללוינסטין נכסים זכות להירשם כבעלים בכפוף לקיום התחייבויותיה. בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם ההתקשרות.
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	ללוינסטין זכות לרכישת זכויות בניה נוספות במקרקעין ככל שיהיו ובכפוף לתנאים שנקבעו.
מצב רישום זכויות משפטיות	עיריית באר שבע רשומה כבעלים. טרם נרשמה פרצלציה וללוינסטין נכסים זכות להרשם כבעלים בכפוף לקיום התחייבויותיה. בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם ההתקשרות.
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	ללוינסטין נכסים מקורות מימון מגוונים, טרם הוחלט על סוג המימון לצורך הקמת פרויקט זה.
נושאים מיוחדים	המכרז כולל תנאים נוספים לעניין מצב המקרקעין והטיפול בו.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד
זהות קבלן מבצע	טרם נקבע
שיטת התחשבות	טרם נקבע

נתונים עיקריים (ב)

שנת 2019	
-	עלות מצטברת לתחילת שנה
3,576	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (אלפי ש"ח)
3,576	סך הכל עלות מצטברת לסוף שנה (אלפי ש"ח)
3,576	שווי הוגן בסוף שנה (אלפי ש"ח)
3,576	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)
-	רווחי או הפסדי שערך
2026	מועד השלמה צפוי
260,000	עלות השקעה כוללת צפויה (אלפי ש"ח)
256,424	עלות השקעה שטרם הושקעה (אלפי ש"ח)
-	שיעור השלמה תקציבי
-	NOI משימושי ביניים

(ג) פעילות שיווק - החברה טרם החלה בשיווק השטחים.

(ד) מימון מסויים הקשור לנכס - בשלב זה ההשקעות בפרויקט ממומנות על ידי מימון לא ספציפי.

(ה) לא קיימות מגבלות משפטיות מהותיות ו/או שעבודים.

הצגת הנכס (א)

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

בדצמבר 2016 אושרה תוכנית מתאר מקומית חדשה לתל אביב - "תוכנית מתאר 5000" המאפשרת להגדיל את אחוזי הבנייה בקרקע בהגשת תבע בסמכות וועדה מקומית. באוקטובר 2017, הוועדה המקומית תל אביב אישרה להפקדה (בתנאים) את תוכנית מתחם השומרון - תוכנית מפורטת המקודמת על ידי עיריית תל אביב (להלן: "תוכנית שומרון").

תוכנית שומרון פורסמה להתנגדויות ביוני 2018 ובעקבות הפרסום החליטה הוועדה המחוזית כי התכנית תידון בסמכותה. בחודש אוגוסט 2019, לאחר דיון נוסף בהתנגדויות שהתווספו על פי החלטת הוועדה המחוזית, אושרה התוכנית המופקדת למתן תוקף בתנאים, וזאת בכפוף למספר שינויים שיוטמעו בתקנון.

ביום 4 בפברואר 2020 נודע לחברה כי תוכנית שומרון אושרה למתן תוקף, בהתאם לפרסום בילקוט הפרסומים. עפ"י ההחלטה למתן תוקף כאמור, התוכנית כוללת בנייה של כ- 1,333 יח"ד (מתוכן 138 יח"ד לדיור בהישג יד עם אפשרות המרת שטחי תעסוקה ל- 90 יח"ד לדיור בהישג יד נוספות) וכ- 153,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים. התוכנית קובעת 4 מתחמי איחוד וחלוקה מחדש ומכוח תוכנית זו ולצורך מימוש זכויות הבניה מכוחה, העירייה תידרש להוציא תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה הכולל הקצאות לכל מתחם בנפרד בסמכות ועדה מקומית בלבד.

לוינשטיין נכסים בתחנה ביחד עם שותפתה פעלו ופועלות לפינוי דיירים ו/או פולשים שתופסים חלק מהמבנים שלא כדין ונכון למועד דוח זה, נותר דייר אחד ללא הסכם פינוי. החברה ייעדה את המקרקעין המוחזקים על ידה לשם עליית ערך הונית בטווח ארוך.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2019		
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- 17,560 מ"ר ברוטו (חלק החברה). לאחר תכניות איחוד וחלוקה תעודכן חלוקת המגרשים בין בעלי הזכויות במקרקעין.
ייעוד הקרקע:		מסחר, מגורים משרדים ועוד
זכויות בניה קיימות בקרקע (בהתאם לתכנית שומרון):	ייעוד השטח	שטח במ"ר
	מסחר	5,631
	מגורים	73,323
	משרדים	111,245
	סה"כ	190,199
ייעוד קרקע וציון תמצית השלבים הנדרשים לשינוי הייעוד:		כאמור תא/4321 מתחם השומרון אושרה למתן תוקף. התכנית מייעדת את המקרקעין לייעוד של מגורים, מסחר ומשרדים.
מבנה ההחזקה בקרקע:		אחזקה ישירה דרך לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (חברה נכדה)
חלק התאגיד בפועל בקרקע:		לוינשטיין נכסים בתחנה (50%) ביחד עם שותפה (50%) מחזיקים בלמעלה מכ- 70% במושע מהזכויות בתכנית שומרון
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 לוינשטיין נכסים בתחנה
מצב רישום זכויות משפטיות:		מקרקעין מוסדרים
ציון עניינים מיוחדים:		הרוכשות נדרשו לטפל בפינוי המתחם ממחזיקיו, שכללו בין היתר פולשים, דיירים מוגנים, שוכרים וחוכרים. לצורך פינוי המתחם נקטו החברות בהליכים משפטיים מתאימים וגיבשו הסדרים מתאימים עם מחזיקים בחלקים במתחם. למועד דוח זה, נותר דייר אחד ללא הסכם פינוי אשר לגביו מתנהל הליך משפטי.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:		איחוד

(ב) נתונים עיקריים

2017	2018	2019					נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל השנה			
שווי הוגן							מודל הצגה בדוחות כספיים		
411,500	437,500	438,393	442,107	440,000	440,301	440,301	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		
411,500	437,500	438,393	442,107	440,000	440,301	440,301	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		
59,965	23,214	-	-	(3,237)	-	(3,237)	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)		
23.1	24.5	24.6	24.8	24.7	24.7	24.7	שווי הוגן, למ"ר (ברוטו) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	-	-	-	-	טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (באלפי ש"ח)		
במועד רכישת הקרקע									
							2011	2015	מועד הרכישה
							37,888	152,619	עלות רכישת הנכס (באלפי ש"ח)
5.4							14.1	עלות למ"ר (באלפי ש"ח)	

(ג) השבחות שבוצעו בקרקע:

בתקופת הדוח הושקעו תשומות בקרקע, פונו פולשים ומחזיקים, שולמו תשלומים לקבלנים להריסות המבנים ושולמו דמי פינוי בסך כולל של כ- 6 מיליון ש"ח (חלקה של לוינשטיין נכסים בתחנה).

(ד) מימון מסוים הקשור לקרקע:

נתונים לפי 100% (חלק החברה במימון כ- 69.8%)		הלוואה א'
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2019	מוצג כזמן קצר : 157,469 ⁽¹⁾
		מוצג כזמן ארוך : -
	31.12.2018	מוצג כזמן קצר : 485
		מוצג כזמן ארוך : 157,000
שווי הוגן ליום 31.12.2019		157,660
תאריך מקורי לנטילת ההלוואה		18/11/2015
סכום האשראי לפי הסכם		168,000
סכום הלוואה שנלקחה		157,000
שיעור הריבית ליום 31.12.2019		3.52% (ריבית קבועה ללא הצמדה)
שיעור הריבית האפקטיבית ליום 31.12.2019		3.52%
מועדי פירעון קרן וריבית		קרן בסוף תקופת ההלוואה (15/12/2020) ריבית חציונית שתשולם ב- 31 במאי וב- 30 בנובמבר בכל שנה עד למועד הפירעון הכולל של ההלוואה
התניות פיננסיות מרכזיות		כמפורט בסעיף 5.4.3.2 להלן
ציון האם התאגיד עומד בהתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח		כן
האם מסוג non-recourse		לא

(1) הנהלת החברה מעריכה כי ביכולתה להאריך את מועד פירעון ההלוואות האמורות או לקבל אשראי חדש חלף ההלוואות האמורות בהגיע מועד פירעון בחודש דצמבר 2020.

(ה) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בקרקע:

בהסכמי הלוואה עם תאגידים בנקאיים נקבע, כי להבטחת עמידת הקבוצה בהתחייבויותיה כלפי המלווים, ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה - המקרקעין וכן הזכויות במקרקעין, המבנים 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 2019
דרגה ראשונה	משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.	ללא הגבלה
	שיעבוד חלקה של לוינשטיין נכסים בתחנה במקרקעין לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, לרבות שיעבוד החזרי ביטוח, שיעבוד חשבונות החברה, שיעבוד תקבולי שכירות ושכירות מוגנת, שיעבוד החזרים מרשויות המס, שיעבוד זכות לקיזוז הפסדים.	
	וכן ערבות של לוינשטיין נכסים כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ לטובת לוינשטיין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מיליון ש"ח (בהצמדה למדד תשומות הבניה).	

פרטים אודות הערכות השווי של הקרקע (ו)

2017	2018	2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה במימון כ- 69.8%)
411,500	437,500	440,301 ⁽¹⁾	השווי שנקבע (אלפי ש"ח) (חלק החברה)
קונפורטי רביב			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2017	31/12/2018	30/9/2019 ⁽¹⁾	תאריך התוקף של הערכת השווי
גישת ההשוואה			מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי: הנתונים הינם לפי 100% מהמתחם חלק לוינשטיין נכסים בתחנה הינו 50%			
79,380	79,278	64,478	שטח לשיווק (מ"ר)
-	-	8,845	מגורים דב"י ⁽²⁾ שטח פלדלת
8,330	6,022	5,631	מסחר
102,600	111,245	111,245	משרדים/תעסוקה
13,000	13,000	14,000	מגורים שטח פלדלת
		3,600	מגורים דב"י ⁽²⁾ שטח פלדלת
12,000	12,000	12,000	מסחר
3,000	3,400	3,600	משרדים/תעסוקה
(262,793)	(260,642)	(204,286)	הפחתה בגין פינוי דיירים מוגנים, היטל השבחה ומטלות ציבוריות (אלפי ש"ח)
82%	84%	86%	מקדם דחיה וסיכון לאישור התכנית ⁽²⁾
15%	15%	15%	הפחתה להיקף
שינוי בשווי במליוני ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי:
25	27	25	עליה של 5%
(25)	(27)	(26)	ירידה של 5%
-	-	18	90%
-	-	(23)	82%
-	19	-	88%
-	(23)	-	80%
19	-	-	86%
(22)	-	-	78%

(1) הערכת השווי ניתנה ביום 14 בנובמבר 2019. מאז תאריך התוקף של הערכת השווי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי, חלפו כחמישה (5) חודשים (קרי, למעלה מתשעים (90) ימים). להערכת החברה, לרבות בהתבסס, בין היתר, על אישור מעריך השווי לא מתקיימים סממנים לשינוי בשווי הנכס לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה.

(2) יחידות דיור בהישג יד כהגדרתן בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

4.2 תחום נדל"ן למגורים

4.2.1

מידע כללי

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

משנת 2011 החלה החברה בפעילות בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ובכלל זה, "תמ"א 38" שהינה תכנית מתאר ארצית משנת 2004 אשר מטרתה חיזוק מבנים שנבנו לפני 1980 שלא על פי התקן המחייב כיום בנושא חיזוק בנינים למניעת פגיעה כתוצאה מרעידות אדמה. לפרטים נוספים בקשר לפרויקטי תמ"א 38 ראה סעיף 4.2.15 להלן. החל משנת 2017 פעילה הקבוצה בפרויקטים בשיטת "מחיר למשתכן" בגן יבנה, בראשון לציון ובתל אביב. לפרטים נוספים אודות פרויקטים של "מחיר למשתכן" ראה סעיפים 2.3.5, 2.3.7 ו- 2.3.8 לעיל.

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

להערכת החברה, אי הוודאות המאפיינת את ענף הבניה למגורים בישראל בשנים האחרונות, צפויה להימשך.

בחו"ל, לחברה פעילות לא מהותית בהודו ובקפריסין (כמפורט להלן בפרק זה).

4.2.2

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו :

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

הביקוש לדיור בישראל עשוי להיות מושפע מצעדי הממשלה, המכוונת להשפעה על כדאיות רכישת דירות להשקעה, כגון חקיקה שנועדה לעודד מכירת דירות שנרכשו בעבר לצרכי השקעה והקטנת הכדאיות ברכישת דירות נוספות. כמו כן, הממשלה ממשיכה לקדם מכרזים למכירת מגרשים בהם יקבעו מראש מחירי המטרה של הדירות הגמורות למכירה ("מחיר למשתכן") ומכרזי "דיור להשכרה" בהם ייקבעו מראש, בין היתר, מחירי השכירות של הדירות, מועדי השכירות ועוד באופן שיש בו כדי להשפיע על תשואות הנכסים וכדאיות הפרויקטים.

למועד הדוח נראה כי תכניות ותהליכים אלה יוצרים שינויים בביקושים על פי פילוחים שונים בשוק הנדל"ן למגורים כאשר במקביל, מתקיימים מכרזי המנהל מועטים לרכישת קרקעות לשיווק חופשי. לאור זאת, אין ביכולתה של החברה לצפות את השפעותיהן העתידיות של התוכניות האלה על שוק הנדל"ן למגורים בכלל ועל הפרויקטים למגורים של החברה בפרט.

- 4.2.2.2 פעילות החברה בפרויקט בקפריסין הצפונית מרוכזת בבניית דירות ווילות נופש, המיועדות בעיקר למשקיעים אירופים. למידע אודות הפרויקט ראה סעיף 4.2.17 (א) להלן.
- 4.2.2.3 למועד הדוח לחברה פרויקט אחד בהודו. למידע אודות הפרויקט ראה סעיף 4.2.17 (ב) להלן.

4.2.3 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים רלוונטיים

4.2.3.1 הפעילות בענף הבנייה בישראל בכלל, ובתחום הבנייה למגורים בפרט, כפופה להוראות חוק כגון חוקי המקרקעין, חוקי החוזים, חוקי המכר, חוקי התכנון והבנייה, חוק רשות מקרקעי ישראל, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ורמ"י (ובכלל זה מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י) תוכניות מתאר שונות, דרישות חוקיות בתחום איכות הסביבה וכיוב'. כמו כן מושפעת הפעילות, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה הנוהגת באותה העת, לרבות היקף הבנייה הציבורית המיועדת למגורים בישראל, הליכי בירוקרטיה מתמשכים של הליכי תכנון ורישוי פרויקטים על ידי הגורמים השלטוניים ועוד.

הפעילות בתחום מחייבת נקיטת הליכים תכנוניים ו/או משפטיים מגוונים לשם הליכי רישוי, קבלת היתרי בניה, שינוי ייעוד תוכניות בניין עיר, תשלומי דמי היתר, היטלי השבחה וכן, הפעילות כפופה לחקיקה בתחום מיסוי המקרקעין והמשכנתאות.

על ענף הבניה בישראל חלים חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו.

4.2.3.2 החברה עומדת בדרישות התקן הישראלי והבינלאומי ISO 9001: 2015. לפרטים נוספים אודות מערכת ניהול האיכות ISO 9001: 2015 ראה גם סעיף 5.7.3 להלן.

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

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

4.2.3.4.1 **תכנית מתאר ארצית 38** - תכנית מתאר ארצית 38 (אפריל 2005) חלה על

מבנים קיימים אשר הוצא להם היתר לבנייתם לפני ה-1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. התוכנית תוספת יחידות מגורים על ידי סגירת קומת עמודים, תוספת אגף מבנה או תוספת קומה על בניין קיים בהיקף קומה קיימת ובנוסף הרחבות לדירות הקיימות עד 25 מ"ר לדירה. התוכנית מעודדת גם חיזוק של מבנים על ידי תוספת מרחבים מוגנים ומעליות, המחזקים את המבנה.

4.2.3.4.2 **תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 2 (פברואר 2010)** - התוכנית התירה להחיל

את זכויות הבניה מכוח תמ"א גם במקרה של הריסה ובניה מחדש. להערכת החברה ישנם מספר רב של בניינים במרכזי ערים בגוש דן אשר כוללים זכויות בניה נוספות מעבר לזכויות הבניה מכוח התמ"א. שילוב של זכויות הבניה הקיימות יחד עם זכויות הבניה מכוח התמ"א מאפשר הריסת הבניין ובניית בנין חדש.

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

השלישי הינה להקל על אזורי הפריפריה במימון עבודות החיזוק. עד לתיקון השלישי זכויות הבניה שהיו מוקנות לבעלי הזכויות נגעו להקמת קומה נוספת אחת מכוח התמ"א, התיקון החדש מגדיל את זכויות הבניה המוקנות לבעלי הזכויות שפועלים בהתאם לתכנית. התיקון השלישי

לתמ"א 38 פוטר את בעלי הזכויות מתשלומי מס שבח שונים בעבור חצי הקומה המתווספת במסגרת הפרויקט, היות והוא קובע כי זכויות הבניה בחצי הקומה כאמור נובעות גם הן מהתמ"א ועל כן פטורות ממס. כמו כן, במקום האפשרות להוספת קומה אחת לבניין הזכאי להנות מהוראות תמ"א 38, נוספה האפשרות להוסיף 2.5 קומות.

4.2.3.4.4 תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3/א - ביום 8.12.16 אישרה הממשלה את

תיקון 3א' לתמ"א 38 אשר קובע שיטת מדרג לחישוב זכויות בניה במסלול הריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38 תיקון 2. "שיטת המדרג" קובעת כי תוספת הקומות תחושב על פי שטח המבנה הקיים בפועל ולא על פי התב"ע החלה במגרש. בנוסף, תוספת שטח הבניה יינתן בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות (משתנה בהתאם למספר הקומות הקיימות בבניין).

4.2.3.4.5 תכנית מתאר ארצית 38 תיקון מס' 4 - ביום 5.2.15 אישרה המועצה הארצית

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

4.2.3.4.6 תכנית מתאר ארצית תמ"א 1 - ביום 4.6.19, אישרה המועצה הארצית

לתכנון את תכנית המתאר הארצית האחדה אשר עתידה להחליף למעלה מ-300 תכניות מתאר ארציות ובמסגרתה מתוכננות להתווסף עוד כחצי מיליון דונם בשטחי שמורות טבע, גנים לאומיים, יערות טבעיים ויערות נטע אדם. ביום 12.1.2020 התכנית אושרה על ידי הממשלה וביום 12.2.2020 התפרסמה לאישור ברשומות. למועד דוח זה, אין לחברה אפשרות לצפות את מידת ההשפעה על התכנית על פעילותה.

4.2.3.4.7 חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 - החוק מסדיר בין

היתר את הנושאים להלן: שיעור הרוב הדרוש מבין בעלי הזכויות במקרקעין המסכימים להוצאתם לפועל של פרויקטים מסוג פינוי בינוי לצורך פניה לבהמ"ש (כאמור להלן); טעמים לסירוב סביר; חובת היזם למתן חלופות עבור בעל זכויות "קשיש"; פניה לביהמ"ש לצורך תביעת בעל זכויות המסרב לפרויקט (בהתקיים הרוב הדרוש המסכים כאמור), בניזקין או לצורך אכיפת חתימתו על ההסכם; חובת היזם לכינוס בעלי הדירות בבית המשותף ומסירת מסמך עיקרי הצעה; הודעה על חתימתו של הסכם; אופן ביטול ההסכם וכיו"ב.

4.2.3.4.8 חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח -

2008 - החוק מסדיר בין היתר הנושאים להלן: שיעור הרוב הדרוש מבין בעלי הזכויות במקרקעין המסכימים להוצאתם לפועל של פרויקטים מסוג תמ"א 38 שבהתקיימותו ניתן לפנות אל המפקח על המקרקעין לקבלת אישורו חלף אי הסכמת מי מבעלי הזכויות במקרקעין לפרויקט; חובת היזם לכנס את הבעלים טרם החתמתם על ההסכם וכן למסור להם מסמך הכולל את עיקריו וכיו"ב.

4.2.3.4.9 חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשס"ח-2008 - פרק חמישי 4 ופרק

חמישי 5 לחוק מסדיר את התנאים למתן פטור ממס שבח ומס רכישה במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38) שעל

החברה לבדוק בהתאם לתנאיהם את חשיפת המס בפרויקט לצורך הגעה להסכמות מסחריות אל מול בעלי הזכויות.

4.2.3.4.10 חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 - הכרזה על

מתחמי פינוי ובינוי ומתחמי פינוי ובינוי במסלול מיסוי (סמכויות), תנאים וכו'; זכויות דייר בדיוור ציבורי במסגרת הפרויקט; חובת היזם לנשיאה בהוצאות כאמור חלף בעלי זכויות המצויים ב"גיל פרישה" לתקופה של 5 שנים וכיו"ב.

4.2.3.4.11 חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 - מסדיר

בין היתר את הנושאים להלן: הוראות לכינוס היזם את בעלי הדירות בבית המשותף טרם החתימה על ההסכם; צורתו ותוכנו של ההסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית; תוקפו של ההסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי; תוקפו של ההסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק (הערה פנימית: החוק יותר רלבנטי במקום בו היזם הוא איננו ה"מארגן" כהגדרתו בחוק).

4.2.3.5 ענף הפעילות כפוף גם להגבלות השלטוניות המוטלות על העסקת עובדים מאזור יהודה שומרון ועזה וההסדרים החקיקתיים בתחום העסקת עובדים זרים, נתון אשר יחד עם המחסור הקיים בעובדים ישראלים בענף הבניה, מגדיל את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים ומוביל לחוסר יציבות באמצעי הייצור העומדים לרשות הקבוצה (במישרין ובעקיפין), ובכך קובע את קצב ביצוע והתקדמות הפרויקטים תוך השפעה לא מבוטלת על עלותם ועל רווחיותם.

4.2.3.6 באשר למדינות אחרות בהן פועלת החברה:

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

קפריסין הצפונית, מאופיינת בחוסר יציבות פוליטית.

4.2.4 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

למעט האמור בסעיף 4.2.15 (ביחס לפרויקטים של התחדשות עירונית) בשנת 2019 התקשרה החברה בהסכמים להקמת 231 יח"ד (מהם סך של 84 בדרך של מתן שירותי בניה לבעלי קרקע), חלק החברה כ- 127 יח"ד.

למעט כאמור בסעיף 4.2.15 (ביחס לפרויקטים של התחדשות עירונית) בשנים 2017 ו- 2018 זכתה החברה, בין היתר, ביחד עם תאגיד בשליטתה, במכרזי מחיר למשתכן להקמת 887 יח"ד (חלק החברה כ- 643 יח"ד). לפירוט ראה את סעיפים 2.3.5, 2.3.7 ו- 2.3.8 לעיל.

להלן נתונים כוללים אודות מכירת יח"ד והיקף כספי של המכירות בשנים 2017 עד 2019:

	נתונים כוללים עסקאות משותפות		חלק החברה	
	יח"ד שנמכרו	היקף כספי במיליוני ש"ח	יח"ד שנמכרו	היקף כספי במיליוני ש"ח
2019	88	233	80	217
2018	73	207	73	206
2017	101	165	95	157

לניתוח תוצאות תחום הפעילות בדוחותיה כספיים של החברה, ראה סעיף 4.ג.1. לדוח הדירקטוריון.

גורמי הצלחה

4.2.5

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

חסמי כניסה ויציאה

4.2.6

להערכת החברה קיים "סף כניסה" נמוך לתחום המאפשר לגורמים שונים לפעול בו גם בעלי איתנות פיננסית לא גבוהה, אולם להערכת החברה חסמי הכניסה הינם: (א) מוניטין, ניסיון מוכח וכוח אדם איכותי (ב) זמינות קרקעות במיקום ובמחיר הרצויים (ג) הצורך במימון וליווי ואיתנות פיננסית.

חסמי היציאה בתחום הבנייה למגורים הינם: (א) חוזים ארוכי טווח עם בעלי קרקע ו/או חברות נדל"ן אחרות (ב) מחויבות לאחריות בגין חוק המכר דירות אשר ניתנת לרוכשים בפרויקטים וכן לאחריות בדק ואחריות לרישום והעברת זכויות לרוכשים (ג) מימוש נכסי נדל"ן אינו מידי ומלווה לרוב בהוצאות (לרבות מיסוי) שעשויות להיות מהותיות (ד) התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי רשויות ממשלתיות;

פילוח הכנסות

4.2.7

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

שם הפרויקט	הכנסות			מועד השלמה משוער	שיעור השלמה
	2017	2018	2019		
לוינסטין בשוהם - שלב א'	14,230	46,735	105,582	הסתיים	100%
לוינסטין בשוהם - שלב ב'	78,636	59,589	10,337	2019	91%
לוינסטין בשוהם - שלב ג'	32,964	-	-	2020	40%
לוינסטין בכפר - כפר יונה	30,832	74,434	43,873	2019	100%
בית בחורש - יוקנעם	26,019	43,271	20,649	2019	100%
לוינסטין בנווה גן	28,391	-	-	2021	49%
מגדל הצוק - נתניה	26,920	-	-	2021	47%
נוף בראשית - עפולה	4,960	(1,204)	19,033	הסתיים	100%
"ART TOWER" חולון	13	40	3,812	הסתיים	100%
נופי קיסריה באור עקיבא	-	-	4,046	הסתיים	100%
דמי ניהול מפרויקטים	303	67	699		
אחרים	-	-	449		
סה"כ	243,268	222,932	208,480		

שיווק והפצה

4.2.8

מכירת יחידות הדיור בפרויקטים השונים נעשית באמצעות חברות שיווק, משרדי תיווך מובילים ועובדי החברה, פרסום במדיות השונות והשתתפות בירידי דירות. במרבית הפרויקטים מוקם משרד מכירות בקרבת הפרויקט הרלוונטי בו ניתנת אינפורמציה שיווקית לרוכשים פוטנציאליים ומוצגים עזרי מכירה כגון "דירה לדוגמא" באשר קיימת בחלק מהפרויקטים. ישנם פרויקטים באיזורי ביקוש גבוהים שאינם מצריכים הקמת משרד מכירות ומשווקים מתוך משרדי החברה. עלויות השיווק נחלקות לעלויות פרסום ומדיה המשתנות מעת לעת בין הפרויקטים ועלויות שיווק ישירות המשולמות למשווקים ומחושבות בדרך כלל כשיעור מתמורת המכירות.

תחרות

4.2.9

תחום הבנייה למגורים בארץ מתאפיין בביזור ובתחרות גבוהה הנובעים מריבוי חברות העוסקות בייזום, ציבוריות ופרטיות ומריבוי גורמים הפועלים בתחום לרבות יזמים פרטיים, קבוצות רכישה, מתווכים וגורמים נוספים.

עיקר התחרות הישירה בפרויקטים של החברה נובעת מבנייה יזמית במתחמים סמוכים או בעלי מאפיינים דומים לפרויקטים כאמור, וכן בשל דירות מיד שנייה המוצעות למכירה בסמיכות גאוגרפית לאיזורים בהם מבוצעים הפרויקטים האמורים. תחרות נוספת היא בניה ודירות יד שנייה באזורים אשר עשויים להוות תחליף ראוי לאיזורים בהם בונה החברה. מעבר לתחרות על רוכשי דירות פוטנציאליים התחרות בתחום המגורים מתמקדת גם בשלב איתור הקרקעות המתאימות לביצוע הפרויקטים בכלל, ובפרויקטים בשיטת מחיר למשתכן בפרט.

רכוש קבוע

4.2.10

החברה אינה מחזיקה ציוד בניה מהותי לפרויקטים שבביצוע ואלה נעשים באמצעות ציוד של קבלני המשנה המבצעים את העבודות.

הון אנושי

4.2.11

ראה סעיף 5.1 להלן.

חומרי גלם עיקריים וספקים עיקריים

4.2.12

חומרי הגלם אשר משמשים את החברה בתחום זה והספקים איתם פועלת החברה הינם רבים ולכן אין לחברה תלות בהם, אך היא חשופה לשינוי במחיריהם בארץ ובעולם ובפרט לאור המשבר שנגרם כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה כמתואר בסעיף 3.2.1 לעיל. באופן טבעי לתנדודות במחירי חומרי הגלם ו/או בעלויות העובדים השפעה רבה על עלויות החברה.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

4.2.13

בזהירות הנדרשת בשל מגיפת הקורונה, בכוונת הקבוצה להמשיך ולהתמקד בתחום הבניה למגורים בפלח השוק הבינוני הגבוה בעיקר באזורי ביקוש תוך התאמה למצב השוק ולהרחיב את פעילותה לאיתור פרויקטים, תוך מיצוי יכולותיה וההון ומקורות המימון העומדים לרשותה. עוד בכוונתה להמשיך ולקדם פרויקטים בהתחדשות עירונית ובעיקר פינוי-בינוי ותמ"א 38 במסלול "הריסה ובנייה מחדש". החברה תבחן התקשרות עם שותפים פוטנציאליים בפרויקטים עתידיים, בין היתר, על מנת לצמצם סיכונים וכדי למצות את היתרונות של כל אחד מהשותפים באותם פרויקטים. לפרטים אודות צפי להתחלת ביצוע פרויקטים לגביהם לחברה התקשרויות חוזיות ראה סעיף 4.2.14.6 להלן. עוד יצוין כי החברה בוחנת מעת לעת גיוון והרחבת פעילותה בתחומי הנדל"ן השונים לרבות פעילות מחוץ לישראל.

נתונים אודות פרויקטים בתחום המגורים

4.2.14

פרויקטים (או שלבים בפרויקטים) שבנייתם הסתיימה

4.2.14.1 להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו ואשר נזקפו לדוחות רווח והפסד בגין השנים 2017-2019 כולל:

עלות שנזקפה לרווח והפסד ⁽³⁾ (באלפי ש"ח)			הכנסה שנזקפה לרווח והפסד (באלפי ש"ח)			כמות יח"ד שהוכרה ההכנסה בגין במצטבר	סה"כ יח"ד	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
2017	2018	2019	2017	2018	2019					
(91,503)	(35,880)	(12,005)	105,582	46,735	14,230	84	84	100%	שהם	לוינסטין בשהם - שלב א'
(7,027)	(51,040)	(67,860)	10,337	59,589	78,636	63	66	100%	שהם	לוינסטין בשהם - שלב ב'
(34,961)	(62,408)	(22,872)	43,873	74,434	30,832	101	106	100%	כפר יונה	לוינסטין בכפר
(16,420)	(36,086)	(21,651)	20,649	43,271	26,019	43	52	100%	יקנעם	בית בחורש
(18,815)	(1,271)	(5,194)	19,033	(1,204)	4,960	201	225 ⁽¹⁾	75%	עפולה	נוף בראשית
(2,481)	(123)	(10)	3,812	40	13	78	78 ⁽²⁾	50%	חולון	"ART TOWER"
(4,037)	(125)	-	4,046	-	-	131	131	100%	אור עקיבא	נופי קיסריה

שיעור הרווח (הפסד) הגולמי ⁽³⁾ (באלפי ש"ח)			חלק החברה ברווח (הפסד) הגולמי ⁽³⁾ (באלפי ש"ח)			שם הפרויקט
2017	2018	2019	2017	2018	2019	
13%	23%	16%	14,079	10,855	2,225	לוינסטין בשהם - שלב א'
32%	14%	14%	3,310	8,549	10,776	לוינסטין בשהם - שלב ב'
20%	16%	26%	8,912	12,026	7,960	לוינסטין בכפר
20%	17%	17%	4,229	7,185	4,368	בית בחורש
1%	-	-	218	(2,475)	(234)	נוף בראשית
35%	-	-	1,331	(83)	3	"ART TOWER"
0%	-	-	9	(125)	-	נופי קיסריה

- (1) הנתונים בדבר מס' יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט כאשר חלק החברה ברווח הינו 75%.
- (2) הכוונה ליח"ד שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי זכויות בהן (לא כולל יח"ד להן יהיו זכאים בעלים בעסקאות קומבינציה).
- (3) נתוני העלות והרווח הגולמי שנזקפו לרווח והפסד אינם כוללים עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום, עמלות שיווק והוצאות מימון ספציפיות של הפרויקטים, אשר נזקפו לרווח והפסד בסעיפי הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות מכירה והוצאות מימון, בהתאמה.

4.2.14.2 להלן פירוט מלאי הדירות שבנייתן הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2019 ואשר טרם נמכרו:

שם הפרויקט	סה"כ יח"ד	חלק החברה	מלאי דירות שטרם נמכרו	גיוול מלאי גמור	חלק החברה (ברווח הגולמי (1) שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	שיעור הרווח הגולמי (1) שטרם הוכר (%)
נוף בראשית	225	75%	24	18 דירות - 2-7/2017 6 דירות - 12/2018	1,448	10%
לוינשטיין בשהם - שלב ב'	66	100%	3	12/2019	1,502	14%
לוינשטיין בכפר - כפר יונה	106	100%	5	2-3/2019	1,548	18%
בית בחורש - יוקנעם	52	100%	9	2-3/2019	3,145	16%

(1) נתוני הרווח הגולמי שטרם הוכר אינם כוללים עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום, עמלות שיווק והוצאות מימון ספציפיות של הפרויקטים, אשר נזקפו לרווח והפסד בעת התהוותם.

פרויקטים בביצוע

4.2.14.3 להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים שהחברה מבצעת ליום 31 בדצמבר 2019:

שם הפרויקט (1)	מיקום הפרויקט	תיאור הפרויקט	מ"ר לבניה ברוטו		חלק החברה	עלות מצטברת (3) (באלפי ש"ח)			שיעור השלמה של הפרויקט ליום 31.12.19 (%)	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הפרויקט	מועד סיום הצפוי	מספר יח"ד מספרות ליום 31.12.19	מספר יח"ד לא מכורות ליום 31.12.19	מספר יח"ד שנמכרו לאחר יום 31.12.19 ועד סמוך למועד פרסום הדוח
			מספר יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד (2)		קרקע ופיתוח	עלויות בניה ואחרות	סה"כ עלויות מצטברות							
לוינשטיין בשהם - שלב ג'	שהם	4 בניינים	45	133	100%	68,427	26,586	41,841	79%	2015	2018	2020	32	13	4
לוינשטיין בנווה גן	רמת השרון	בניין אחד	29 (4)	135	100%	86,764	44,783	38,981 (5)	50%	2016	2017	2021	4	25	3
מגדל הצוק	נתניה	בניין אחד	44 (6)	131	50%	41,246	26,912	14,334 (7)	43%	2018	2018	2021	13	31	4
לוינשטיין בנחלה - מחיר למשתכן (8)	ראשון לציון	2 בניינים	135 (9)	127	80% (10)	97,626	8,960	88,666	7%	2018	2019 (8)	2022	-	135	-

(1) למועד הדוח לפרויקטים לוינשטיין בשהם, נווה גן ומגדל הצוק ליווי בנקאי סגור. לפרויקט בראשון לציון הסכם ליווי בנקאי סגור אולם למועד הדוח טרם התקיימו התנאים לכניסתו לתוקף.

(2) השטח הממוצע לדירה (במ"ר) חושב בהתאם להגדרת שטח הדירה אשר נקבע בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד 1974.

(3) העלות המצטברת אינה כוללת עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום, עמלות שיווק והוצאות מימון ספציפיות של הפרויקטים, אשר נזקפו לרווח והפסד בעת התהוותם.

(4) הנתון אינו כולל 29 יח"ד של בעלי קרקע בקומבינציה ו/או בשירותי בניה.

(5) כולל קרקע שנרכשה במסגרת עסקת קומבינציה עם בעלי הקרקע בסך של כ- 27,191 אלפי ש"ח.

(6) הנתון אינו כולל 73 יח"ד של בעלי קרקע בקומבינציה ו/או בשירותי בניה ומהווה את חלקה של העסקה המשותפת בפרויקט.

(7) כולל קרקע שנרכשה במסגרת עסקת קומבינציה עם בעלי הקרקע בסך של כ- 13,500 אלפי ש"ח (חלק החברה).

(8) למועד הדוח מבוצעות עבודות במפלס תת קרקע מכוח היתר בניה למרתפים. לאחר מועד הדוח התקבל היתר בניה לפרויקט.

(9) כולל 108 יח"ד במסגרת מסלול מחיר למשתכן ו- 27 יח"ד למכירה בשוק החופשי.

(10) הפרויקט מבוצע בחלקים שווים עם לוינשטיין נתיב (חברה מאוחדת). חלקה האפקטיבי של החברה הינו 80%.

4.2.14.4 להלן נתונים צפויים נוספים בדבר פרויקטים שהחברה מבצעת ליום 31 בדצמבר 2019:

שיעור הרווח הגולמי הצפוי (%) (2) (1)	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) (1) (2) (3)			עלויות צפויות (באלפי ש"ח) (1) (2)			הכנסות צפויות (אלפי ש"ח) (2)							שם הפרויקט
	מתוכנן-רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה עד ליום 31.12.19 (2)	מתוכנן-רווח גולמי שהוכר ברו"ה עד ליום 31.12.19	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	סה"כ עלויות צפויות	עלויות לשלם עד גמר המלאי	עלויות שנצברו בפועל עד ליום 31.12.19	סה"כ הכנסות צפויות	הכנסות מעסקת קומבינציה	הכנסות ממתן שירותי בניה	שווי מלאי ליום 31.12.19	סה"כ בגין חוזים שנחתמו	יתרה לקבל בגין דירות שנמכרו	מקדמות עד ליום 31.12.19	
14%	12,333	4,720	17,053	102,036	33,609	68,427	119,089	-	-	37,496	81,593	50,268	31,325	לוינשטיין בשוהם - שלב ג'
22%	33,496	2,405	35,901	128,560	44,796	83,764	164,461	30,593	11,683	106,978	15,207	12,149	3,058	נווה גן
18%	13,995	2,984	16,979	76,639	35,393	41,246	93,618	14,072	27,769	35,716	16,061	11,657	4,404	מגדל הצוק
12%	29,685	-	29,865	217,341	119,715	97,626	247,206	-	-	247,206	-	-	-	לוינשטיין בנחלה - מחיר למשתכן

- (1) נתון העלויות הצפויות והרווח הגולמי הצפוי אינם כוללים: עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום, עמלות שיווק והוצאות מימון ספציפיות של הפרויקטים, אשר נזקפו לרווח והפסד בעת התהוותם.
- (2) הנתונים לעיל מייצגים את הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים. בנוסף, החברה מעריכה כי ייזקפו לרווח והפסד עלויות נוספות (שיווק, פרסום, משפטיים ועלויות מימון ספציפיות לפרויקטים) כמפורט להלן: לוינשטיין בשוהם שלב ג' - 1.9 מיליון ש"ח, נווה גן - 4.8 מיליון ש"ח, מגדל הצוק - 2.9 מיליון ש"ח, לוינשטיין בנחלה - 3.4 מיליון ש"ח.
- (3) המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תוכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת ברובה על חוזים חתומים עם קבלנים ויועצים. ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עשויים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תוכניות העבודה שלה כאמור לא יתממשו, כולן או חלקן.

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי עבור פרויקטים בביצוע ליום 31/12/2019 (באלפי ש"ח):

מכירות							לוינשטיין בשולם-שלב ג'
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
9,942	11,817	12,942	13,692	14,442	15,567	17,442	110%
11,623	13,498	14,623	15,373	16,122	17,247	19,122	105%
12,631	14,506	15,631	16,381	17,131	18,256	20,130	102%
13,303	15,178	16,303	17,053	17,803	18,928	20,803	100%
13,976	15,850	16,975	17,725	18,475	19,600	21,475	98%
14,984	16,859	17,984	18,733	19,483	20,608	22,483	95%
16,664	18,539	19,664	20,414	21,164	22,289	24,164	90%

מכירות							לוינשטיין בנווה גן
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
20,724	26,073	29,282	31,421	33,561	36,770	42,119	110%
22,963	28,312	31,522	33,661	35,801	39,010	44,359	105%
24,307	29,656	32,866	35,005	37,145	40,354	45,703	102%
25,203	30,552	33,761	35,901	38,041	41,250	46,599	100%
26,099	31,448	34,657	36,797	38,936	42,146	47,495	98%
27,443	32,792	36,001	38,141	40,280	43,490	48,839	95%
29,683	35,032	38,241	40,381	42,520	45,730	51,078	90%

מכירות							מגדל הצוק נתניה
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
9,868	11,653	12,725	13,439	14,154	15,225	17,011	110%
11,637	13,423	14,495	15,209	15,923	16,995	18,780	105%
12,699	14,485	15,556	16,271	16,985	18,056	19,842	102%
13,407	15,193	16,264	16,979	17,693	18,764	20,550	100%
14,115	15,901	16,972	17,686	18,401	19,472	21,258	98%
15,177	16,962	18,034	18,748	19,462	20,534	22,320	95%
16,946	18,732	19,803	20,518	21,232	22,304	24,089	90%

מכירות							לוינשטיין בנחלה
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
10,712	14,303	16,457	17,894	19,330	21,484	25,075	110%
16,698	20,289	22,443	23,879	25,315	27,470	31,060	105%
20,290	23,880	26,034	27,471	28,907	31,061	34,652	102%
22,684	26,274	28,429	29,865	31,301	33,456	37,046	100%
25,078	28,669	30,823	32,259	33,696	35,850	39,440	98%
28,670	32,260	34,415	35,851	37,287	39,441	43,032	95%
34,655	38,246	40,400	41,837	43,273	45,427	49,018	90%

פרויקטים בתכנון

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

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד התקשרות לרכישת הזכויות בקרקע	סוג הזכויות הנרכשות	מצב תכנוני סטטוטורי	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.19 (באלפי ש"ח)	יחיד בפרויקט לפי מצב תכנוני מבוקש/ מתוכנן	סה"כ עלות משוערת ⁽¹⁾ לפרויקט כולל קרקע (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי (%)	שנת תחילת בניה צפויה	משך בניה צפוי בשנים
גבעתיים "המרי"	גבעתיים	100%	2016	בעלות	בשלבי תכנון, הוגשה בקשה להיתר בניה	22,055	19	45,000	52,000	13%	2020	2.5
גן יבנה - מחיר למשתכן ⁽²⁾	גן יבנה	100%	2017	חכירה	בשלבי תכנון	61,172	225 ⁽³⁾	266,000	315,000	16%	2020	2.5
מכבי יפו	תל אביב	33.3%	2018	חכירה	בשלבי תכנון	77,290	527 יחיד ⁽⁴⁾ ו- 1,500 מ"ר למסחר	312,400	362,000	15%	2020 ⁽³⁾	3 ⁽³⁾
נתניה 1000	נתניה	50%	2019	בעלות	בשלבי תכנון	10,522 ⁽⁶⁾	101 יחיד ⁽⁶⁾	67,000	79,000	14%	2020	2.5
קולנוע סביון בת ים	בת ים	100%	2019	בעלות	בשלבי תכנון	- ⁽⁷⁾	כ- 130 יחיד וכ- 5,000 מ"ר מסחר ומשרדים ⁽⁷⁾	222,000	244,000	9%	2022	2.5

- (1) נתוני העלות המשוערת לפרויקט כוללים עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום, עמלות שיווק והוצאות מימון ספציפיות של הפרויקטים.
- (2) לוינסטין נתיב תבצע את עבודות הבניה עבור החברה. הרווח כאמור כולל את חלקה של לוינסטין נתיב ברווח מביצוע עבודות בניה.
- (3) כולל 180 יחיד במסגרת מסלול מחיר למשתכן ו- 45 יחיד למכירה בשוק החופשי. החברה הגישה בקשה לקבלת תוספת "שבס" בהיקף של כ- 60 יחיד למכירה בשוק החופשי.
- (4) בקשר עם בניה בחלק מהמגרשים הכוללים 235 יחיד תחילת הבניה מותנית בפינויים במקרקעין ובהתאמה יתארך משך הבניה הצפוי של כלל הפרויקט.
- (5) כולל 299 יחיד במסגרת מסלול מחיר למשתכן ו- 228 למכירה בשוק החופשי. החברה ושותפותיה פועלות לקבלת תוספת "שבס" בהיקף של כ- 50 יחיד למכירה בשוק החופשי.
- (6) הפרויקט מבוצע במסגרת הסכם קומבינציה בין החברה לבין בעלי הקרקע, בחלקים שווים עם מגיל פיתוח ובניה בע"מ. חלק החברה בפרויקט הוא כ-35 יחיד (כולל זכויות נוספות ל- 15 יחיד שרכשה החברה בתמורה לכ- 10.5 מיליון ש"ח).
- (7) הפרויקט מבוצע במסגרת הסכם קומבינציה בין החברה לבין בעלי הקרקע. חלק בעלי הקרקע בשטחי הבניה הינו 29.5%. התב"ע בתוקף מאפשרת הקמת 100 יחיד וכ- 4,300 מ"ר מסחר ומשרדים. החברה ובעלי הקרקע פועלים לקידום תב"ע חדשה לקבלת תוספת דירות ושטחי מסחר. הנתונים לעיל מציגים את היקף הפרויקט לאחר אישור תב"ע חדשה.

להלן פירוט פרויקטים מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38/2 אשר לגביהם התקשרה החברה עם מעל ל- 80% מבעלי הזכויות, בשלבי תכנון ושהחברה טרם החלה בביצועם:

שם הפרויקט	מיקום	מספר דיירים	סוג התקשרות	כמות דירות נוספות שייבנו (מעבר לדירות הדיירים)	מצב סטטוטורי והערכת החברה ביחס לסיכויי קידום הפרויקט
אבן גבירול (50%)	תל אביב	110	פינוי בינוי (תמ"א 2)	195	הופקדה התב"ע להתנגדויות לכל מתחם אבן גבירול. עם אישורה ניתן יהיה לגזור בקשות להיתר פרטניות. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
סמאטס 4	תל אביב	15	פינוי בינוי (תמ"א 2)	14	ועדת ערר דחתה את הבקשה להיתר וכעת נערך תהליך להגשה מחודשת. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים מאוד.
אמוראים 3-9	תל אביב	56	פינוי בינוי (תמ"א 2)	80	התקבלה החלטת ועדת ערר, החברה הגישה עתירה מנהלית, החברה חושבת שסיכויי הפרויקט טובים.
בית חורון ומעלה הצבי	רמת גן	118	פינוי בינוי (תמ"א 2)	230	הוגשה תב"ע שעברה את הועדה המקומית וכעת נמצאת בתהליכים מול הועדה המחוזית. לדעת החברה סיכויי הפרויקט סבירים.
חירות, גאולים (75%)	רמת גן	30	פינוי בינוי (תמ"א 2)	60	העירייה ייעדה את המתחם כמתחם לפינוי בינוי וצירפה אליו עוד 3 בניינים. הוגשה התב"ע לועדה המקומית. לדעת החברה סיכויי הפרויקט סבירים.
רחובות הנהר	רמת גן	6	פינוי בינוי (תמ"א 2)	12	הוגשה בקשה להיתר. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
פרופסור שור 5-7	תל אביב	32	פינוי בינוי (תמ"א 2)	28	התקבלה החלטה חיובית בוועדה המקומית. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
אנטיגונוס 11-13	תל אביב	26	פינוי בינוי (תמ"א 2)	20	הוגשה בקשה להיתר וקיים צפי להוצאת היתר בקרוב.
בלוך 22	תל אביב	11	פינוי בינוי (תמ"א 2)	10	הוגשה בקשה להיתר בניה.
נמיר 119	תל אביב	15	פינוי בינוי (תמ"א 2)	18	בשלבי תכנון לפני הגשת בקשה להיתר.
רידינג 25-29	תל אביב	54	פינוי בינוי (תמ"א 2)	כ- 60	בשלבי תכנון לפני הגשת בקשה להיתר.
זכרון יעקב 16	תל אביב	12	פינוי בינוי (תמ"א 2)	12	בשלבי תכנון לפני הגשת בקשה להיתר.
יהודה המכבי 11	תל אביב	11 + 3 מחסנים	פינוי בינוי (תמ"א 2)	9	בשלבי תכנון לפני הגשת בקשה להיתר.
שיכון דרום	הרצליה	224	פינוי בינוי	660 דירות 5,000 מ"ר מסחר	התקיים דיון בהתנגדויות. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים מאוד.

- (1) יצוין, כי בהסכמי ההתקשרות בין החברה לבין בעלי הדירות לייזום פרויקטים כמוצג לעיל, קיימים תנאים מתלים רבים אשר התקיימות/אי התקיימות (לפי העניין) כל אחד מהם (בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בהסכם) עשויה להביא לפקיעת תוקפו של ההסכם או להקנות זכות לביטולו. בין התנאים המתלים כאמור, חתימה של שיעור מינימאלי של דיירים על ההסכם, הנפקת היתר בנייה לפרויקט עד למועדים שנקבעו, אם יוטלו על החברה מטלות ציבוריות חריגות במסגרת הליכי היתר הבניה לפרויקט, אי כדאיות כלכלית לפרויקט, אי קבלת ליווי בנקאי וכדומה.
- (2) בנוסף, מקדמת החברה כ- 14 פרויקטים נוספים בשלבי התקדמות שונים לבנית כ- 1,700 יח"ד (חלק החברה כ- 1,100 יח"ד) שעיקרן בתל אביב. בפרויקטים אלו התקשרה החברה עם פחות מ- 80% מבעלי הזכויות ואין ביכולתה של החברה לאמוד האם פרויקטים אלה יבשילו לכדי התקשרויות מחייבות.

- (א) "קולנוע סביון" - עסקת קומבינציה בבת ים
בחו"ש דצמבר 2019, חתמה החברה על הסכם קומבינציה עם בעלי קרקע במקרקעין הממוקמים בעיר בת ים, לצורך הקמת מבנה לשימוש מעורב שיכלול מסחר, משרדים ומגורים. החברה ובעלי הקרקע יפעלו לקידום תב"ע חדשה במסגרתה תתבקש תוספת של שטחי מגורים, מסחרי ומשרדים, כך שבסה"כ הפרויקט צפוי לכלול כ- 130 יח"ד למגורים וכ- 5,000 מ"ר מסחר ומשרדים מעל שטחי חניון תת קרקעי. חלקם של בעלי הקרקע בעסקת הקומבינציה הינו 29.5% משטחי הבניה. למועד הדוח, החברה פועלת לקבלת תוספת "שבס" כאמור.
- (ב) "מגדל הצוק בנתניה" מגרש 1000
בחו"ש יוני 2019 חתמו החברה ושותפתה בפרויקט נוסף בנתניה (צד ג' בלתי תלוי) על הסכם להתקשר בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה במקרקעין הממוקמים במגרש 1000 בנתניה, לבניית 101 יחידות דיור (חלק החברה והשותפה כ- 40 יח"ד בחלקים שווים). בנוסף, רכשה החברה זכויות נוספות להקמת כ- 15 יח"ד במקרקעין (חלקה הכולל של החברה הינו כ- 35 יח"ד). למועד הדוח הפרויקט מצוי בהליכי תכנון.
- (ג) מכבי יפו תל אביב - מחיר למשתכן
ביום 31 בדצמבר 2018, אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם שתי שותפות בחלקים שווים במכרז "מחיר למשתכן" מכבי יפו בעיר תל אביב יפו.
הפרויקט הינו במתחם א' בשטח קרקע של כ- 17 דונם עליהם ניתן להקים פרויקט בהיקף של כ- 65 אלף מ"ר שטח עילי בנוי. הפרויקט יכלול כ- 527 יח"ד מהן תשווקנה על פי תנאי המכרז, 299 יחידות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו- 228 יח"ד בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. למועד הדוח, החברה ושותפותיה פועלות לקבלת תוספת "שבס" בהיקף של כ- 50 יח"ד ולהוצאת היתר בניה.
- (ד) נתניה (מגרש 1004)
ביום 30 ביוני 2018 מימשו החברה ושותפתה בחלקים שווים את האופציה להתקשר בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה עם בעלי הקרקע במקרקעין הממוקמים במגרש 1004 בנתניה לבניית בניין מגורים בן 117 יח"ד. חלק החברה ושותפתה ביח"ד הינו 44 יח"ד וכן ניתנות שירותי בניה ל- 73 יח"ד. למועד פרסום הדוח נמכרו 17 יח"ד.
- (ה) "לוינשטיין בנחלה" פרויקט מחיר למשתכן בנחלת יהודה ראשון לציון
בחו"ש ינואר 2018 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם לוינשטיין נתיב במכרז "מחיר למשתכן" בראשון לציון, נחלת יהודה מערב.
הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 6 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט הכולל 135 יח"ד.
על פי תנאי המכרז 108 יח"ד תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 27 יח"ד תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. למועד הדוח החלו העבודות בקומת תת קרקע מכוח היתר בניה למרתפים ובחודש פברואר 2020 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

- (ו) גן יבנה - מחיר למשתכן
בחודש נובמבר 2017 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתה של החברה במכרז "מחיר למשתכן" בגן יבנה. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 20 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט בן 225 יח"ד. על פי תנאי המכרז, 180 יח"ד תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 45 יח"ד תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. החברה קיבלה את החזקה בקרקע והגישה בקשה לקבלת הקלת "שבס" לתוספת של עד 60 יח"ד נוספות לשיווק בשוק החופשי.
- (ז) רחוב המרי - גבעתיים
בחודש יוני 2016, רכשה החברה במסגרת מכרז פרטי מגרש להקמת 19 יח"ד ברחוב המרי בגבעתיים. הפרויקט נמצא בשלבי תכנון והחברה פועלת לקבלת היתר בניה.
- (ח) נווה גן - רמת השרון
בחודש אפריל 2015 החברה חתמה על הסכם קומבינציה והסכם שירותי בנייה עם בעלי הקרקע במקרקעין הממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון לבניית בניין מגורים בן 58 יח"ד. בנוסף רכשה החברה קרקע לכ- 10 יח"ד במקרקעין. חלקה של החברה 29 יח"ד. הפרויקט נמצא בשלבי בנייה. למועד פרסום הדוח נמכרו 7 יח"ד בפרויקט.
- (ט) "לוינשטיין בשוהם"
בחודש מרס 2015 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל בשוהם לרכישת שלושה מגרשים המיועדים לבניית 195 יח"ד. החברה חתמה על הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל.
שלב א' מגרש 501 (84 יח"ד) - בנייתו של שלב זה נסתיימה בשנת 2018 ומלוא הדירות בפרויקט נמסרו לרוכשים.
שלב ב' מגרש 502 (66 יח"ד) - בנייתו של שלב זה נסתיימה בחודש דצמבר 2019. למועד פרסום הדוח נמכרו 63 יח"ד בפרויקט.
שלב ג' של מגרש 503 (45 יח"ד) - הפרויקט בשלבי בניה מתקדמים. למועד פרסום הדוח נמכרו 36 יח"ד בשלב זה.
- (י) "בית בחורש" - יקנעם
בחודש מרס 2015 זכתה החברה במכרז לרכישת קרקע של רשות מקרקעי ישראל להקמת 52 צמודי קרקע ביקנעם עלית. החברה חתמה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל. בנייתו של פרויקט זה נסתיימה בשנת 2019. למועד פרסום הדוח נמכרו 45 יח"ד בפרויקט.
- (יא) "לוינשטיין בכפר" - כפר יונה
בחודש יוני 2014 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע בכפר יונה להקמת 106 יח"ד בבניה רוויה (כולל הקלת שבס). החברה חתמה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל. בנייתו של פרויקט זה נסתיימה בשנת 2019. למועד הדוח נמכרו 102 יח"ד בפרויקט מתוכן 100 יח"ד נמסרו לרוכשים.
- (יב) "נוף בראשית" - עפולה
בחודש ינואר 2014 חתמה החברה עם צדדים שלישיים על הסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה בשני מגרשים במתחם יזרעלים בעפולה, בהם זכו הצדדים השלישיים במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל. הפרויקט כולל 5 בניינים וסה"כ 225 יח"ד.

בחודש פברואר 2018 קיבלה שותפתה של החברה בפרויקט בשיעור של 25%, אשר מהווה גם קבלן מבצע של הפרויקט, צו הקפאת הליכים לפי סעיף 350 ב' לחוק החברות. בחודש מאי 2018 רכשה החברה משותפתה השניה בפרויקט כאמור את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה (25%) בפרויקט, בתמורה לסך של 5,200 אלפי ש"ח. ביום 4 במרס 2019 אישר בית המשפט המחוזי הסדר נושים בעניינה של השותפה והחברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשות אשר להערכתה נדרשות למסירת הדירות בפרויקט. החברה אינה צופה השפעה מהותית נוספת לרעה על דוחותיה הכספיים. למועד פרסום הדוח הסתיימה בנייתם של כלל 5 הבניינים ונמכרו 203 יח"ד. לחברה ולשותפתה, קיימות זכויות בנייה להקמת 32 יח"ד במגרש נוסף וזכויות נוספות ל- 2 יח"ד צמודות קרקע. בכוונת החברה ושותפתה למכור את המגרשים כאמור.

4.2.17 להלן תיאור הפרויקטים בתחום הבניה למגורים מחוץ לישראל:

(א) פרויקטים בקפריסין

(1) החברה מחזיקה ב- 33.33% ממניות החברה הקפריסאית SAVYON LTD העוסקת

בהקמת שני פרויקטים בחוף הצפוני של קפריסין (ליד העיר קיריניה).

להלן פירוט תמציתי אודות פרויקטי SAVYON:

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

פרויקט TURTLE BAY: הפרויקט כולל כ- 417 דירות נופש בשטח כולל של כ- 34,000 מ"ר. שטח הקרקע הינו כ- 130 דונם. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 415 דירות. ליום 31 בדצמבר 2019 השקעת החברה ב- SAVYON עומדת על סך של כ- 6.2 מיליון ש"ח.

פרויקט KBTS: הפרויקט כולל קרקע לבניית 18 וילות. נכון למועד הדוח נמכרו 8 וילות והסתיימה בנייתה של וילה אחת. על הקרקע הפנויה שנותרה יש כוונה לבנות תמהיל של וילות ודירות קטנות.

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

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

חברת TAVOR - פרויקט THALASSA: בשנת 2006 השקיעה החברה ביחד עם אחרים בחברת TAVOR PRPERTIES LTD אשר רכשה קרקע במזרח האי, על שפת המים, בשטח של כ- 175 דונם. בשטח מתוכננות להיבנות כ- 2,000 יחידות יח"ד במספר שלבים. במקור נבנו 464 דירות. על מנת להגביר את קצב המכירות והתאמתן לדרישות קהל הרוכשים, הוחל בפיצולן של כ- 120 דירות, כך שהיצע הדירות גדל משמעותית. לתאריך הדו"ח נמכרו כ- 360 יח"ד ונמסרו כ- 255 יח"ד.

פרויקט בהודו (ב)

החברה פועלת בהודו באמצעות חברת Mysore Realty Pvt. Ltd. (להלן: "MRPL") המבצעת פרויקט בעיר מייסור שבהודו.

עד לחודש דצמבר 2017 ההשקעה ב-MRPL התבצעה דרך חברה בת בבעלות מלאה אשר התאגדה במאוריציוס (Lev-India).

בדצמבר 2017 העבירה Lev-India את כל השקעתה במניות חברת MRPL לחברה בתמורה לסך של כ-9.3 מיליון דולר (כ-32.7 מיליון ש"ח) אשר שולמה בדרך של קיזוז כנגד ההלוואות שנתנה החברה ל-Lev-India (למועד הדוח חברת Lev-India חוסלה).

ליום 31 בדצמבר 2017 ההשקעה בחברת MRPL הוצגה בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני ויתרתה ליום 31 בדצמבר 2017 הייתה כ-11 מיליון ש"ח.

בחודש יולי 2018 התקיימו התנאים בקשר להסכם עם בעל מניות בחברת MRPL לפיו רכשה החברה את מלוא אחזקותיו ב-MRPL, וזאת תמורת יתרת הלוואה שניתנה לו על ידי החברה ואשר למועד העסקה, הסתכמה בסך של כ-5 מיליון ש"ח. לאחר הרכישה מחזיקה החברה בשיעור של כ-78% בחברת MRPL.

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

אודות הפרויקט

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

כל עבודות התשתית לפרויקט מבוצעות על ידי קבלן מקומי שעזמו חתמה MRPL על הסכם קומבינציה, לפיו בתמורה לעבודות שיבצע יהא זכאי הקבלן לכ-40% מהתקבולים שיתקבלו ממכירות המגרשים.

בשנת 2018 מכרה MRPL 279 מגרשים שהוצאו לשיווק מתוך שלב א'. נכון למועד פרסום הדוח הסתיימו העבודות בגין המגרשים שנמכרו ו-MRPL החלה בתהליך מסירת המגרשים לרוכשים.

MRPL החלה בשיווק של 273 מגרשים נוספים במהלך שנת 2020, המהווים את יתרת המגרשים בגין שלב א'.

4.3 תחום נדל"ן למכירה - משרדים ומסחר

- 4.3.1 מידע כללי**
- הקבוצה, פעילה בשוק המשרדים והמסחר, בעיקר באמצעות לוינסטין נכסים, והיא יוזמת ובונה פרויקטים לצורך מכירתם או השכרתם, במלואם או בחלקם. לקבוצה יתרון ביזום פרויקטים מסוג זה בעיקר עקב נסיונה ויכולותיה ההנדסיות. לעיתים נוהגת החברה להשכיר את השטחים שטרם מכרה עד למכירתם ובהתקיים תנאי שוק מתאימים תשקול החברה מימוש נכסים אלה.
- 4.3.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו**
- פעילות זו מאופיינת באיתור, ייזום, הקמה (לרבות על דרך של שיפוץ ו/או השבחה ו/או התאמה ו/או בנייה לפי דרישות שוכרים) ורכישה של מבני מסחר, תעשייה ומשרדים במטרה להשכירם לשוכרים שונים ו/או מכירתם. לחברה נכסי מקרקעין בישראל המוחזקים ומפותחים על ידיה במישרין, וכן החזקות בחברות המחזיקות בעצמן ו/או באמצעות חברות בנות, בנכסי מקרקעין, ועוסקות כאמור בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של אותם הנכסים.
- 4.3.3 מגבלות חקיקה, תקינה ושינויים רלוונטי**
- למגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד ראה פירוט בסעיפים 4.2.3 לעיל.
- 4.3.4 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות**
- שינויים בהיקף הפעילות בשוק הנדל"ן, עשויים לגרום לתנודות ברווחיות פרויקטים ועשויים להשפיע על החברה כחלק מההשפעה בין היתר על שאר החברות המתחרות בשוק זה החשות גם הן בשינויים.
- להערכת החברה, לעת עתה הגידול הצפוי בהיצע שטחי המשרדים באזור תל אביב ובכלל עשוי להשפיע על מחירי מכירת שטחים. בנוסף להערכת החברה, רכישת שטחים על ידי משתמשים ובעיקר בשטחי משרדים, עשויים להוות חלופה לשכירות שטחים אלה. למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את השפעת האמור על היקפי פעילותה.
- 4.3.5 גורמי הצלחה**
- גורמי ההצלחה בתחום זה הינם:
- החברה מוצאת כי גורמי הצלחה העשויים להשפיע במידה רבה על פעילותה והצלחתה של החברה בתחום זה הינם: (א) יכולת ומיומנות באיתור קרקעות לביצוע פרויקטים אטרקטיביים מבחינת עלות ופוטנציאל מכירה, וכן תמחור היחידות, ניתוח ותכנון נכון של פרויקטים עתידיים וזיהוי נכון מראש של אזורים בהם צפוי ביקוש (ב) ניהול בניה יעיל ומקצועי (ג) ניסיון רב שנים ומוניטין בשוק הנדל"ן למגורים הנובע בין היתר מהון אנושי מקצועי, בעל ניסיון אשר מלווה את החברה שנים ארוכות (ג) עמידה בהתחייבויות כלפי רוכשי השטחים (ד) יכולת ומיומנות בשיווק השטחים תוך התאמת שטחים לצורכי הרוכשים ככל שנדרש (ה) בקרה תקציבית בכל שלבי הפרויקט (ו) מיומנות בהחלטה על עיתוי שיווק ובניית הפרויקט ומיומנות בשיווק ומכירת השטחים לרבות בחינת החלופות של מכירה ו/או השכרת השטחים הנבנים (ז) גמישות פיננסית ויכולות מימון בשלבי הפרויקט השונים (ח) ביצוע פרויקטים יחד עם שותפים או במסגרת של עסקאות קומבינציה ועל ידי כך הקטנת הסיכון העסקי בפרויקטים אלה;

חסמי כניסה ויציאה

4.3.6

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

תחרות

4.3.7

בתחום זה, קיימת תחרות רבה הן בשטחי מסחר והן בשטחי משרדים אשר נובעת, בין היתר, מקיומם של גופים רבים, מקומיים וזרים, החל מחברות גדולות, ותיקות ומובילות המחזיקות בנכסים גדולים ומובילים ועד ליזמים קטנים ומקומיים הפועלים כולם באיזורים גאוגרפיים מסוימים או המעורבים בפרויקט בודד. גורמים משמעותיים בתחום זה הינם מיקום הנכס עצמו וזמינותם של שטחים דומים בסביבתו. כמו כן, קיימת חשיבות לאיכות הנכס ומחירו.

4.4 תחום ביצוע עבודות בניה קבלניות

4.4.1

מידע כללי

בשנת 2016 התקשרה החברה עם חברה בבעלותו המלאה של המהנדס יוסי נתיב, להקמת זרוע ביצועית לעבודות הנדסה באמצעות חברת הבת לוינשטיין נתיב. בהתאם להסכם שנחתם עם מר נתיב, הוקצו לחברה בבעלותו המלאה 40% ממניות לוינשטיין נתיב. נכון למועד הדוח, לוינשטיין נתיב, מעסיקה מהנדסים וחשבי כמויות, והיא משמשת כקבלן מבצע במספר פרויקטים בחו"ל ביצוע כפי שיפורט בהמשך דוח זה. תחום פעילות זה מאופיין בביצוע עבודות בניה קבלניות עבור הקבוצה ובעיקר עבור מזמיני עבודה אחרים, בדרך כלל בדרך של זכייה במכרזים פומביים אותם מפרסם הגוף מזמין העבודה, כאשר החברה משמשת כקבלן ראשי ומנהלת הפרויקט ונעזרת בקבלני משנה ובספקים שונים לביצוע העבודות.

4.4.2

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

סוג זה של פעילות מחייב את הקבוצה להשתתף במכרזים במסגרתם היא מגישה הצעות לקבלת עבודות בניה קבלניות. המכרזים בהם משתתפת הקבוצה הינם בדרך כלל לפרויקטים מסחריים או ציבוריים היוזמים על ידי אחרים אך גם לפרויקטים למגורים בהם משמשת החברה כקבלן מבצע. התמורה במכרזים מסוג זה נקבעת לפי שיטת חישוב הכמויות או בשיטה של תשלום תמורה בסכום כולל (תמורה "פאושלית"). הקבוצה ניגשת בעיקר למכרזים בהם היא סבורה כי יש לה יתרון יחסי על פני אחרים נוכח התמחותה בביצוע עבודות מורכבות או בעבודות בהן נדרשת רמה הנדסית גבוהה. עובדת היותה של החברה גם "קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות" ללא הגבלת היקף מאפשרת לה להשתתף במכרזים בהיקפים גדולים המתפרסמים על ידי גופים ממשלתיים. ככלל, במסגרת פעילותה בתחום זה נדרשת החברה להמציא לצדדים שלישיים ערבויות מסוגים שונים כגון ערבויות ביצוע וערבויות לטיב העבודות. בדרך כלל מקבלת החברה ערבויות מקבלני משנה במסגרת התקשרותה איתם בהסכם לביצוע העבודות בפרויקט.

4.4.3

הגבלות חקיקה, תקינה ושינויים רלוונטיים

תחום פעילות זה כפוף להוראות שונות, שעיקרן דיני המקרקעין, דיני התכנון והבניה, חוק המכר דירות, תקני בנייה רלוונטיים, תקנוני תב"ע, היתרי בניה, דרישות הרשויות הארציות כגון הג"א וכיבוי אש, דרישות הרשויות המוניציפאליות, חקיקה בתחום המיסוי העירוני והיטלים שונים הנהוגים בנכסי מקרקעין וכיוב'. מכון התקנים הישראלי, שהינו תאגיד שהוקם על פי חוק התקנים, התשי"ג-1953, אחראי על פרסום תקנים הקובעים את סטנדרט הבניה והחומרים המחייבים את העוסקים בענף. בנוסף, החברה עומדת בדרישות התקן הישראלי והבין-לאומי ISO 9001:2000. לפרטים נוספים אודות מערכת ניהול האיכות ISO 9001:2000 ראה סעיף 5.7.3 להלן. הוראות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, קובעות, בין היתר, כי העוסק בענף הבניה חייב להיות קבלן מורשה הרישום בפנקס הקבלנים המתנהל אצל רשם הקבלנים, בהתאם לקבוע. תקנותיו של החוק קובעות את הסיווגים השונים הנדרשים על פי ענפים והיקף העבודות המותרות. החברה ולוינשטיין נתיב הינן קבלן רשום ובעלות סיווג בלתי מוגבל (ג5) בענף הבניה, וכן בעלת סיווגים בענפים נוספים. החקיקה ובעיקר זו העוסקת בהעסקת עובדים זרים גורמת, בהיעדר עובדים ישראליים ובהתייחס להגבלות על העסקת פועלי שטחים, לתנודתיות באמצעי הייצור העומדים לרשות התאגיד (במישרין ובעקיפין), ובכך משתנה קצב ביצוע והתקדמות הפרויקטים, דבר המשפיע על עלותם הכספית.

4.4.4

שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

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

4.4.5

התפתחויות בשווקים רלוונטיים או שינויים במאפייני הלקוחות

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

4.4.6

גורמי הצלחה

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

4.4.7

שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

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

שינויים בתשומות הבנייה משפיעים על עלויות חומרי גלם, על עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה.

4.4.8

מחסומי כניסה ויציאה

מחסום הכניסה הפורמלי העיקרי בתחום עבודות בניה קבלניות בישראל הינו רישוי. כל חברת בניה מחויבת בקבלת רישיון קבלן ורישום בספרי רשם הקבלנים. מחסומים נוספים נובעים מדרישות סף שונות במכרזים המתפרסמים לביצוע העבודות כגון; הון עצמי, איתנות פיננסית וניסיון קודם בסוג העבודה נשוא המכרז. כמו כן סף כניסה מהותי נוסף הינו איתנות פיננסית ובעיקר יכולת להעמיד ערבויות בשלבי הפרויקטים השונים (ביצוע, בדיק וטיב).

מחסום היציאה מתחום זה הינו התחייבויות חוזיות לביצוע העבודות (לרבות ערבויות שהועמדו מכח התחייבויות אלו) וביצוע התיקונים בתקופת הבדק והאחריות.

תחרות 4.4.9

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

מוצרים 4.4.10

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

התקשרויות עם לקוחות 4.4.11

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

לצורך ביצוע העבודות מתקשרת החברה בהסכמים פרטניים עם קבלני משנה וספקים שונים כאשר החברה נותרת האחראית כלפי מזמין העבודה. לעיתים נוצרת התקשרות משולשת על פיה אף נוצרת יריבות ישירה בין מזמין העבודה לקבלן המשנה כאשר זה האחרון אחראי באופן ישיר לקיום התחייבויות כלפי מזמין העבודה. לעיתים, זהותם של קבלני המשנה (או לכל הפחות העיקריים שבהם) מאושרת מראש על ידי מזמין העבודה.

התמורה משולמת לחברה בדרך כלל באחת משתי דרכים עיקריות: תמורה פאושלית, דהיינו תמורה שנקבעה מראש עבור כל העבודה אליה מתווסף כתב כמויות לצורך תמחור שינויים ככל שישנם או תמורה המחושבת על ידי מדידת כמויות של העבודות שבוצעו בפועל במכפלת המחירים בצידם כפי שפורטו בכתב הכמויות המצורף לחוזה העבודה. התמורה בכל אחת מהשיטות משולמת בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בחוזה העבודה.

שיווק והפצה 4.4.12

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

להלן פירוט הפרויקטים בתחום ביצוע עבודות בניה שנוקפו לרווח והפסד בשנים 2017 עד 2019 4.4.13

(אלפי ש"ח):

שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
	אלפי ש"ח			
16%	23,269	(118,011)	141,280	2019
16%	17,846	(95,549)	113,395	2018
11%	1,820	(15,149)	16,969	2017

להלן התפלגות הכנסות ממוצרים ושירותים בתחום ביצוע עבודות בניה:

4.4.14

2017		2018		2019		
שיעור מכלל הכנסות התחום	הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות התחום	הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות התחום	הכנסות (אלפי ש"ח)	
98%	16,553	77%	87,805	72%	102,398	בניה שלא למגורים
2%	416	23%	25,590	28%	38,882	בניה למגורים
100%	16,969	100%	113,395	100%	141,280	סה"כ

ריכוז נתונים אודות הפרויקטים המהותיים:

4.4.15

האם הרווחיות בפרויקט חיובית (כן/לא)	שיעור השלמה		אומדן הכנסות כולל (אלפי ש"ח)	סוג החוזה	מועד סיום צפוי	מועד התחלה	מהות הפרויקט	
	2018	2019						
כן	-	1%	373,800	פאז'י	2022	2019	הקמת מגדל משרדים, כולל קומות מסחר בבני ברק	פרויקט א'
כן	0.2%	0.4%	221,000	פאז'י	2023	2020	הקמת מגדל משרדים, קומת קרקע ומרתפים ברמת גן	פרויקט ב'

להלן פרטים אודות צבר ההזמנות⁽¹⁾ לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 וסמוך למועד הדוח לפי חלוקה

4.4.16

לרבעונים:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה		צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2019	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2018
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2019	רבעון ראשון		34,480
	רבעון שני		27,471
	רבעון שלישי		32,750
	רבעון רביעי		43,309
	סה"כ 2019		138,010
2020	רבעון ראשון	99,989	
	רבעון שני	75,198	
	רבעון שלישי	90,469	
	רבעון רביעי	85,019	
	סה"כ 2020	350,675	125,868
2021		340,077	109,794
2022		268,210	79,885
2023		72,788	-
סה"כ		1,031,750	453,557

(1) צבר העבודות אינו כולל ביצוע עצמי של הפרויקטים של מחיר למשתכן שזכתה הקבוצה בגן יבנה ובראשון לציון בהיקף ביצוע של כ-300 מיליון ש"ח אותם בכוונתה לבצע בעצמה. לפרטים אודות הפרויקטים כאמור ראה סעיפים 4.2.16(ה) ו-4.2.16(ו).

נכסים לא מוחשיים

4.4.17

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

מימון 4.4.18

לפרטים אודות מסגרות אשראי של לוינשטיין נתיב, ראה סעיף 5.4.4.11 להלן.

ביטוח 4.4.19

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

צפי להתפתחות בשנה הקרובה 4.4.20

בזהירות הנדרשת בשל מגיפת הקורונה, הקבוצה, בעיקר באמצעות לוינשטיין נתיב צפויה להמשיך לגשת למכרזים, שיתפרסמו מעת לעת ואשר לדעתה יתאימו לתמהיל פעילותה במועד הגשת כל מכרז. כמו כן הקבוצה תבחן מעת לעת ועל פי מצב השוק, סוג הפרויקט וכד' ביצוע עצמי (בעצמה או באמצעות לוינשטיין נתיב) של פרויקטים אותם היא יוזמת.

פרק 5 - מידע נוסף ברמת התאגיד

5.1 הון אנושי

הקבוצה פועלת עם צוות מקצועי המונה 114 עובדים² הכולל: מנכ"ל, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים, סמנכ"ל הנדסה וביצוע, סמנכ"ל שיווק ומכירות, סמנכ"ל פיתוח עסקי, מנכ"ל חברת לוינשטיין נתיב, יועצות משפטיות, מנהלת כספים, חשבים, מנהלת נכסים מניבים וכן מהנדסים, מנהלי פרויקטים וצוות אדמיניסטרטיבי. בשנת 2019 עלה מספר העובדים המועסקים בקבוצה בעקבות גידול בפעילותה של לוינשטיין נתיב. יחסי העבודה בקבוצה טובים.

להלן פירוט הרכב העובדים:

מחלקה	מספר עובדים
הנהלה בכירה	6
הנדסה	62
כספים והנהלת חשבונות	12
משפטית	4
שיווק ומכירות	2
ניהול, תפעול ואחזקה של נדל"ן מניב	17
מזכירות ופקידות	11

5.1.1 התחייבות לפיצויי פיטורין

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

5.1.2 שינויים מהותיים שחלו בתקופת הדוח

מר ערן עמרם אשר כיהן כסמנכ"ל כספים של החברה וחברות נוספות בקבוצה, מונה ביום 28 באוגוסט 2019 לתפקיד משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים. הגב' שרון בן צבי אשר שימשה כסמנכ"ל שיווק ומכירות של החברה, סיימה את תפקידה בחברה ביום 31 באוקטובר 2019. ביום 1 בינואר 2020 החל מר אורי פלישמן לשמש כסמנכ"ל שיווק ומכירות בחברה.

5.1.3 תלות בעובדים

הצוות הניהולי של החברה כולל מנכ"ל, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים ושלושה סמנכ"לים - סמנכ"ל הנדסה וביצוע, סמנכ"ל שיווק ומכירות וסמנכ"ל פיתוח עסקי, כל אחד מומחה בתחום עיסוקו ובעל ניסיון רב שנים. כמו כן כולל הצוות הניהולי כאמור את מנכ"ל חברת לוינשטיין נתיב.

עמדתה של החברה הינה כי על אף מעורבותו הניכרת של מנכ"ל החברה בפעילותה, אין לחברה תלות בו לצורך ניהול עסקיה השוטפים. באשר למנכ"ל חברת לוינשטיין נתיב אשר מהווה עובד בכיר בלוינשטיין נתיב ואינו בעל שליטה בה, החברה רואה בו כאיש מפתח נוכח כישוריו בתחום, כגון ידע ייחודי וספציפי לעסקי חברת לוינשטיין נתיב.

² לא כולל עובדי מלון שדות.

- 5.1.4 הדרכה ואימונים
העובדים נשלחים להשתלמויות מקצועיות ולכנסים מעת לעת על מנת להישאר מעודכנים בחידושים בתחום התמחותם וכן מתקיימות בחברה השתלמויות ייעודיות על פי החלטת הנהלת החברה ובהתאם לנדרש ולצורך.
- 5.1.5 תוכניות לשינויים
בכפוף להתקשרויות עסקיות עתידיות החברה אינה צופה גידול מהותי במצבת העובדים בשנה הקרובה.
- 5.1.6 מידע על נושאי משרה ועובדים בכירים
לפרטים אודות נושאי משרה בכירה של התאגיד ראה תקנה 21א' לדוח פרטים נוספים המצורף כחלק ד' לדוח התקופתי.
- 5.1.7 תנאי העסקה של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה
ראה ביאור 29ה' בדוחות הכספיים ותקנות 21 ו- 22 לדוח פרטים נוספים המצורף כחלק ד' לדוח התקופתי.
- 5.2 הון חוזר**
- 5.2.1 תיאור מדיניות התאגיד בתחום הנדל"ן
החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות ואשראי שהיא נוטלת בעיקר מהמערכת הבנקאית, מאגרות חוב, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון עצמי. החברה משתדלת להתאים את האשראי שלה לסוגי הפעילות להם היא חשופה תוך מתן דגש למשך תקופת החזר ההלוואות ולבסיסי ההצמדה. החברה בוחנת את מצבה בתחום זה באופן שוטף על בסיס נסיונם של מנהלי החברה ומעת לעת בעזרת יעוץ כלכלי מוניטרי ואו יועצים שונים משוק ההון בישראל, תוך בחינת הריבית המקובלת בארץ, שוק המטבע הזר וכן הריביות בעולם. חלק ניכר מנכסי הקבוצה משועבדים להבטחת החזר אשראי שהיא נטלה.
- 5.2.2 אשראי לקוחות
החברה לא מעמידה אשראי ללקוחותיה. בתחום הנדל"ן המניב, במסגרת חוזי השכירות בהם מתקשרת החברה, משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות. בתחום הבניה למגורים, בדרך כלל מתקבלים תשלומים מרוכשי דירות במהלך התקדמות הבניה בפועל. בעת מסירת החזקה לרוכשי הדירות משולמת יתרת התמורה המגיעה לחברה על פי תנאי ההתקשרות. בתחום עבודות הבניה היזומות ניתן אשראי של בין 30 ל- 75 יום בגין ביצוע העבודות.
- 5.2.3 אשראי ספקים
החברה נוהגת לקבל אשראי מספקים ונותני שירותים לתקופות הנעות בין 30 לבין 90 יום לאחר השלמת קבלת השירות בגינו מתבצע התשלום.
- 5.2.4 מחזור תפעולי
ההון החוזר של פעילות החברה מורכב בעיקרו ממלאי מקרקעין ומבנים בהקמה, מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות, לקוחות וחייבים יתרות חובה נוספות בקיזוז אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, מקדמות מרוכשי הדירות, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות אחרות.

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

הון חוזר (לאחר התאמות) לתקופה של 12 חודשים	התאמות	ההון החוזר כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019	
מיליון ש"ח			
421	(316)	737	נכסים שוטפים
(699)	20	(719)	התחייבויות שוטפות
(278)	(296)	18	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

ההבדל המתואר בטבלה בין ההון החוזר כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים, נובע מתקופת מחזור תפעולי של 3 שנים בהתייחס לפעילות החברה בייזום נדל"ן למגורים. לפרטים נוספים ראו ביאור לד' לדוחות הכספיים לשנת 2019.

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

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

הסכום שחזוי שיושבו או יסולק לאחר יותר מ-12 חודשים	סך היתרה בדוח על המצב הכספי	
מיליון ש"ח		
4	45	לקוחות והכנסות לקבל
27	54	חייבים ויתרות חובה
285	510	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
(19)	(103)	זכאים ויתרות זכות
(1)	(32)	מקדמות מרוכשי דירות
=====		
296		סה"כ התאמות

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

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

5.3 השקעות מהותיות ואחרות בחברות מוחזקות ושותפויות

השקעה בהודו

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

5.4 מימון

5.4.1 כללי

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

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

5.4.2 מקורות המימון

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

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

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

בנוסף, ללוינשטיין נכסים מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בסך של 320 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2019 היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו הינה 171 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו הינה כ- 120 מיליון ש"ח. ראה סעיף 5.4.3.3 להלן לגבי הארכת תוקפו של הסכם המסגרת כאמור.

למועד הדוח לקבוצה נכסים בלתי משועבדים בסך של כ- 260 מיליון ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המשועבדים נמוך משמעותית משוויים ההוגן.

5.4.3 מידע לגבי אשראי מהותי

5.4.3.1 הלוואות שהתקבלו מתאגיד בנקאי

מאפייני המלווה	סכום ההלוואות שהתקבלו	תיאור פרטי ההלוואות	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	70 מיליון ש"ח	<p>הסכום שהתקבל - 70 מיליון ש"ח, מתוכם:</p> <ul style="list-style-type: none"> 46.5 מיליון ש"ח - ריבית קבועה 3.62% לפירעון בשיעור של 6.25% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 6/6/2020⁽¹⁾. יתרת הקרן ליום 31/12/2019 הינה כ- 36.4 מיליון ש"ח. 23.5 מיליון ש"ח - ריבית משתנה, פריים + 1.55% לפירעון בשיעור של 6.25% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 6/6/2020⁽¹⁾. יתרת הקרן ליום 31/12/2019 הינה 18.4 מיליון ש"ח. 	ראה סעיף 5.4.4.1 להלן	סך של 3,883,495 ממניות לוינשטיין (נכסים ⁽²⁾)

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

(2) החברה פועלת להקטנת כמות המניות המשועבדות לסך של 2,500,000 מניות. למועד פרסום הדוח טרם שוחררו המניות כאמור.

הלוואות שהתקבלו למימון רכישת מתחם התחנה המרכזית

5.4.3.2

ביום 18 בנובמבר 2015 התקשרה לוינשטיין נכסים בתחנה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (להלן בסעיף זה - "המלווה"), שלפיו יעמיד המלווה הלוואות בסך כולל של 168 מיליון ש"ח (ביום 18 בנובמבר 2015 התקבל מתוכן סך של 157 מיליון ש"ח). ההלוואות שימשו את לוינשטיין נכסים בתחנה למימון רכישת המקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב (ראה סעיף 4.1.25.4 לעיל).

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	168 מיליון ש"ח	<ul style="list-style-type: none"> • סכום שנוצל - 157 מיליון ש"ח • תנאי ריבית - 3.52% קבועה ללא הצמדה • תנאי החזר - הקרן תוחזר בתום תקופת ההלוואות שהינו 15 בדצמבר 2020⁽¹⁾. הריבית תשולם באופן שוטף פעמיים בשנה 	ראה סעיף 5.4.4.3 להלן	שיעבוד חלקה של לוינשטיין נכסים בתחנה במקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה, וכן ערבות של לוינשטיין נכסים לטובת לוינשטיין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מיליון ש"ח.

(1) הנהלת החברה מעריכה כי ביכולתה להאריך את מועד פירעון ההלוואות האמורות או לקבל אשראי חדש חלף ההלוואות האמורות בהגיע מועד פירעון בחודש דצמבר 2020.

מסגרת אשראי שהתקבלה בלוינשטיין נכסים

5.4.3.3

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו ליום 31 בדצמבר 2019	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	141 מיליון ש"ח	<p>הסכום שנוצל - 141 מיליון ש"ח, מתוכם:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 88 מיליון ש"ח (ליום 31/12/2019) הלוואה לז"א - ריבית קבועה 3.9% לפירעון בשיעור של 4% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 31/12/2021. • 44 מיליון ש"ח (ליום 31/12/2019) הלוואה לז"א - ריבית משתנה, פריים+1.15% לפירעון בשיעור של 4% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 31/12/2021⁽¹⁾. 	ראה סעיף 5.4.4.4 להלן	שעבוד נכסי מקרקעין
	179 מיליון ש"ח ⁽²⁾	הסכום שנוצל - 8 מיליון ש"ח, הלוואה לז"ק בריבית משתנה, פריים+0.6%		
	בסה"כ: 320 מיליון ש"ח	בסה"כ נוצל: 149 מיליון ש"ח		

(1) ביום 28 במרס 2019 הווארד תוקפו של הסכם לקבלת מסגרת אשראי בסך של 179 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי בו התקשרה החברה בחודש דצמבר 2017 וזאת עד ליום 31 במרס 2020 ללא שינוי בתנאי ההסכם למעט תיקון חלק מההתניות הפיננסיות. ביום 23 במרס 2020 הווארדה מסגרת האשראי האמורה עד ליום 30 במרס 2021 (אשראים שיועמדו עד לאותו מועד יועמדו לפירעון עד ליום 30 בנובמבר 2021).

אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

5.4.3.4

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

להתניות הפיננסיות החלות על החברה בהתאם לשיטת הנאמנות ראה סעיפים 5.4.4.5 ו-5.4.4.6 להלן.

5.4.3.5 אגרות חוב (סדרה ד' של החברה)

בחודש יוני 2018 הנפיקה החברה 118,825,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ- 118.8 מיליון ש"ח. התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 117.3 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ד') עומדות לפירעון בתשלומים שנתיים בשיעורים שונים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני החל משנת 2020 ועד לשנת 2025. אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות. להתניות הפיננסיות החלות על החברה בהתאם לשטר הנאמנות ראה סעיפים 5.4.4.7 להלן.

5.4.3.6 אגרות חוב של לוינשטיין נכסים

בחודש דצמבר 2016 הנפיקה לוינשטיין נכסים 125,629,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'). התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 123.7 מיליון ש"ח. אגרות חוב (סדרה ב') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.3% שתשולם על בסיס חציוני. אגרות החוב יפרעו ב- 10 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 31 בדצמבר 2018. להתניות הפיננסיות החלות על לוינשטיין נכסים בהתאם לשטר הנאמנות ראה סעיפים 5.4.4.9 ו- 5.4.4.10 להלן. בחודש דצמבר 2018 פרעה לוינשטיין נכסים את תשלום הקרן והריבית האחרונים של אגרות החוב סדרה א' על פי תנאיהן.

5.4.4 אמות מידה פיננסיות

5.4.4.1 התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת הלוואות מתאגיד בנקאי:

במסגרת הסכם לקבלת הלוואות מתאגיד בנקאי כמפורט בסעיף 5.4.3.1 לעיל, התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

(א) יחס החוב נטו ל- CAP נטו לפי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יעלה על 70%.

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

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

ליום 31 בדצמבר 2019 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

ליום 31.12.2019 בפועל	התניות פיננסיות
47%	(1) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%
59%	(2) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינשטיין נכסים לא יפחת מ- 27%

5.4.4.2

התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת אשראי מתאגיד בנקאי:

בהמשך להסכם קבלת הלוואות וערבויות בנקאיות מתאגיד בנקאי, ביום 24 במרס 2020 התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות כלפי התאגיד הבנקאי:

(א) יחס החוב נטו ל- CAP נטו לפי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יעלה על 70%.

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

ליום 31 בדצמבר 2019 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2019 בפועל
(1) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%	47%
(2) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינסטין נכסים לא יפחת מ- 27%	59%

כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת האשראים שהתקבלו מהתאגיד הבנקאי מובטחת בין היתר בשעבוד על כ- 6,000,000 ממניות לוינסטין נכסים. ביום 24 במרס 2020 הוסכם עם התאגיד הבנקאי על הקטנת כמות המניות המשוועדות לסך של 2,500,000 מניות. למועד פרסום הדוח טרם שוחררו המניות כאמור.

החברה התחייבה כי היחס בין סך האשראים שהתקבלו מהתאגיד הבנקאי (ללא אשראים בחשבונות ליווי) לבין שווי מניות לוינסטין נכסים המשוועדות לתאגיד הבנקאי (כמפורט לעיל) לא יעלה על 75%. במקרה והיחס כאמור לא יתקיים לחברה הזכות להעמיד לזכות החשבון מניות נוספות ו/או אמצעים אחרים והכל על מנת שהיחס כאמור יישמר. ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת החברה בהתחייבותה לגבי היחס כאמור.

5.4.4.3

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

במסגרת הסכם ההלוואה עם התאגיד הבנקאי למימון רכישת מתחם התחנה המרכזית כמפורט בסעיף 5.4.3.2 לעיל התחייבו לוינסטין נכסים ולוינסטין נכסים בתחנה כדלהלן:

(א) ההון העצמי המוחשי המינימאלי של לוינסטין נכסים 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%, תשלים לוינסטין נכסים בתחנה תוך 60 ימים הון ממקורותיה העצמאיים כך שיחס ה- LTV המינימאלי יהיה 60%.

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

ליום 31 בדצמבר 2019 עמדו לוינסטין נכסים ולוינסטין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2019 בפועל
(א) ההון העצמי המוחשי של לוינסטין נכסים לא יפחת מ- 27% מסך המאזן	59%
(ב) ההון העצמי של לוינסטין נכסים לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח	907 מיליון ש"ח
(ג) היחס בין החוב לשווי הנכס יהיה 60%	36%

5.4.4.4

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

במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי כמפורט בסעיף 5.4.3.3 לעיל, התחייבה לוינשטיין נכסים לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

(א) ההון העצמי לא יפחת בכל עת משיעור של 27% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 400 מיליון 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 32 מיליון ש"ח.

(2) שווי הנכסים המשועבדים בהתאם להערכות שווי עדכניות, לא יירד אל מתחת לסך של 516 מיליון ש"ח.

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

ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד פרסום הדוח עמדה לוינשטיין נכסים בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

ליום 31.12.2019 בפועל	התניות פיננסיות
59% 907 מיליון ש"ח	(א) ההון העצמי של לוינשטיין נכסים לא יפחת מ- 27% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח
31%	(ב) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%
42 מיליון ש"ח	(ג) NOI בחישוב שנתי של הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 32 מיליון ש"ח
640 מיליון ש"ח	(ג) שווי הנכסים המשועבדים לא יירד אל מתחת לסך של 516 מיליון ש"ח
4.04	(ג) יחס DSCR שלא יפחת מיחס של 1.25

5.4.4.5

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

בהנפקת אגרות החוב (סדרה ג') בחודש ספטמבר 2014 והרחבת הסדרה בחודש יולי 2016 כאמור בסעיף 5.4.3.4 לעיל, התחייבה החברה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרת החוב, תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(א) ההון העצמי של החברה כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בשטר הנאמנות.

(ב) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות ("**יחס חוב ל- CAP**"), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יעלה על 70% למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בשטר הנאמנות.

ליום 31 בדצמבר 2019 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') כמפורט להלן:

ליום 31.12.2019 בפועל	התניות פיננסיות - אגרות חוב (סדרה ג')
1,040 מיליון ש"ח	(א) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח
47%	(ב) היחס בין החוב נטו ל- CAP נטו של החברה לא יעלה על 70%

5.4.4.6

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

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

5.4.4.7

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

- החברה התחייבה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו ביוני 2018 כמפורט בסעיף 5.4.3.5 לעיל, תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:
- (א) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 550 מיליון ש"ח.
- (ב) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד כמתואר בהסכם, לא יעלה על 70% (להלן: "יחס חוב ל- CAP"). היה והיחס חוב ל- CAP יעלה על 65%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ב') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

ליום 31 בדצמבר 2019 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') כמפורט להלן:

ליום 31.12.2019 בפועל	התניות פיננסיות - אגרות חוב (סדרה ד')
1,040 מיליון ש"ח	(א) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 550 מיליון ש"ח
47%	(ב) היחס בין החוב נטו ל- CAP נטו של החברה לא יעלה על 70%

5.4.4.8

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

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

5.4.4.9

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

לוינשטיין נכסים התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב'), שהונפקו בדצמבר 2016 כמפורט בסעיף 5.4.3.6 לעיל, לא נפרעו במלואן:

- (א) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ-400 מיליון 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 2019 עמדה לוינשטיין נכסים בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

ליום 31.12.2019 בפועל	התניות פיננסיות
907 מיליון ש"ח	(א) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח
31%	(ב) יחס חוב ל-CAP לא יעלה על 70%

5.4.4.10

מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'):
לוינשטיין נכסים התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן היא:
(א) לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן: "חלוקה") באם ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של לוינשטיין נכסים, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-450 מיליון 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 CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי המתואם), כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות, יעלה על 65%.
(ג) לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שערך של נכסי לוינשטיין נכסים סולו ומאוחד בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה.

5.4.4.11 התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי ללוינשטיין

נתיב:

במסגרת הסכם לקבלת אשראים מעת לעת (ובעיקר ערבויות ביצוע) מתאגיד בנקאי התחייבה לוינשטיין נתיב לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות, שהפרתן תהווה עילה לפירעון מיידי:

(א) ההון העצמי המוחשי כהגדרתו בהסכם המימון, לא יפחת בכל עת משיעור של 25% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 22 מיליון ש"ח, הגבוה מבין השניים.
(ב) היקף הערבויות והאשראי הכספי הבנקאי והחוץ בנקאי (בניטרול אשראי עבור ליווי בניה סגור ועבור מקרקעין המיועדים לליווי בניה סגור) ביחס להון העצמי של לוינשטיין נתיב כאמור בס"ק (א) לעיל, לא יעלה על 4 בשנת 2019 ולא יעלה על 3 החל משנת 2020 ואילך.

(ג) לא יתבצע שינוי בשליטה בלוינשטיין נתיב ו/או מיזוג אלא בהסכמת המלווה.
(ד) לא יוענקו הלוואות ללוינשטיין נתיב ולא יחולקו דיבידנדים כהגדרתם בחוק החברות בכל אופן שהוא מרווחי לוינשטיין נתיב בשיעור שיעלה על 50% מהרווח הנקי השנתי של לוינשטיין נתיב.

ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד פרסום הדוח עמדה לוינשטיין נתיב בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2019 בפועל
(א) ההון העצמי של לוינשטיין נתיב לא יפחת מ- 25% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 22 מיליון ש"ח.	39% 31 מיליון ש"ח
(ב) היקף הערבויות והאשראי הכספי הבנקאי והחוץ בנקאי ביחס להון העצמי לא יעלה על 4 בשנת 2019 ולא יעלה על 3 החל משנת 2020 ואילך.	0.4

החברה ערבה לאשראי של לוינשטיין נתיב כאמור וכתנאי להעמדתו נדרשה החברה לעמוד במספר התחייבות ומגבלות שעיקריהן כדלקמן:

- (1) מתן התחייבות למלווה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה לטובת אדם או גוף מבלי לקבל את הסכמת המלווה מראש.
- (2) מתן כתב נחיתות (SUBORDINATION) למלווה.

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

שיעור ריבית אפקטיבית לשנת 2019 ⁽¹⁾	שיעור ריבית ממוצעת לשנת 2019 ⁽¹⁾	ממוצע יתרות האשראי לשנת 2019	סך האשראי ליום 31.12.2019	
%		אלפי ש"ח		
				זמן קצר:
2.3%	2.3%	174,519	239,377	מקורות בנקאיים
				זמן ארוך: ⁽²⁾
3.7%	3.7%	408,706	408,828	מקורות בנקאיים
3.5%	3.2%	408,390	381,697	אגרות חוב
3.3%	3.2%	991,615	1,029,902	סך הכל

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

5.4.6 אשראי שהתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים לפרסום דוח זה
בחודש מרס 2020 הוארכה מסגרת האשראי שהתקבלה בלוינשטיין נכסים מתאגיד בנקאי עד ליום 30 במרס 2021 (אשראים שיועמדו עד לאותו מועד יועמדו לפירעון עד ליום 30 בנובמבר 2021), כמפורט בסעיף 5.4.3.3 לעיל.

5.4.7 מסגרות אשראי
נכון למועד הדוח, ללוינשטיין נכסים מסגרת אשראי בלתי מנוצלות מתאגיד בנקאי היקף של כ- 171 מיליון ש"ח (ראה סעיף 5.4.3.3 לעיל).

5.4.8 פרוט אשראי בריבית משתנה
ראה ביאורים 16, 20 ו- 21 לדוחות הכספיים.

5.4.9 דירוג אשראי
ראה פירוט בביאור 30 לדוחות הכספיים.

5.5 מיסוי

לפירוט היבטי המיסוי הנוגעים לחברה ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים.

5.6 איכות הסביבה

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

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

מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים

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

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

בשנים האחרונות התרחבה המגמה של "בנייה ירוקה" אשר מאופיינת בשמירה על איכות הסביבה, שימוש בחומרים "ידידותיים" לסביבה, שימוש בחומרים הניתנים למחזור וכן במערכות חוסכות אנרגיה והחברה דואגת שהגורמים הרלוונטיים בקבוצה יהיו מעודכנים בתקנים ובדינים הרלוונטיים בנושא.

5.7 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

5.7.1 כללי

בתחומי פעילותה כפופה החברה לדינים שונים הן בדרך של חקיקה והן בדרך של תקינה ובעיקרם: דיני המקרקעין, דיני התכנון והבניה, רישוי עסקים, חוק ניירות ערך על תקנותיו והנחיות וניירות העמדה של הרשות לניירות ערך.

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

5.7.2 רישוי קבלנים וסיווגים

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

5.7.3 בקרת איכות

החברה הינה בעלת מערכת לניהול איכות ISO 9001: 2015 שהינה סדרת תקנים המייצגים הסכמה בינלאומית בדבר ניהול תהליך מתוך מגמה להבטיח שארגונים יוכלו לספק מוצרים או שירותים בסטנדרט העומד בדרישות הלקוחות והתחיקה. המשמעות מבחינת החברה היא כי החברה עומדת בדרישות ההתאחדות העולמית לגופי תקינה (ISO) ומפוקחת באופן שוטף על ידי המכון לבקרת איכות, בין היתר באמצעות מבדקים פנימיים וסקרי הנהלה תקופתיים מתועדים.

5.7.4 דיני חברות ודיני ניירות ערך

בהיותה חברה ציבורית, כפופה החברה לדיני ניירות ערך, דיני החברות ולהנחיות הרשות לניירות ערך והבורסה לניירות ערך.

בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך מחודש אוגוסט 2011, החליט דירקטוריון החברה ביום 29 במרס 2012, על אימוצם של נהלים פנימיים מעודכנים שירכיבו תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך, אשר מטרתם הטמעת נורמות ציות לחוק החברות ולדיני ניירות ערך על ידי הקבוצה וצמצום חשיפת הקבוצה, מנהליה ועובדיה להליך ואמצעי האכיפה המנהלית. התוכנית אושרה בועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. החברה ביצעה ריענון לתכנית האכיפה המנהלית ונהלים מכוחם אשר אושרה על ידי האורגנים המוסמכים שלה בחודש מרס 2020. החברה ממלאת אחר הוראות החוק במועדים המתחייבים על פיו.

5.8 הסכמים מהותיים

החברה הינה צד למספר הסכמים מהותיים שנחתמו בעקבות ההנפקה של לוינשטיין נכסים. לפרטים בדבר ההסכמים ראו ביאור באור 1'029 עד 5'029 בדוחות הכספיים.

5.9 הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

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

5.10 הליכים משפטיים

ראה ביאור 25'א' לדוחות הכספיים.

5.11 יעדים ואסטרטגיה עסקית

5.11.1 יעדים ואסטרטגיה התאגיד בתחום הנדל"ן

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

יעדים וכוונות לעתיד:

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

5.11.2 מגמות פיתוח

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

5.12 פרויקטים בתכנון ועבודות קרקע נוספות

להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה שבבעלות החברה ליום 31.12.2019 ולתאריך פרסום דוח זה (אלא אם כן נאמר אחרת), כולל קרקעות שלא פורטו לעיל (נתונים כספיים באלפי ש"ח) ³:

5.12.1 עבודות קרקע שהחברה מייעדת לבניה למגורים:

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' יח"ד (חלקה של החברה) לפי תב"ע בתוקף	יח"ד לפי תכנון (חלקה של החברה)	סוג הזכויות ⁴	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2019	מצב תכנון סטטוטורי
הגוש הקטן ⁽¹⁾	תל אביב	1979	19.7	19.7	בעלות במושע	1,478	תב"ע מפורטת 3388'א' מאושרת. בהפקדה תוכנית מפורטת נוספת (3388'ב').

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

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

5.12.2 עבודות מקרקעין נוספות:

המקרקעין	סוג הזכויות	שווי הוגן של הקרקע בספרים ליום 31.12.2019 אלפי ש"ח	מצב תכנוני סטטוטורי
כפר סבא ⁽¹⁾	חכירה	7,800	קרקע חקלאית
אשקלון	חכירה	2,000	קרקע חקלאית
אחיסמך ⁽²⁾	חכירה	1,900	קרקע חקלאית
מתחם תחנה המרכזית הישנה ⁽³⁾	בעלות	440,301	תב"ע (היסטורית) למגורים, מסחר ומשרדים

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

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

(3) לפרטים נוספים אודות מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב - ראה סעיף 4.1.25.4 לעיל.

5.12.3 רמת אליהו- ראשון לציון

ראה סעיף 4.1.24 לעיל.

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

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

- 5.12.4 ח.מ.מ - פתח תקווה
לחברה נכדה של החברה, שותפות (75%) במתחם של כ- 9 דונם בקרן הרחובות שנקר ודרך ז'בוטינסקי בפתח תקווה. על השטח קיימים מבנים המושכרים בשכירות חופשית. בשנת 2016 אושרה תוכנית האב לפתח תקווה ובדצמבר 2018 הופקדה תוכנית מתארית ביחס לקרית אריה. נכון למועד הדוח, החברה מקדמת תב"ע להקמת מבני מסחר ומשרדים על הקרקע.
- 5.12.5 נדל"ן להשקעה בהקמה
ראה סעיפים 4.1.20, 4.1.24 ו- 4.1.25.3 לעיל.
- 5.12.6 ישראל בק
החברה חתמה על הסכם רכש וקומבינציה בקשר עם מקרקעין ברח' ישראל בק בתל אביב לבניית כ- 90 יח"ד. ההסכמים מותנים בתנאים מתלים של הפקדת ואישור תב"ע חדשה למתחם. נכון למועד הדוח התנאים המתלים טרם התקיימו. לאור דרישות מחמירות של העירייה בנושא איכות הסביבה בוחנת החברה את המשך דרכה בפרויקט.
- 5.13 רכישות, מיזוגים ושיתופי פעולה
החברה בוחנת באופן תדיר את האפשרויות לשיתופי פעולה ו/או מיזוגים אחרים.
- 5.14 מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד
אודות התפרצות מגיפת הקורונה העולמית ראה סעיף 3.2.1 לעיל.
לא היו שינויים חריגים נוספים בעסקי התאגיד בתקופה שבין מועד הדוח הכספי ומועד דוח זה.
- 5.15 אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים
ראו תקנה 22 לדוח הפרטים הנוספים.
- 5.16 מידע כספי לגבי אזורי גיאוגרפיים
- 5.16.1 האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה הינם:
ישראל - פעילות בניה למגורים, למשרדים, לתעשייה עתירת ידע, נדל"ן מניב וביצוע עבודות קבלנות.
קפריסין הצפונית - פעילות נדל"ן למגורים באמצעות אחזקה בחלקים שונים בחברות קפריסאיות.
הודו - פעילות השבחת קרקע ומכירת מגרשים לבניה עצמית של יח"ד צמודות קרקע.
- 5.16.2 מידע כספי
ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.
- 5.16.3 חשיפה לסיכונים פיננסיים
במסגרת פעילות ההשקעה בחו"ל חשופה הקבוצה לשינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ. החשיפה לשערי חליפין במסגרת ההשקעות בחו"ל (בהודו ובקפריסין) נובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות המוחזקות בחו"ל והן מרמות המימון של השקעות. חברות הקבוצה פועלות לצמצום חשיפה זו על ידי השקעה בחברות המנוהלות באופן אוטונומי, אשר עיקר הכנסותיהן נקובות או צמודות למטבע תפעולי (דולר, אירו, לירה שטרלינג ורופי הודי) וע"י מימון ההשקעות, ככל האפשר, באותו מטבע תפעולי. במקרה הצורך מבצעת החברה עסקאות הגנה על המטבע בו בכוונתה להשקיע. יודגש כי לחברה אין הגנה כנגד האינפלציה הקיימת בהודו.

גורמי מאקרו- ככלל, שינוי ו/או החמרה במצב ביטחוני מדיני בישראל ובמדיניות הסובבת אותה ו/או שינוי ו/או האטה בשוק הישראלי עלולים להשפיע על ענף הבניה ועל התפתחותו.

לפרטים אודות הסיכון הנובע מהתפרצות נגיף הקורונה, ראו סעיף 3.2.1 לעיל.

כל האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ואינו בשליטת החברה.

סיכונים ענפיים - האטה כלכלית בענף הבניה בתקופות של מיתון מתמשך בישראל עלולה להוביל לירידה בביקושים, האטה וצמצום בפרויקטים לבניה ולירידה במחירי השכירות והמכירה. צמצום החשיפה לסיכונים ענפיים נעשה באמצעות פיזור הפעילות של החברה בענפי הנדל"ן השונים וכן באזורים גיאוגרפיים שונים.

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

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

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

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

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

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 31 בדצמבר 2019

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), מתכבד דירקטוריון משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "**החברה**") להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והחברות המוחזקות על-ידה (להלן: "**הקבוצה**") ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "**מועד הדוח**") ולשנה הסתיימה באותו תאריך (להלן: "**תקופת הדוח**").

תקופת הדוח הסתיימה ברווח לפני מסים בסך של כ- 153 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 88.6 מיליון ש"ח בשנת 2018 וכ- 150.5 מיליון ש"ח בשנת 2017.

הרווח הנקי לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 116 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 74.1 מיליון ש"ח בשנת 2018 וכ- 114.2 מיליון ש"ח בשנת 2017.

הרווח הנקי ללא השפעת שיערוכים בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 52.9 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 52.2 מיליון ש"ח בשנת 2018 וכ- 27.3 מיליון ש"ח בשנת 2017.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

א.1. התאגיד - תחומי פעילות וסביבה עסקית

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

לתיאור נרחב יותר של פעילויות התאגיד והסביבה העסקית בה הוא פועל, ראה פרק 4 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

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

החברה מחזיקה ב- 60% ממניות "לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ" (להלן: "**לוינשטיין נתיב**"), באמצעותה מבצעת הקבוצה את עיקר הפעילות הקבלנית.

בחודש פברואר 2020 אושרה סופית למתן תוקף התב"ע למתחם התחנה המרכזית בה מחזיקה חברת בת של לוינשטיין נכסים (יחד עם שותפה בחלקים שווים) בלמעלה מכ- 70% מהזכויות במתחם, לפרטים ראה סעיף 1.4.א. להלן.

לסדרות האג"ח הלא מובטחות של הקבוצה (סדרות ג' וד' של החברה וסדרה ב' של לוינשטיין נכסים) דירוג 'ilA+' של מעלות. לחברה וללוינשטיין נכסים דירוג 'ilA+' (Stable) של מעלות. ראה סעיפים 1.4.א. ו- 1.4.א. להלן לגבי אשרור הדירוגים בתקופת הדוח.

לפרטים אודות השפעת משבר נגיף הקורונה ראה בסעיף 3.2.1 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

1.ב. המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019

להלן התייחסות למרכיבי הדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר		הסברים	
2018	2019		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
65.6	77.8		מזומנים ושווי מזומנים
492.1	509.7		מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
152.8	149.6		נכסים שוטפים אחרים
710.5	737.1	(1)	סה"כ נכסים שוטפים
1,573.1	1,709.6	(2)	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,283.6	2,446.7		סה"כ נכסים
186.7	541.7	(3)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
193.5	177.3		התחייבויות שוטפות אחרות
380.2	719		סה"כ התחייבויות שוטפות
395.7	170.9	(4)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
379.6	317.2	(5)	אגרות חוב
165.3	187.9		מסים נדחים
7.3	8.9		התחייבויות שאינן שוטפות אחרות
947.9	684.9		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
696.6	758.7		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
258.9	284.1		זכויות שאינן מקנות שליטה
955.5	1,042.8	(6)	סה"כ הון
2,283.6	2,446.7		סה"כ התחייבויות והון

הסברי דירקטוריון ליתרות ולשינויים המהותיים:

- (1) היחס השוטף ליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ- 103% בהשוואה ליחס שוטף של כ- 187% ליום 31 בדצמבר 2018. להסבר לגבי ההון החוזר וההון החוזר לתקופה של 12 חודשים ראה גם סעיף 2.ד.1. להלן.
 - (2) העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר משיערוך נכסי נדל"ן להשקעה (ראה סעיף 2.ג.1. להלן) ומתשלום מקדמות בגין רכישת הנכס בהר חוצבים כאמור לעיל, וכן מעלויות השבחה בנכסי נדל"ן להשקעה.
 - (3) יצוין כי נכסי נדל"ן המוצגים בדוחות הכספיים בסעיפים רכוש קבוע ומלאי קרקעות, מוצגים לפי עלותם או עלותם המופחתת. שוויים ההוגן של נכסים אלה עולה על שוויים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של כ- 57 מיליון ש"ח.
 - (3) העליה באשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בתקופת הדוח נבעה בעיקר מקבלת הלוואה בסך של כ- 60 מיליון ש"ח (חלק החברה) מתאגידים בנקאיים למימון רכישת המקרקעין בפרויקט מכבי יפו (ראה סעיף 4.א.7. להלן).
- בנוסף, חל גידול בחלויות השוטפות על הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 218 מיליון ש"ח ובחלויות השוטפות של אגרות החוב סדרה ד' של החברה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח.
- לחברה ולחברה בת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים אשר תעמודנה לפירעון סופי בחודש יוני 2020, ויתרתן ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה בסך של כ- 66 מיליון ש"ח.

בנוסף, ללוינשטיין נכסים הלוואות לזמן ארוך בסך של 157 מיליון ש"ח שהתקבלו מתאגיד בנקאי למימון רכישת חלקה במתחם התחנה המרכזית, אשר יעמדו לפירעון סופי בחודש דצמבר 2020.

הנהלת הקבוצה מעריכה כי ביכולתה להאריך את מועד פירעון ההלוואות האמורות או לקבל הלוואות חדשות חלף ההלוואות האמורות בהגיע מועדי פירעון החוזיים כאמור לעיל.

(4) הירידה בהלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים נבעה בעיקר מגידול בחלויות השוטפות על הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 218 מיליון ש"ח כאמור בסעיף (3) לעיל.

(5) הירידה באגרות החוב נבעה בעיקר מפירעונות שוטפים של קרן אגרות החוב סדרה ג' של החברה וקרן סדרה ב' של לוינשטיין נכסים בסך של כ- 51 מיליון ש"ח. כמו כן, בוצע סיווג בסך של כ- 12 מיליון ש"ח לחלויות השוטפות בגין אגרות חוב סדרה ד' של החברה.

(6) ההון ליום 31 בדצמבר 2019 מהווה כ- 43% מסך הנכסים בדוח המאוחד בהשוואה לכ- 42% ליום 31 בדצמבר 2018.

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

ג.1. ניתוח התוצאות העסקיות בתקופת הדוח

ג.1.1. להלן פרוט אודות הרווח לפני ולאחר מסים על הכנסה לשנים 2017-2019:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מיליוני ש"ח			
150.4	88.6	153	רווח לפני מסים על הכנסה
(36.2)	(14.5)	(37)	מסים על הכנסה
114.2	74.1	116	רווח לשנה

ג.1.2. ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות לתחומי הפעילות

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

3.ג.1. עסקי השכרה - נדל"ן מניב

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי מעסקי השכרה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברים	
2017	2018	2019		
	מיליוני ש"ח			
88.4	87.3	92.4	(1)	הכנסות מדמי שכירות ואחזקת מבנים
(18.6)	(19.8)	(18.9)	(3)	אחזקת מבנים להשכרה
69.8	67.5	73.5		רווח גולמי
107.1	24.7	79.3	(2)	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
10.7	6.9	6.6	(4)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
0.1	-	0.1		הכנסות אחרות
(14.6)	(12.7)	(13.4)		הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
173.1	86.4	146.1		רווח תפעולי

הסברי הדירקטוריון לסעיפים ולשינויים המהותיים:

(1) הכנסות מדמי שכירות ואחזקת נכסים

בתקופת הדוח כללו ההכנסות מדמי שכירות הכנסות מהשכרת השטחים שהיו פנויים בתקופה מקבילה אשתקד. כמו כן, החל מחודש יוני 2019 עם תשלום יתרת תמורת הרכישה והשלמת העסקה לוינשטיין נכסים גובה את מלוא הכנסות השכירות מהנכס "בית סולוג" בבאר שבע. מנגד, בתקופה המקבילה אשתקד, כללו ההכנסות מדמי שכירות הכנסות מהנכס "ראשון סנטר" אשר נמכר במהלך שנת 2018.

סך דמי השכירות, שגבתה הקבוצה מנכסים שבבעלותה ובבעלות משותפת בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 99 מיליון ש"ח (כולל חלקה של לוינשטיין נכסים בהכנסות מדמי שכירות בסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח מנכס הנמצא בבעלות חברה מוחזקת (50%) המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), בהשוואה לסך של כ- 93.9 מיליון ש"ח בשנת 2018 וסך של כ- 95 מיליון ש"ח בשנת 2017.

(2) שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הנהלת החברה והחברה הבת לוינשטיין נכסים בוחנות את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים בביאור 14ב' (3) לדוחות הכספיים לשנת 2019.

בבחינה שנערכה בתקופת הדוח קבעה החברה כי חלו שינויים בתזרימי המזומנים הצפויים ובשיעורי ההיוון בנכסי הנדל"ן של החברה. בעקבות השינויים כאמור רשמה החברה רווחים משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בסך כולל של כ- 79.3 מיליון ש"ח.

עיקר ההכנסות משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נבעו מעליה בשווי הוגן של מגדל לוינשטיין בסך של כ- 41 מיליון ש"ח, של מגדל דיסקונט בסך של כ- 14.7 מיליון ש"ח ושל נכס ברמת אליהו בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. הערכת השווי של מגדל לוינשטיין מצורפת לדוחות כספיים אלה.

מנגד, קבעה החברה כי חלה ירידה בשווי ההוגן של מתחם התחנה המרכזית בתל אביב בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח. הירידה בשווי ההוגן נבעה משינויים שחלו בתוכנית בעקבות החלטת הועדה המחוזית בדבר מתן תוקף לתכנית בניין עיר תא/4321 מתחם השומרון - התחנה המרכזית, מחודש אוגוסט 2019 ואישורה להפקדה (ראה סעיף 1.א.4. להלן). התוכנית האמורה כללה בין היתר שינוי בהיקף והתפלגות זכויות הבניה.

בשנת 2018 כללו ההכנסות משערוך נכסי נדל"ן להשקעה הכנסות משערוך מתחם התחנה המרכזית בסך של כ- 23.2 מיליון ש"ח.

כמו כן, בשנת 2018, חלו שינויים בתזרימי המזומנים הצפויים ובשיעורי ההיוון בנכסי הנדל"ן האחרים של הקבוצה (ללא מתחם התחנה המרכזית). בעקבות השינויים כאמור רשמה החברה רווחים משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בסך כולל של כ- 7.3 מיליון ש"ח.

מנגד, בשנת 2018 רשמה החברה הפסד משערוך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח בעקבות ירידת ערך של הקרקע בכפר סבא אשר נבעה מירידה בשטח המתוכנן להיבנות ומדחייה בלוחות הזמנים לביצוע הבניה.

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

(3) הוצאות אחזקת נדל"ן

הירידה בהוצאות האחזקה בתקופת הדוח נבעה בעיקר מקיטון בהוצאות אחזקה בגין שטחים שהיו פנויים במגדל לוינשטיין ובמגדל דיסקונט החל מסוף שנת 2017 והושכרו במהלך שנת 2019.

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

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

בבחינה שנערכה בתקופת הדוח קבעה חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני כי חלו שינויים בתזרימי המזומנים הצפויים ובשיעור ההיוון של הנכס "יוקנעם הייטק פארק" המוחזק על ידה. בעקבות השינויים כאמור רשמה החברה המוחזקת הכנסות משערוך נכס נדל"ן להשקעה. חלק החברה בהכנסות אלה הינו כ- 2.6 מיליון ש"ח הכלול בחלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (כ- 3.8 מיליון ש"ח ו- 7.4 מיליון ש"ח בשנים 2018 ו- 2017, בהתאמה).

4.ג.1. נדל"ן למכירה - מגורים

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי ממכירת דירות בישראל:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>מיליוני ש"ח</u>			
208.5 (179.9)	222.9 (190)	243.3 (211.1)	מכירת בניינים ומלאי קרקעות עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות
28.6	32.9	32.2	רווח גולמי
(13.1)	(13.5)	(15.3)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
15.5	19.4	16.9	רווח תפעולי

הסברי הדירקטוריון לסעיפים ולשינויים המהותיים:

החברה מיישמת את הוראות תקן IFRS-15 שלפיהן מכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן על פי קצב ביצוע החוזה. ההבדלים בהכנסות בין התקופות נובעים מעיתוי ומכמות מכירת הדירות בפרויקטים השונים ומהתקדמות בביצוע עבודות הבניה באותם פרויקטים.

בתקופת הדיווח הכירה החברה בעיקר בהכנסה מהפרויקטים למגורים הנמצאים בשלבי ביצוע ושיווק: "לוינשטיין בכפר" (כפר יונה), "לוינשטיין בשוהם" (שבלים א', ב' וג'), "בית בחורש" (יקנעם), פרויקט נווה גן ברמת השרון ו"מגדל הצוק" (נתניה).

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

לפרטים אודות פרויקטים חדשים בהם התקשרה החברה בשנת 2019 ("מכבי יפו", נתניה 1,000 יו - "קולנוע סביון - בת ים") ראה סעיפים 7.4, 8.4 ו- 19.4. להלן.

פרשנות ה- IFRIC בנושא עלויות אשראי

בחודש מרס 2019 פרסמה הוועדה לפרשנויות של המוסד לדיווח כספי בינ"ל (IFRIC) פרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי, לפיה לא ניתן להוון עלויות אשראי לפרויקטים החל מהמועד שבו הנכס מוכן למכירה.
עד לחודש יוני 2019 היוונה החברה עלויות אשראי על יתרת המלאי עד למועד סיום הבניה.

בהתאם להבהרה בנושא, שהוציאה הרשות לניירות ערך, החברה מבצעת יישום של הוראות הפרשנות כאמור החל מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי של השנה ולרבות דוחות אלה. מספרי ההשוואה עודכנו בדרך של יישום למפרע. לפירוט ההשפעות של יישום הפרשנות על הדוחות הכספיים ראה ביאור 2 לז' לדוחות הכספיים.

5.ג.1. ביצוע עבודות בניה

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי מביצוע עבודות בניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מיליוני ש"ח			
17 (15.2)	113.4 (95.5)	141.3 (118)	הכנסות מביצוע עבודות בניה עלות ביצוע עבודות בניה
1.8	17.9	23.3	רווח גולמי
(2.5)	(3.1)	(3.7)	הוצאות הנהלה וכללית
(0.7)	14.8	19.6	רווח (הפסד) תפעולי

הסברי הדירקטוריון לסעיפים ולשינויים המהותיים:

החברה מחזיקה ב- 60% ממניות לוינשטיין נתיב. ביתרת המניות מחזיק המהנדס יוסי נתיב (באמצעות חברה בבעלותו) המכהן גם כמנכ"ל החברה. לתיאור אודות ההתקשרות עם יוסי נתיב ואודות העבודות אותן מבצעת החברה, ראה סעיף 4.4 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

השינויים בהכנסות בין התקופות ובתוצאות המגזר נובעים משינויים בהיקפי הפעילות, מתמהיל פרויקטים שונה, בין היתר בהתאם לפרויקטים השונים אותם מבצעת לוינשטיין נתיב, משינויי אומדני רווח בפרויקטים, ממועדי התחלה וסיום של פרויקטים ובשונות בשיעורי ההתקדמות של הביצוע בכל תקופה.

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

ליום 31 בדצמבר 2019 לקבוצה צבר הזמנות בסך של כ- 1.3 מיליארד ש"ח (כולל ביצוע עבודות בניה בפרויקטים של מחיר למשתכן עבור הקבוצה) בהיקף של כ- 300 מיליוני ש"ח.

בתקופת הדוח התקשרה לוינשטיין נתיב בפרויקטים חדשים: מגדל מגורים בבית ים ומגדל משרדים ברמת גן כמפורט בסעיף 12.4. להלן ופרויקט BBC TOWER בבני ברק כמפורט בסעיף 18.4. להלן.

6.ג.1. הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

להלן פירוט הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מיליוני ש"ח			
23.6	22.2	23.7	הוצאות הנהלה וכלליות
6.7	7	8.6	הוצאות מכירה

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

7.ג.1. הוצאות מימון, נטו

להלן פירוט הוצאות המימון, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מיליוני ש"ח			
2.7	4.4	3	הכנסות מימון
(39.7)	(37.6)	(32.7)	הוצאות מימון
(37)	(33.2)	(29.7)	הוצאות מימון, נטו

הסברי הדירקטוריון לסעיפים ולשינויים המהותיים:

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

- הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 6.9 מיליון ש"ח בגין אגרות החוב סדרה ג' של החברה בהשוואה לסך של כ- 8.3 מיליון ש"ח בשנת 2018. הירידה נבעה בעיקר מקיטון בקרן אגרות החוב בעקבות פירעון שוטף של הקרן בספטמבר 2018.
- העליה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב סדרה ד' של החברה בתקופת הדוח לסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח השוואה לסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח בשנת 2018 נובעת מכך שהן הונפקו בחודש יוני 2018.
- הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 3.2 מיליון ש"ח בגין אגרות החוב סדרה ב' של לוינשטיין נכסים בהשוואה לסך של כ- 5.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (הוצאות ריבית בגין סדרה א' שנפרעה במלואה וסדרה ב'). הקיטון נובע בעיקר מפירעונות בקרנות האג"ח וכן מקיטון בשיעור עליית המדד בתקופת הדוח בהשוואה לשנת 2018.

8.ג.1. מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מיליוני ש"ח			
(36.2)	(14.5)	(37.1)	מסים על הכנסה

הסברי הדירקטוריון לסעיפים ולשינויים המהותיים:

הוצאות המסים בתקופת הדוח כוללות מסים נדחים בסך של כ- 18.2 מיליון ש"ח בגין רווחי שערור נכסי נדל"ן להשקעה בהשוואה לסך של כ- 8.3 מיליון ש"ח ו- 25.6 מיליון ש"ח בשנים 2017 ו- 2018 בהתאמה.

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

ראה תקנה 10.א. בדוח על הפרטים הנוספים.

ד.1. נזילות

1.ד.1. תזרים המזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים :

31 בדצמבר			הסברים	
2017	2018	2019		
מיליוני ש"ח				
(7.3)	20.9	3.3	(1)	פעילות שוטפת
(77.7)	(30.9)	(32.5)	(2)	פעילות השקעה
(0.9)	(8.5)	41.4	(3)	פעילות מימון
(85.9)	(18.6)	12.2		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
170.1	84.2	65.6		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
84.2	65.6	77.8	(4)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הסברי הדירקטוריון לתזרימי המזומנים:

(1) תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת בתקופת הדוח שימשו בעיקר למימון השקעות במלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בעוד שכספי הליווי המתקבלים מתאגידים בנקאיים לצורך השקעות אלו מוצגים תחת "תזרימי המזומנים מפעילות מימון". בתקופת הדוח שילמה החברה סך של כ- 77 מיליון ש"ח על חשבון רכישת הקרקע בפרויקט "מכבי יפו" (ראה סעיף 7.א.4. להלן). להסבר לגבי תזרים המזומנים החזוי ראה סעיף 2.ד.1. להלן.

(2) תזרימי המזומנים לפעילות השקעה בתקופת הדוח שימשו ברובם לתשלום מקדמות ומס רכישה בגין רכישת הנכס בהר חוצבים בסך של כ- 25 מיליון ש"ח, תשלום יתרת התמורה בגין רכישת הנכס "בית סולוג" בבאר שבע בסך של כ- 8.5 מיליון ש"ח, רכישת עגורנים וציוד בניה בחברה המאוחדת לוינסטין נתיב בסך של כ- 16.5 מיליון ש"ח וכן השקעות נוספות בנדל"ן להשקעה. מנגד, בתקופת הדוח החברה ולוינסטין נכסים מימשו את מלוא תיקי ניירות הערך שלהן בתמורה לסך של כ- 33.7 מיליון ש"ח.

(3) תזרימי המזומנים מפעילות מימון בתקופת הדוח נבעו ברובם מקבלת אשראי בנקאי בסך של כ- 60 מיליון ש"ח למימון רכישת המקרקעין בפרויקט מכבי יפו. מנגד, שילמה החברה דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ- 18.3 מיליון ש"ח ודיבידנד לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 8.1 מיליון ש"ח.

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

ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה הון חוזר חיובי בדוח המאוחד ובדוח "סולוג". לתקופה של 12 חודשים לחברה גירעון בהון החוזר בדוח המאוחד ובדוח "סולוג" בסך של כ- 278 מיליון ש"ח וכ- 99 מיליון ש"ח, בהתאמה. הגירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים נובע בעיקר מכך שמועד הפירעון החוזי של האשראי בגין פרויקטים בתחום המגורים בגן יבנה, בראשון לציון ומכבי יפו (הנמצאים בשלב מימון הקרקע) צפוי בתקופה של 12 חודשים, ומנגד מלאי המקרקעין בגין פרויקטים אלה אינו צפוי להתממש בתקופה של 12 חודשים. הנהלת החברה צופה, בהתבסס בין היתר על מגעים עם תאגידים בנקאיים, כי עם התקשרות החברה בהסכמי מימון בניה בפרויקטים האמורים יוארך תאריך הפירעון החוזי לאשראים אלה כך שיפרעו בתקופה העולה על 12 חודשים ממועד הדוח.

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת שאינו תזרים שלילי מתמשך. התזרים מפעילות שוטפת של החברה מאופיין בכך שרכישות מלאי מקרקעין לפרויקטים למגורים מוצגות ב"תזרים המזומנים מפעילות שוטפת", בעוד שההלוואות המתקבלות מהתאגידים הבנקאיים לצורך מימון הרכישות מוצגות תחת "תזרים מזומנים מפעילות מימון".

יצוין כי הגירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים והתזרים השלילי לא צפויים לפגוע בפעילות התזרימית השוטפת של הקבוצה, שכן התזרים השלילי ממומן ברובו מאשראי בנקאי, בין היתר, ליווי פרויקטים סגור ו/או אשראי לרכישת קרקע. דירקטוריון החברה דן ביתרות המזומנים ושווי המזומנים בחברה ובחברות הבנות ובתזרים המזומנים החוזי של החברה והחברות הבנות לרבות בקשר עם ההכנסות הצפויות של הקבוצה, הנגישות של החברה למזומנים בחברות הבנות, מסגרות האשראי המובטחות ובחינת התחייבויותיה של החברה, בין היתר בשימת לב למשבר נגיף הקורונה כאמור בסעיף 3.2.1 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד) וביאור 33 לדוחות הכספיים לשנת 2019, וקבע כי אין בגירעון בהון החוזר ובתזרים השלילי מפעילות שוטפת כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וכי אין חשש סביר שהתאגיד לא יעמוד בהתחייבויותיו הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון.

1.ה. מקורות המימון ואמות מידה פיננסיות

1.ה.1. מקורות המימון

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

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

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

להתפשטות נגיף הקורונה, כאמור בסעיף 3.2.1 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד), עשויה להיות השפעה על זמינות גיוס אגרות חוב ועל שיעורי הריבית.

בנוסף, ללוינשטיין נכסים מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בסך של 320 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2019 היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו הינה 171 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו הינה כ- 120 מיליון ש"ח. ראה סעיף 4.4.4. להלן לגבי הארכת תוקפו של הסכם המסגרת כאמור לאחר מועד הדוח.

ליום 31 בדצמבר 2019 לקבוצה נכסים בלתי משועבדים בסך של כ- 260 מיליון ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המשועבדים נמוך משמעותית משוויים ההוגן. כמו כן, למועד הדוח לחברה מניות לא משועבדות של חברת לוינשטיין נכסים.

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

ראה סעיף 4.4.4. להלן וסעיף 5.4 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

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

ראה סעיף 4.4.4. להלן וסעיף 5.4 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

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

ראה סעיף 5.4.4 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

5.ה.1. שיעור הריבית על מקורות המימון ליום 31 בדצמבר 2019

ראה סעיף 5.4.5 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

2. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

האחראי בחברה בביצוע המדיניות בנושא חשיפה לסיכונים שוק הינו מר ערן עמרם, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים. לפרטים בדבר השכלתו כישוריו וניסיונו העסקי ראה תקנה 26א' בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019 (פרטים נוספים על התאגיד).

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

לפרטים בדבר התפשטות נגיף הקורונה וההשפעות האפשריות של המשבר כתוצאה מכך ראה סעיף 3.2.1 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

להלן סיכונים השוק אליהם חשופה החברה:

2.א. מחירי נכסים מניבים

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

2.ב. סיכונים מטבע

לחברה סיכונים מטבע הנובעים מנכסים והתחייבויות הצמודים לשער הדולר, הליש"ט והרופי ו/או מחוזים בביצוע עבודות בניה הצמודים לדולר. בהודו חשופה החברה לאינפלציה המקומית. מאחר ובמדינה זו מנגנוני הצמדה למדד המחירים לצרכן אינם מקובלים.

במסגרת השקעותיה בחו"ל חשופה החברה לשינויים בשערי החליפין של מט"ח, חשיפה הנובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות המוחזקות בחו"ל והן מדרכי המימון של ההשקעות. לרוב מדובר בסכומים שאינם מהותיים. ככל שקיימת חשיפה כאמור נוהגת החברה לצמצם חשיפה זאת על ידי רכישת הגנות או על ידי קבלת אשראי במטבע המתאים. ליום 31 בדצמבר 2019 לקבוצה יתרות מטבע זר בסך של כ- 8.8 מיליון ש"ח.

2.ג. סיכונים ריבית

ליום 31 בדצמבר 2019 לקבוצה אשראי לזמן קצר לא צמוד, בסך של כ- 239.4 מיליון ש"ח, הנושא ריבית משתנה אשר שיעורה המשוקלל הינו כ- 2.4%. בנוסף, האשראי הלא צמוד לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם) מסתכם לסך של כ- 76.6 מיליון ש"ח, הנושא ריבית משתנה אשר שיעורה המשוקלל הינו כ- 3%.

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

2.ד. שינוי במדד

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

לקבוצה אשראי בנקאי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם) צמוד למדד בסך של כ- 26.9 מיליון ש"ח, הנושא ריבית קבועה בשיעור משוקלל של כ- 5.4%. כמו כן, ללוינשטיין נכסים אגרות חוב (סדרה ב') הצמודות למדד בסך של כ- 102.3 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית קבועה בשיעור של 2.3%. שינויים במדד המחירים לצרכן משפיעים על שיעור הריבית הריאלית של הנכסים הכספיים וההתחייבויות הכספיות הצמודים בקבוצה, ועקב כך על הוצאות המימון והרווח.

1.2. מדיניות החברה בניהול סיכונים שוק

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

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

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

2.2. דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2019

לפרטים בדבר הצמדה של יתרות כספיות במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2019 - ראה ביאור ד'30 לדוחות הכספיים. מאזן ההצמדה בדוחות הכספיים נערך בהתאם להוראות IFRS 7, ולכן נכסים והתחייבויות הקשורים למוסדות ממשלתיים כגון מסים לקבל או לשלם והטבות לעובדים אינם נכללים בו כנכסים פיננסיים או כהתחייבויות פיננסיות.

2.2. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2019

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

שיעור ריבית					מכשיר רגיש	
הפסד מהשינוי		שווי הוגן של ההתחייבות	רווח מהשינוי			
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%		
(1.4)	(0.7)	(404.3)	0.7	1.4		
(1.3)	(0.7)	(337.3)	0.7	1.3		
(2.7)	(1.4)	(741.6)	1.4	2.7		
מדד המחירים לצרכן						
הפסד מהשינוי		שווי הוגן של הנכס (התחייבות)	רווח מהשינוי		מכשיר רגיש	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%		
(1.1)	(0.5)	54.4	0.5	1.1		נכסים שוטפים
0.1	0.1	(5.4)	(0.1)	(0.1)		התחייבויות שוטפות
0.6	0.3	(28.7)	(0.3)	(0.6)		הלוואות לזמן ארוך
2.2	1.1	(111.2)	(1.1)	(2.2)	אגרות חוב סחירות	
-	-	(0.2)	-	-	התחייבויות שאינן שוטפות	
1.8	1	(91.1)	(1)	(1.8)		
שער הדולר						
הפסד מהשינוי		שווי הוגן של הנכס (התחייבות)	רווח מהשינוי		מכשיר רגיש	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%		
(0.1)	-	1.2	-	0.1		נכסים שוטפים
0.1	-	(0.7)	-	(0.1)		התחייבויות שאינן שוטפות
-	-	0.5	-	-		
שער הליש"ט						
הפסד מהשינוי		שווי הוגן של הנכס	רווח מהשינוי		מכשיר רגיש	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%		
(1.5)	(0.7)	14.8	0.7	1.5		נכסים שאינם שוטפים

3. היבטי ממשל תאגידי

3.א. תרומות

היקף התרומות שהעניקה הקבוצה בתקופת הדוח הינו כ- 69 אלפי ש"ח (בשנת 2018 - כ- 77 אלפי ש"ח).

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

3.ב. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

1. ניסיונם העשיר של האורגנים של החברה עצמה, העובדה שבחברה מועסקים עובדים בכירים שהינם בעלי השכלה אקדמאית בראיית חשבון ובעלי ניסיון רב.
2. נוכחות של רואי החשבון של החברה, סמנכ"ל הכספים וחשבת החברה בכל ישיבות הדירקטוריון העוסקות בדוחות כספיים, מאפשרת מתן הסברים מלאים ומפורטים בנושאים אלו.
3. החברה נעזרת ביועצים ככל שנדרש.

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

3.ג. דירקטורים בלתי תלויים

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

3.ד. מבקר פנים

להלן גילוי בנושא מבקר הפנים בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך:

1.ד.3. פרטי המבקר

- 1.1 שם המבקר הפנימי: רו"ח גדעון באום.
- 1.2 תאריך תחילת כהונה: 28 במרס 2011.
- 1.3 למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בכל הוראות סעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1922 ("חוק הביקורת הפנימית").
- 1.4 למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
- 1.5 למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה.
- 1.6 למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או עם גוף קשור אליה.
- 1.7 המבקר הפנימי אינו עובד של החברה והוא מעניק שירותי ביקורת פנימית כנותן שירותים חיצוני. בביקורתו, נעזר המבקר הפנימי בעובדי משרדו, כדוגמת אנשי ביקורת ומחשב.

2.ד.3. דרך המינוי

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

3.ד.3. זהות הממונה על המבקר הפנימי

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

4.ד.3. תוכנית עבודה

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

(ב) תוכנית העבודה לשנת 2020 בחברה והנושאים העומדים לביקורת, גובשו על ידי ועדת הביקורת של החברה, בהתבסס בין היתר על סקר הסיכונים שבוצע והצעתו של המבקר הפנימי. השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת הינם הפעלת ביקורת על ליבת העסקים של החברה ו/או נקודות חשיפה בפעילות העסקית של החברה, תוך התחשבות במעגלי הבקרה הפנימיים. התוכנית הרב שנתית מתבססת על הרחבת המעגלים המבוקרים כך שכל אגפי החברה יבוקרו אחת למספר שנים. שינויים בתוכנית העבודה כפופים לאישור הדירקטוריון. תוכנית העבודה לשנת 2020 כוללת ביקורת בנושאים: שכר וכוח אדם, אכיפה מנהלית ועסקאות מהותיות. תכנית העבודה של לוינסטין נכסים לשנת 2020 כוללת ביקורת בנושאים הבאים: גביה מלקוחות ועסקאות מהותיות.

(ג) במהלך שנת 2019 התבצעה ביקורת פנימית בנושאים: בטיחות וגהות בחברה הבת לוינסטין נתיב, מסירת דירות בפרויקטים למגורים ועסקאות מהותיות בחברה. כמו כן בחברה הבת לוינסטין נכסים בוצעה בשנת 2019 ביקורת פנים בנושאים עסקאות מהותיות וכספים. לעניין סעיף זה, "עסקאות מהותיות" - לרבות רכישה או מכירה מהותית של פעילות, עסקאות כאמור בסעיף 270 לחוק החברות ועסקה חריגה כהגדרתה בחוק החברות.

5.ד.3. ביקורת של תאגידים מוחזקים

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

6.ד.3. היקף העסקה

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

7.ד.3. עריכת הביקורת

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

8.ד.3. גישה למידע

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

9.ד.3. דין וחשבון המבקר הפנימי

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

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

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

11.ד.3. תגמול

(א) תגמול המבקר הפנימי מחושב על פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על ידי המבקר הפנימי, בהתאם לתעריף שמסוכם עם המבקר הפנימי מראש, אשר איננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. סך היקף התגמול ששולם למבקר הפנימי בשנת 2019 מהחברה, עומד על סך של כ- 106 אלפי ש"ח. סך התגמול ששולם למבקר הפנימי בשנת 2019 מחברת לוינסטין נכסים עומד על סך של כ- 55 אלפי ש"ח.

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

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

- (א) דוח ביקורת מס' 22 - בנושא סקר סיכונים בחברת לוינסטין נתיב הוגש ביום 31 בדצמבר 2018 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 23 בינואר 2019.
- (ב) דוח ביקורת מס' 23 - בנושא עסקאות מהותיות הוגש ביום 13 במרס 2019 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 25 במרס 2019.
- (ג) דוח ביקורת מס' 24 - בנושא דוח בטיחות וגהות בלוינסטין נתיב הוגש ביום 19 בספטמבר 2019 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 24 בנובמבר 2019.
- (ד) דוח ביקורת מס' 25 - בנושא מסירת דירות הוגש ביום 24 בנובמבר 2019 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 25 במרס 2019.
- (ה) דוח ביקורת מס' 26 - בנושא עסקאות מהותיות הוגש ביום 10 במרס 2020 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 25 במרס 2020.

כמו כן הוצגו בפני חברי ועדת הביקורת דוחות ביקורת פנים של החברה הבת לוינסטין נכסים כדלקמן:

- (א) דוח מס' 13 בנושא אבטחת מידע - הוגש ביום 15 בנובמבר 2018 ונדון בוועדת הביקורת ביום 21 בינואר 2019.
- (ב) דוח מס' 15 בנושא כספים - הוגש ביום 3 בנובמבר 2019 ונדון בוועדת הביקורת ביום 13 בנובמבר 2019.

3.ה. פרטים בדבר המבקר החיצוני של החברה

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

2.ה.3. להלן טבלאות המפרטות את שכר הטרחה שקיבלו רואי החשבון בשנים 2019 ו- 2018:

ס"ה		בגין שירותים אחרים		בגין שרותי ביקורת ומס		
שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות	
						בשנת 2019 :
751	4,529	95	288	656	4,241	רואי החשבון של החברה האם
105	898	25	29	80	869	רואי חשבון אחרים
856	5,427	120	317	736	5110	ס"ה
						בשנת 2018 :
694	4,321	20	90	674	4,231	רואי החשבון של החברה האם
104	527	1	7	103	520	רואי חשבון אחרים
798	4,848	21	97	777	4,751	ס"ה

3.ה.3. היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון של החברה לשנת 2019 נבחנו על-ידי ועדת הביקורת של החברה, אשר קיבלה מהנהלת החברה פירוט לגבי היקף העבודה והתאמתה לצרכיה של החברה. ועדת הביקורת המליצה לדירקטוריון החברה לאשר את היקף העבודה ומצאה כי שכר הטרחה הינו סביר ומקובל לאופי החברה והיקף פעילותה והללו אושרו על-ידי דירקטוריון החברה.

1.3. הליך אישור הדוחות הכספיים

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

1.3.2. תכנית אכיפה מנהלית

בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך מחודש אוגוסט 2011, החליט דירקטוריון החברה ביום 29 במרס 2013 על אימוצם של נהלים פנימיים שירכיבו תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך, אשר מטרתם הטמעת נורמות ציות לחוק החברות ולדיני ניירות ערך על ידי הקבוצה וצמצום חשיפת, הקבוצה, מנהליה ועובדיה להליך ואמצעי האכיפה המנהלית. בישיבתו מיום 29 בנובמבר 2013 קיבל דירקטוריון החברה את המלצת ועדת הביקורת, ואישר את תוכנית האכיפה הפנימית והנהלים הנובעים ממנה. ביום 29 במרס 2020, לאחר קבלת המלצת ועדת הציות של החברה, אישר דירקטוריון החברה עדכון לתוכנית האכיפה והנהלים הנובעים ממנה. במהלך השנה מקיימת החברה ישיבות ועדת ציות בנוכחות האחראי על האכיפה המינהלית בחברה וחברי ועדת הציות.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4.א. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1.א.4. בחודש פברואר 2019 נערך דיון בהתנגדויות לתוכנית בוועדה המחוזית תל אביב בקשר למקרקעין בתחנה המרכזית הישנה. בהמשך לכך פרסמה הוועדה המחוזית הודעה לפיה בכוונתה לערוך שינויים שונים בתכנית ועל כך שהחליטה לפרסם את השינויים המחייבים פרסום להתנגדויות על פי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה. בחודש אוגוסט 2019 לאחר דיון נוסף בהתנגדויות לשינויים שנוספו על פי החלטת הוועדה המחוזית, פורסמה החלטה של הוועדה המחוזית בדבר מתן תוקף לתכנית בניין עיר תא/4321 מתחם השומרון - התחנה המרכזית (להלן: **"תוכנית שומרון"**), וזאת בכפוף לתיקונים שיוטמעו בתקנון. עפ"י ההחלטה למתן תוקף כאמור, תוכנית שומרון כוללת בנייה של כ- 1,333 יח"ד (מתוכן 138 יח"ד לדירור בהישג יד עם אפשרות המרת שטחי תעסוקה ל- 90 יח"ד לדירור בהישג יד נוספות) וכ- 153,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים. במתחם זה מחזיקה לוינשטיין נכסים, באמצעות חברת בת בבעלות מלאה, לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ, ביחד עם חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (בחלקים שווים) בלמעלה מכ- 70% מזכויות הבנייה כאמור.

בחודש פברואר 2020 תוכנית שומרון אושרה למתן תוקף, בהתאם לפרסום בילקוט הפרסומים.

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

3.א.4. בחודש מרס 2019 החברה, ביחד עם לוינשטיין נכסים חתמו על הסכם עם טבע (להלן: **"המוכר"**) לרכישת נכס תעשייתי בהר חוצבים בירושלים בשטח קרקע של כ- 31 אלף מ"ר, הכולל כ- 34 אלף מ"ר בנוי ועוד כ- 70 אלף מ"ר זכויות בנייה לניצול (כ- 32 אלף מ"ר עיליים עיקרי ושירותים וכ- 38 אלף מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים), וזאת בתמורה כוללת של כ- 171 מיליוני ש"ח בתוספת מס רכישה (להלן: **"הפרויקט"** או **"הנכס"**). חלקה של החברה בפרויקט הינו 40% וחלקה של לוינשטיין נכסים הינו 60%.

בכוונת החברות להשכיר את הנכס לשימושים שונים כמקובל באיזור זה ולמצות את זכויות הבניה הנוספות במתחם.

השלמת העסקה צפויה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020. ההסכם כולל תנאים לעניין דחיית מועד מסירת החזקה לאחר השלמת הפעילות העסקית של המוכר ודחיה של מרבית התשלום לאותו מועד. העסקה היתה כפופה לאישור האורגנים המוסמכים אצל המוכר, אשר נתקבל ביום 2 במאי 2019.

בין החברה ללוינשטיין נכסים קיימים הסכם ניהול והסכם שירותי בנייה (ראה ביאור 29' לדוחות הכספיים לשנת 2019), והחברות תפעלנה בהתאם אליהם ומכוחם.

ביום 28 במרס 2019 נתקבלה במשרדי החברה בקשה מצד ג' להורות על מתן צו מניעה זמני במעמד צד אחד וכתב תביעה כנגד החברה, לוינשטיין נכסים והמוכר, האוסר על הצדדים לנהל משא ומתן ולהתקשר בחוזה מחייב עם החברה ולוינשטיין נכסים בקשר עם הנכס.

ביום 16 באפריל 2019 במסגרת פסק דין בבית המשפט המחוזי, חזר בו המבקש מהבקשה וחויב בתשלום הוצאות.

בחודש מאי 2019 שילמו החברה ולוינשטיין נכסים מקדמות בשיעור של 10% מסך התמורה הנקובה בהסכם. חלקן של החברה ושל לוינשטיין נכסים בתשלום (כולל מס רכישה) הינו בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ושל כ- 15 מיליון ש"ח, בהתאמה.

4.א.4. ביום 28 במרס 2019 הווארד תוקפו של הסכם לקבלת מסגרת אשראי בסך של 179 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי בו התקשרה לוינשטיין נכסים בחודש דצמבר 2017 וזאת עד ליום 31 במרס 2020 ללא שינוי בתנאי ההסכם למעט תיקון חלק מההתניות הפיננסיות. להערכת הנהלת החברה בהתבסס בין היתר על מגעים עם התאגיד הבנקאי תוארך מסגרת האשראי לתקופה נוספת. לפרטים אודות ההתניות הפיננסיות ראה בסעיף 5.4.4 לחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

בחודש מרס 2020 הווארכה מסגרת האשראי האמורה עד ליום 30 במרס 2021 (אשראים שיועמדו עד לאותו מועד יועמדו לפירעון עד ליום 30 בנובמבר 2021).

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

6.א.4. בחודש יוני 2019 חילקה לוינשטיין נכסים נתיב דיבידנד בגין מניית בכורה שהוקנתה לחברה בסך של 3,419 אלפי ש"ח. בנוסף, חילקה לוינשטיין נכסים נתיב דיבידנד לבעלי המניות הרגילות בסך של 1,160 אלפי ש"ח (חלקה של החברה בדיבידנד הינו כ- 696 אלפי ש"ח).

7.א.4. בחודש יוני 2019 שילמו החברה ושותפותיה בפרויקט מכבי יפו את יתרת מלוא תמורת הרכישה בגין ארבעה מגרשים ובנוסף מקדמה בשיעור 25% מתמורת הרכישה בגין ארבעה מגרשים נוספים (להלן: **"המגרשים הנוספים"**). התמורה הכוללת ששולמה עד ליום 30 ביוני 2019 הסתכמה לסך של כ- 232 מיליון ש"ח כולל מס רכישה (חלק החברה הינו כ- 77 מיליון ש"ח). החברה מימנה את התשלום ממקורות עצמיים וממימון בנקאי. יתרת התמורה בגין המגרשים הנוספים תשולם במועד המוקדם מבין השלמת הפינויים במקרקעין או בחודש דצמבר 2021.

8.א.4. בחודש יוני 2019 חתמו החברה ושותפתה לפרויקט (צד ג' בלתי תלוי) על הסכם התקשרות בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה במקרקעין הממוקמים במגרש 1,000 בנתניה, לבניית 101 יחידות דיור (חלק החברה והשותפה כ- 40 יחיד בחלקים שווים). בנוסף, רכשה החברה זכויות נוספות ל- 15 יחיד במקרקעין (חלקה הכולל של החברה הינו כ- 35 יחיד). נכון למועד הדוחות הכספיים טרם נמסרה החזקה במקרקעין.

9.א.4. ביום 23 ביולי 2019 נתקבלה במשרדי לוינשטיין נכסים הודעה מאת ועדת המכרזים של עיריית באר שבע, לפיה זכתה לוינשטיין נכסים במכרז שפרסמה עיריית באר שבע בהסכם קומבינציה לרכישת חלק במקרקעין המיועדים להקמת בנייני משרדים בבאר שבע. המקרקעין בשטח של כ- 14.4 דונם, כוללים שני מגרשים צמודים המיועדים לבניית שטחי משרדים ומסחר בהיקף של כ- 31 אלף מ"ר.

במסגרת העסקה תרכוש לוינשטיין נכסים חלק במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה לצורך הקמת כ- 5,100 מ"ר משרדים וחניות שיימסרו לשימוש העירוני. כמו כן, ללוינשטיין נכסים אפשרות לרכישת זכויות בניה נוספות במקרקעין ככל שיהיו. המכרז כולל תנאים נוספים לעניין מצב המקרקעין והטיפול בו. בחודש אוקטובר 2019 התקבל אישור מועצת עיריית באר שבע. למועד הדוח שולמו מס רכישה והיטלים בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח.

10.א.4. ביום 25 ביולי 2019, חברי דירקטוריון לוינשטיין נכסים מינו את מר אליעזר אלקון (יושב ראש הדירקטוריון של החברה) לכהן כיושב ראש הדירקטוריון (לפרטים אודות המינוי ראה דיווח לוינשטיין נכסים מיום 25 ביולי 2019 אסמכתא: 2019-01-0643305).

11.א.4. ביום 15 באוגוסט 2019 החליט דירקטוריון לוינשטיין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 0.75 ש"ח למניה (סך של כ- 10,801 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 2 בספטמבר 2019. חלקה של החברה בדיבידנד שחולק הינו כ- 7,540 אלפי ש"ח.

12.א.4. בחודש אוגוסט 2019 התקשרה לוינשטיין נתיב בהסכם להקמת שלד מגדל משרדים בן 40 קומות מעל 5 מפלסי חניה ברמת גן בהיקף כולל של כ- 65,000 מ"ר. משך ביצוע העבודות הינו שלוש שנים ולוינשטיין נתיב החלה בביצוע העבודות.

בנוסף, התקשרה לוינשטיין נתיב בהסכם להקמת בנין מגורים בבת ים בן 40 קומות מעל 3 מפלסי חניה בהיקף של כ- 34,000 מ"ר. משך ביצוע העבודות הינו שלוש וחצי שנים. למועד פרסום הדוחות הכספיים החלו עבודות הבניה בפרויקט.

13.א.4. ביום 27 באוגוסט 2019 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'ilA' של לוינשטיין נכסים ו- 'ilA+' של אגרות החוב (סדרה ב') שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה.

14.א.4. ביום 27 באוגוסט 2019 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'ilA' של החברה ו- 'ilA+' של אגרות החוב (סדרות ג' וד') שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה.

15.א.4. ביום 28 באוגוסט 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה (סך של 7,300 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 16 בספטמבר 2019.

16.א.4. ביום 2 באוקטובר 2019 פרעה החברה בפירעון חלקי אגרות חוב (סדרה ג') בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ- 42 מיליון ש"ח.

17.א.4. ביום 28 באוגוסט 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, את כינוסה של אסיפת בעלי המניות של החברה שעל סדר יומה בין היתר הארכת תקופת כהונתם של הדירקטורים בחברה (שאינם דח"צים) ואישור מדיניות התגמול של החברה. האסיפה התכנסה ביום 3 באוקטובר 2019 (לפרטים ראו דיווח החברה מיום 28 באוגוסט 2019 אסמכתא: 2019-01-089650). ביום 3 באוקטובר 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות את הארכת כהונתם של הדירקטורים בחברה (שאינם דח"צים) ואת מדיניות התגמול של החברה (לפרטים ראו דיווח החברה מיום 28 באוגוסט 2019 אסמכתא: 2019-01-089650 ומיום 3 באוקטובר 2019 אסמכתא 2019-01-101134).

18.א.4. ביום 25 בנובמבר 2019, סיכמה לוינשטיין נתיב, את התנאים המסחריים וקיבלה צו התחלת עבודה לצורך ביצוע עבודות הקמת פרויקט BBC TOWER בצומת הרחובות ז'בוטינסקי ובן גוריון בבני ברק. הסכם בין הצדדים נחתם בחודש דצמבר 2019. הפרויקט כולל הקמת מגדל בן 44 קומות בשטח של כ- 60,000 מ"ר, ו- 22,000 מ"ר שטחי מסחר, עבודות ביצוע מעטפת וגמר ציבורי, על גבי שלד מבנה קיים תוך סיום והתאמת השלד הקיים למבנה המתוכנן. היקף העבודות נאמד בסך של כ- 380 מיליון ש"ח.

19.א.4. בחודש דצמבר 2019 חתמה החברה על הסכם קומבינציה עם בעלי קרקע במקרקעין הממוקמים בעיר בת ים לצורך הקמת מבנה לשימוש מעורב שיכלול מסחר, משרדים ומגורים. החברה ובעלי הקרקע יפעלו לקידום תב"ע חדשה במסגרתה תתבקש תוספת של שטחי מגורים, מסחרי ומשרדים, כך שבסה"כ הפרויקט צפוי לכלול כ- 130 יח"ד למגורים וכ- 5,350 מ"ר מסחר ומשרדים מעל שטחי חניון תת קרקעי. חלקם של בעלי הקרקע בעסקת הקומבינציה הינו 29.5% משטחי הבניה.

ב.4. אירועים לאחר תאריך המאזן

1.ב.4. לפרטים בדבר פרסום תוכנית שומרון למתן תוקף בחודש פברואר 2020 (פרויקט התחנה המרכזית הישנה) ראה סעיף 4.1.25.4 לחלק א' לדוח זה וביאור 14א(3) לדוחות הכספיים.

2.ב.4. ביום 20 בפברואר 2020 החליט דירקטוריון לוינשטיין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 9 במרס 2020. חלקה של החברה דיבידנד שחולק הינו כ- 10,051 אלפי ש"ח.

3.ב.4. ראה סעיף 4.א.4. לעיל.

4.ב.4. לפרטים בדבר משבר נגיף הקורונה, לאחר תאריך הדיווח, ראה סעיף 3.2.1 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד) וביאור 33ג' לדוחות הכספיים.

ג.4. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

ד.4. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד - לפי תקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ביום 25 במרס 2020 הוגדרה על ידי דירקטוריון החברה, הערכת השווי, בקשר עם הנכס "מגדל לוינשטיין" כהערכת שווי מהותית מאוד. הערכת שווי זאת מצורפת לדוח התקופתי בחלק ו' שבו.

ביום 27 בנובמבר 2019 הוגדרה על ידי דירקטוריון החברה הערכת השווי של "התחנה המרכזית הישנה בתל אביב" כהערכת שווי מהותית מאוד. הערכת שווי זו צורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019.

ה.4. גילוי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 כלולים בדוח זה על דרך ההפניה לנתונים כאמור, הכלולים בדוח מידי של החברה בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, אשר פרסמה החברה בד בבד עם דוח זה.

5. אגרות החוב שבמחזור

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

מועדי הנפקה	סדרה ג'	סדרה ד'
הנפקה ראשונה ביום 21 בספטמבר 2014	הנפקה ראשונה ביום 21 בספטמבר 2014	10 ביוני 2018 (ראה סעיף 9.4.א. לעיל)
הרחבת סדרה ביום 14 ביולי 2016	הרחבת סדרה ביום 14 ביולי 2016	
שווי נקוב במועד ההנפקה	306,046	118,825
קרן שנפרעה (ע.נ.)	145,372	-
יתרת שווי נקוב	160,674	118,825
שווי נקוב לפי תנאי הצמדה	160,674	118,825
סכום הריבית שנצברה	1,539	-
הוצאות הנפקה שטרם הופחתו	(512)	(1,090)
פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה	1,020	-
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים	162,721	117,735
שווי שוק למועד הדוח	168,997	124,125
סוג הריבית	קבועה	קבועה
שיעור הריבית השנתית	3.8%	3.03%
מועדי תשלום הקרן	בכל 30 בספטמבר, החל מ- 2016 ועד 2022	בכל 30 ביוני, החל מ- 2020 ועד 2025
מועדי תשלום הריבית	בכל סוף חודש מרס וספטמבר בשנים 2014-2022	בכל סוף חודש יוני ודצמבר בשנים 2018-2025
תנאי הצמדה קרן וריבית	לא צמודים	לא צמודים
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	החל מיום 31 בדצמבר 2016 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
שם הערב לתשלום התחייבות התאגיד	אין	אין
שם חברת הנאמנות	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
שם האחראי על האג"ח בחברת הנאמנות	רו"ח רמי סבטי	רו"ח רמי סבטי
האופן שבו ניתן להתקשר עם הנאמן	טלפון : 03-6374354 פקס : 03-6374344 RamiS@mtrust.co.il	טלפון : 03-6374354 פקס : 03-6374344 RamiS@mtrust.co.il
כתובת הנאמן למשלוח מסמכים	דרך מנחם בגין 48 תל אביב	דרך מנחם בגין 48 תל אביב
שם חברה מדרגת	S&P מעלות החברה הישראלית לדרוג ניירות ערך בע"מ	S&P מעלות החברה הישראלית לדרוג ניירות ערך בע"מ
הדרוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה	ilA	ilA+
הדרוג שנקבע למועד הדוח	ilA+ - ראה סעיף 9.4.א. לעיל	ilA+ - ראה סעיף 9.4.א. לעיל
האם סדרת האג"ח מהותית	כן	כן
האם עמד התאגיד בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא	לא
תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד	אין	אין
סוג השעבוד ודרגתו	אין	אין
הגבלות בקשר ליצירת שעבודים נוספים	החברה התחייבה שלא ליצור שיעבודים שוטפים על כלל רכושה	החברה התחייבה שלא ליצור שיעבודים שוטפים על כלל רכושה

הנהלת החברה מביעה הערכתה לעובדי החברה על תרומתם לקידומה ופיתוחה.

אליעזר אלקון
יו"ר הדירקטוריון

שאול לוטן
מנכ"ל, חבר הדירקטוריון

תל-אביב, 29 במרס 2020.

סימוכין : 1273-0320.

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

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

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2019

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019

ה ת ו כ ן

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
4	הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בתשקיף מדף מיום 10 בינואר 2018
	דוחות כספיים מאוחדים
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
8	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-120	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
121	נספח - רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2019

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel

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

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

מספר : 4844
תאריך : ד' בניסן תש"ף
29 במרס 2020

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

**דבר 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 משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על רישום הכנסות משכירות; (3) בקורות על נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה); (4) בקורות על אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים; (5) בקורות על רישום הכנסות מביצוע עבודות (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. 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 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 29 במרס 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון האחרים.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

פאהן קנה ושות'

Grant Thornton Israel

משרד ראשי:

בית פאהן קנה

רחוב המסגר 32

תל אביב, 6721118

ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666

פקס' 03-7106660

www.grantthornton.co.il

מספר : 4844

תאריך : ד' בניסן תש"ף

29 במרס 2020

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים המצורפים על המצב הכספי של **משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 2.3% וכ- 2.2% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההשקעות בהן מטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 הסתכמו לסך של כ- 72,190 אלפי ש"ח וכ- 65,595 אלפי ש"ח, בהתאמה, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכמו לסך של כ- 6,595 אלפי ש"ח, כ- 6,680 אלפי ש"ח וכ- 10,817 אלפי ש"ח בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים אשר דוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוני, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, והדוח שלנו מיום 29 במרס 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

פאהן קנה ושות'

רואי חשבון

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel

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

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

לכבוד
הדירקטוריון של
משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

מספר : 4844
תאריך : ד' בניסן תש"ף
29 במרס 2020

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

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

1. דוח של רואה החשבון המבקר מיום 29 במרס 2020 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.
2. דוח של רואה החשבון המבקר מיום 29 במרס 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.
3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 במרס 2020 על מידע כספי נפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים

31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
65,622	77,797	4	מזומנים ושווי מזומנים
42,955	37,019	5	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות
33,343	-	6	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
37,226	45,233	7	לקוחות והכנסות לקבל
30,397	53,506	8	חייבים ויתרות חובה
3,466	736	24'	מסים לקבל
5,399	13,086	9	הכנסות לקבל בגין עבודות בחו"ז ביצוע
(*) 492,079	509,670	10	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
710,487	737,047		
נכסים שאינם שוטפים			
1,478	1,478		מלאי קרקעות
18,844	20,410	11	השקעות והלוואות
65,595	72,190	12'ב	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
25,685	38,044	13	רכוש קבוע
1,386,306	1,502,406	14	נדל"ן להשקעה
23,100	26,876	14'ד	נדל"ן להשקעה בהקמה
37,238	36,407	15	נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T
(*) 14,845	11,801	24	מסים נדחים
1,573,091	1,709,612		
2,283,578	2,446,659		סה"כ נכסים

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 2 לז' להלן.

על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
186,652	541,733	16	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
21,841	32,215	17	ספקים ונותני שירותים
113,306	103,120	18	זכאים ויתרות זכות
8,421	-	14א'	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
2,814	4,076	19	הפרשות
137	4,354	24ח'	מסים לשלם
44,708	32,462	7	מקדמות מרוכשי דירות
2,292	1,060	9	התחייבויות בגין עבודות בחוזי ביצוע
380,171	719,020		
התחייבויות שאינן שוטפות			
395,729	170,939	20	הלוואות מתאגידים בנקאיים
379,557	317,230	21	אגרות חוב
5,663	6,280	22	התחייבויות אחרות
1,693	2,497	23	הטבות לעובדים, נטו
165,272	187,927	24	מסים נדחים
947,914	684,873		
הון			
24,805	24,805		הון מניות
35,951	35,951		פרמיה על מניות
			קרנות הון והפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות
27,179	25,841	26ה'	חוץ
(*) 658,210	721,622		עודפים
746,145	808,219		
(49,502)	(49,502)	26ד'	בניכוי - מניות באוצר
(*) 696,643	758,717		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
258,850	284,049	12א'	זכויות שאינן מקנות שליטה
955,493	1,042,766		
2,283,578	2,446,659		
סה"כ התחייבויות והון			

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 22 להלן.

ערן עמרם	שאול לוטן	אליעזר אלקון
משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים	מנכ"ל, דירקטור	יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 29 במרס 2020.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				ביאור	
2017	2018	2019			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
הכנסות					
208,480	222,932	243,268			מכירת בניינים
16,969	113,395	141,280			הכנסות מביצוע עבודות בניה
88,400	87,381	92,395	ג'14, ג'15		דמי שכירות ואחזקת מבנים
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
					המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
					נטו
10,817	6,680	6,595	ב'12		שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן
107,067	24,699	79,306	ג'14, ג'15		להשקעה בהקמה, נטו
					הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים
					של פעילויות חוץ שנזקפו לרווח
1,414	-	-			והפסד
109	1,334	695	א'27		הכנסות אחרות
<u>433,256</u>	<u>456,421</u>	<u>563,539</u>			
עלויות					
(*) 179,833	(*) 190,008	211,112	ב'27		עלות מכירת בניינים
(**) 15,149	(**) 95,549	118,011	ג'27		עלות ביצוע עבודות בניה
18,552	19,837	18,914	ד'27		אחזקת מבנים להשכרה
(**) 23,554	(**) 22,196	23,740	ה'27		הוצאות הנהלה וכלליות
6,661	7,028	8,630			הוצאות מכירה
2,029	-	407	ו'27		הוצאות אחרות
<u>245,778</u>	<u>334,618</u>	<u>380,814</u>			
187,478	121,803	182,725			רווח תפעולי
2,650	4,416	2,976	ז'127		הכנסות מימון
(*) (39,656)	(*) (37,611)	(32,654)	ז'127		הוצאות מימון
<u>(37,006)</u>	<u>(33,195)</u>	<u>(29,678)</u>			
150,472	88,608	153,047			הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על הכנסה					
(*) (36,247)	(*) (14,521)	(37,062)	24		מסים על הכנסה
<u>114,225</u>	<u>74,087</u>	<u>115,985</u>			
רווח לשנה					
מיוחס ל:					
(*) 82,046	(*) 54,103	82,354			בעלי המניות של החברה
32,179	19,984	33,631	א'12, א'4		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>114,225</u>	<u>74,087</u>	<u>115,985</u>			
22.48	14.82	22.56	28		רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 2 לז' להלן.
 (**) ראה ביאור 2 לח' להלן בדבר סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(*) 114,225	(*) 74,087	115,985	רווח לשנה
			מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר מסווגים מחדש/ יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
3,394	(28)	(1,691)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,414)	-	-	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנוקפו לרווח והפסד
1,980	(28)	(1,691)	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר שמסווג מחדש/ שיסווג בעתיד לרווח או הפסד
			פריטי רווח כולל אחר אשר אינם מסווגים מחדש/ לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
929	12	(691)	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו
2,909	(16)	(2,382)	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו
117,134	74,071	113,603	סך הכל רווח כולל לשנה
			מיוחס ל:
(*) 84,955	(*) 54,044	80,325	בעלי המניות של החברה
32,179	20,027	33,278	זכויות שאינן מקנות שליטה
117,134	74,071	113,603	

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 2 לז' להלן.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי המניות של החברה

ביאור	הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך ההון אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2017	24,805	35,951	(10,567)	(49,502)	(5,729)	31,741	554,709	581,408 (*)	166,972	748,380
רווח לשנה	-	-	-	-	-	-	82,046	82,046 (*)	32,179	114,225
רווח כולל אחר לשנה	-	-	-	-	1,980	-	929	2,909	-	2,909
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	-	-	1,980	-	82,975	84,955	32,179	117,134
הנפקת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות (**)	-	-	9,825	-	-	-	-	9,825	46,405	56,230
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	(14,600)	(14,600)	-	(14,600)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,315)	(4,315)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	24,805	35,951	(742)	(49,502)	(3,749)	31,741	623,084	661,588	241,241	902,829
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS)	-	-	-	-	-	-	(738)	(738)	(319)	(1,057)
יתרה ליום 1 בינואר 2018	24,805	35,951	(742)	(49,502)	(3,749)	31,741	622,346	660,850 (*)	240,922	901,772
רווח לשנה	-	-	-	-	-	-	54,103	54,103 (*)	19,984	74,087
הפסד כולל אחר לשנה	-	-	-	-	(71)	-	12	(59)	43	(16)
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	-	-	(71)	-	54,115	54,044	20,027	74,071
עליה לשליטה בחברה מוחזקת שאוחדה לראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	3,340	3,340
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	(18,251)	(18,251)	-	(18,251)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,439)	(5,439)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	24,805	35,951	(742)	(49,502)	(3,820)	31,741	658,210	696,643 (*)	258,850	955,493
רווח לשנה	-	-	-	-	-	-	82,354	82,354	33,631	115,985
הפסד כולל אחר לשנה	-	-	-	-	(1,338)	-	(691)	(2,029)	(353)	(2,382)
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	-	-	(1,338)	-	81,663	80,325	33,278	113,603
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	(18,251)	(18,251)	-	(18,251)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,079)	(8,079)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	24,805	35,951	(742)	(49,502)	(5,158)	31,741	721,622	758,717	284,049	1,042,766

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 2'לז' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
(*) 114,225	(*) 74,087	115,985	רווח לשנה
(*) (121,493)	(*) (53,199)	(112,647)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(7,268)	20,888	3,338	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות שוטפת)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
(406)	(41)	(3,869)	14ד' תוספות נדל"ן להשקעה בהקמה
(115,897)	(8,217)	(44,223)	14א' השקעות ותוספות נדל"ן להשקעה
37,797	18,721	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(1,888)	-	-	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
18,500	-	-	מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(160)	(51)	(187)	15 השקעה בנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T
(1,372)	(4,977)	(12,317)	13 השקעה ברכוש קבוע
(256)	(251)	-	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	121	-	מזומנים שנבעו מעליה לשליטה בחברה מוחזקת שאוחדה לראשונה (נספח ב')
(5,840)	(4,519)	33,673	ב'6 מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
-	1,082	-	פירעון הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(98)	(12,167)	(9,451)	הלוואות לזמן קצר, נטו
(9,997)	(4,428)	(1,651)	הלוואות לזמן ארוך, נטו
178	69	195	תמורה ממימוש רכוש קבוע
1,719	(16,274)	5,293	שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות
(77,720)	(30,932)	(32,537)	מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
56,230	-	-	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) בחברה מאוחדת
-	117,268	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(4,315)	(5,439)	(8,079)	12א'4 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(14,600)	(18,251)	(18,251)	26ג'2 דיבידנד ששולם
(55,930)	(74,573)	(51,046)	פירעון אגרות חוב
-	-	12,300	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(24,656)	(19,857)	(19,579)	20 פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
67,380	(7,674)	126,116	16 גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(25,000)	-	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(891)	(8,526)	41,461	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות מימון)
(46)	1	(87)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים הנקובות במטבע חוץ
(85,925)	(18,569)	12,175	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
170,116	84,191	65,622	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
84,191	65,622	77,797	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 2ל' להלן.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(9,382)	(6,680)	(6,595)
2,303	2,733	4,962
(107,067)	(24,699)	(79,306)
(*) 29,487	(*) 10,164	25,848
171	(229)	(94)
(1,987)	1,209	173
79	(133)	(78)
(549)	1,415	(330)
2,360	(1,613)	31
4,433	-	-
(1,414)	-	-
(64)	(47)	(25)
(45)	(221)	-
(81,675)	(18,101)	(55,414)
(47,169)	19,161	(10,566)
(620)	(1,527)	2,730
(4,693)	7,665	(8,919)
(*) 17,679	(*) (93,168)	(63,452)
(1,287)	11,403	5,204
(4,731)	20,640	12,213
901	64	1,262
(1,098)	86	4,217
1,200	578	78
(39,818)	(35,098)	(57,233)
(121,493)	(53,199)	(112,647)

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד

שהתקבל, נטו

פחת והפחתות

שערך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה

בהקמה, נטו

שינוי במסים נדחים, נטו

גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים,

נטו

שערך התחייבויות לזמן ארוך ואגרות חוב

שערך הלוואות שניתנו לחברה מוחזקת המטופלת

לפי שיטת השווי המאזני

ירידת (עליית) ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן

דרך רווח או הפסד

ירידת (עליית) ערך השקעות והלוואות לזמן ארוך

התאמות הנובעות מהלוואות לחברה מאוחדת

המהווה פעילות חוץ

הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות

חוץ שנקפו לרווח והפסד

רווח ממכירת רכוש קבוע, נטו

עדכון התחייבות בגין מכירת נדל"ן להשקעה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל וחייבים

ויתרות חובה

קיטון (גידול) במסים לקבל

קיטון (גידול) בהכנסות לקבל והתחייבות בגין

עבודות בחוץ ביצוע, נטו

קיטון (גידול) במלאי מקרקעין ומבנים בהקמה, נטו

גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

גידול בהפרשות

גידול (קיטון) ביתרות מסים לשלם

גידול בהתחייבויות אחרות

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 2 לז' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	(17,954)	-	
-	(960)	-	
-	(3)	-	
-	15,698	-	
-	3,340	-	
-	121	-	

נספח ב' - מזומנים שנבעו מעליה לשליטה בחברה מוחזקת שאוחדה לראשונה (ראה ביאור 2'א12)

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

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

נספח ג' - פעילות מהותית שלא במזומן

4,266	1,266	1,256	
23,000	-	-	
-	18,500	-	
-	5,000	-	2'א12
-	2,572	7,265	

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

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

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

רכישת מניות בחברה מוחזקת כנגד גריעת הלוואה שניתנה לבעלי מניות אחרים בחברה מוחזקת

רכישת רכוש קבוע כנגד אשראי ספקים

נספח ד' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:

36,056	33,630	27,816	ריבית
18,915	23,690	26,330	דיבידנד
18,965	13,347	22,272	מסים על הכנסה

מזומנים שהתקבלו במהלך השנה עבור:

711	1,249	502	ריבית
1,498	40	522	דיבידנד והחזר השקעה
796	2,678	2,305	מסים על הכנסה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

- א. **משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ** (להלן - "**החברה**" או "**הקבוצה**") הינה חברה ציבורית אשר התאגדה בישראל והחלה לפעול בשנת 1964. משרדה הרשום של החברה נמצא ברחוב מנחם בגין 23 בתל-אביב. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- ב. הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה וביצוע של פרויקטים של מקרקעין, בניה והשכרת שטחים מסחריים.
- ג. לחברה השקעות בחברות מאוחדות, חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (עסקאות משותפות וחברה כלולה) והשקעות אחרות. רשימת החברות העיקריות המוחזקות על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מפורטת בנספח לדוחות הכספיים.
- ד. מרבית פעילות הנדל"ן המניב בקבוצה מרוכזת בחברת לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן - "**לוינשטיין נכסים**"), שהינה חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור של כ- 69.8%. ראה ביאור 12א'.
- ה. החברה מחזיקה ב- 60% בחברת "לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ" (להלן - "**לוינשטיין נתיב**"), המהווה את הזרוע הביצועית לעבודות הנדסה בקבוצה.
- ו. ביום 9 בינואר 2018 פרסמה החברה תשקיף מדף בתוקף לשנתיים. לאחר קבלת הארכה בשנה נוספת, תשקיף המדף הינו בתוקף עד ליום 9 בינואר 2021.
- ז. בתחילת שנת 2020 החל להתפשט נגיף הקורונה בכל העולם, כולל במדינת ישראל והוכרז כמגיפה על ידי ארגון הבריאות העולמי. לפרטים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 33ג'.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים דורשת מהנהלה שימוש באומדנים חשבונאיים והערכות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותגים 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, הצגת דוחות כספיים (IAS 1), נדרש, בין היתר, לתת גילוי באשר לכללי החשבונאות שיישומם כרוך באומדנים ושיקולי דעת בעלי רגישות ניכרת לאירועים עתידיים, אשר התרחשותם עשויה להשפיע על הסכומים המדווחים.

ראה ביאור 3 בדבר פירוט האומדנים וההנחות אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

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

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

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

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

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

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים או במטבע חוץ

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

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
221.57	223.33	224.67	מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)
3.47	3.75	3.46	שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב / ש"ח
4.15	4.29	3.88	שער החליפין היציג של 1 אירו / ש"ח
0.054	0.054	0.049	שער החליפין היציג של 1 רופי / ש"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
%	%	%	
0.4	0.8	0.6	מדד המחירים לצרכן
(9.8)	8.1	(7.8)	שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב
2.7	3.3	(9.6)	שער החליפין היציג של 1 אירו
(3.9)	(0.9)	(10.1)	שער החליפין היציג של 1 רופי

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. דוחות כספיים מאוחדים

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

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

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

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

1. הסדרים משותפים

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

א. פעילות משותפת (joint operation)

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

ב. עסקה משותפת (joint venture)

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).

2. זכויות שאינן מקנות שליטה

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

שינויים בזכויות שאינן מקנות שליטה

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

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

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

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

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

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

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

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

ז. מזומנים ושווי מזומנים

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

ח. מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה

1. מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה מוצג לפי העלות, או לפי אומדן שווי המימוש נטו כנמוך שבהם. העלות כוללת עלויות ישירות מזוהות, עלויות קבלני משנה, עלויות עקיפות משותפות ועלויות אשראי שהונו בתקופה בה המלאי נחשב נכס כשיר (לעניין ישום למפרע של מדיניות חשבונאית בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי - ראה סעיף ל' להלן). עלויות עקיפות משותפות הוקצו לעבודות שבביצוע על בסיס מפתחות העמסה שונים (בדרך כלל שעות עבודה) בהתבסס על תפוקה נורמלית. שווי מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה.

עלות הקרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין מוכרת כאומדן השווי ההוגן של הקרקע נכון למועד בו תנאי ההסכם מאפשרים את תחילת הפעילויות הדרושות להתבצע על הקרקע שנרכשה. ובמקביל מוכרת התחייבות למתן שירותי בניה בסכום זהה המשקפת את מחויבות הביצוע כלפי מוכר המקרקעין. בנסיבות בהן לא ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של הקרקע, מתבססת המדידה על אומדן השווי ההוגן של שירותי הבניה למוכר המקרקעין.

החל ממיום 1 בינואר 2017, ההכנסות בגין שירותי הבניה למוכר המקרקעין נזקפות לאורך זמן בהתאם לשיעור התקדמות הביצוע של הפרויקט, במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

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

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

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין

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

יא. רכוש קבוע

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

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

נכסי נדל"ן להשקעה בבעלות הקבוצה נמדדים לראשונה לפי העלות הכוללת עלויות רכישה ישירות. נכסי נדל"ן להשקעה החכורים על ידי הקבוצה ומשתקפים בדוח על המצב הכספי בסעיף נדל"ן להשקעה נמדדים לראשונה לפי עלות. בתקופות עוקבות נכסי נדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן 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. במקרים בהם לא ניתן לקבוע באופן מהימן את השווי ההוגן של פריט נדל"ן להשקעה בהקמה הפריט מטופל בשיטת העלות עד למועד סיום ההקמה או המועד שבו ניתן לקבוע את השווי ההוגן באופן מהימן, כמוקדם שבהם.

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

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

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

יג. ירידת ערך נכסים שאינם כספיים

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

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מסים על הכנסה

1. מסים שוטפים

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

2. מסים נדחים

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

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

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

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

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

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

טו. הכרה בהכנסה

החל מיום 1 בינואר 2017, מיישמת הקבוצה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) (להלן, "התקן").

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

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

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

להלן תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן:

זיהוי חוזה עם לקוח

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

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

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

זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה

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

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

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

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן (המשך):

קיום מחויבויות ביצוע

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

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

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

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

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

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

קביעת מחיר העסקה

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

תמורה משתנה

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן (המשך):

קביעת מחיר העסקה (המשך)

רכיב מימון משמעותי בחוזה

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

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

להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסה מפעילות הקבוצה:

1. הכנסות מדמי שכירות

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

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

2. הכנסות מדמי ניהול ואחזקה

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

3. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ודירות

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

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

תנאי ההכרה בהכנסה מפעילות הקבוצה (המשך):

3. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ודירות (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

תנאי ההכרה בהכנסה מפעילות הקבוצה (המשך):

4. הכנסות מעבודות לפי חוזי ביצוע

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

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

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

5. הכנסות ריבית

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

6. הכנסות מדיבידנד

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

7. הכרה בהכנסה ברוטו כספק עיקרי או נטו כסוכן

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

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

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

8. הכנסות מתפעול מלונית

ההכנסות מתפעול מלונית נזקפות במועד מתן השירות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. עלויות השגת חוזה

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

יז. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי ספציפיות 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. לצורך חישוב עלויות אשראי שאינן ספציפיות, הקבוצה תקבע את הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון על ידי ייחוס שיעור היוון המבוסס על ממוצע משוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי הקיים בקבוצה במהלך התקופה. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

יתרה בגין מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה שטרם נמכרו בדוחות על המצב הכספי אינה מהווה נכס כשיר החל מהמועד בו הושלמו באופן מהותי הפעולות הדרושות לשם הכנת הנכס למכירה.

עד לדוחות כספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2019, נקטה הקבוצה בגישה לפיה ראתה ביתרה בגין מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בדוחות על המצב הכספי כמהווה נכס כשיר לאורך תקופת ההקמה.

לעניין שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי למפרע החל מיום 1 בינואר 2017, ראה סעיף ל' להלן.

יח. הפרשה לבדק ואחריות

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

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

יט. הפרשות בגין תביעות משפטיות

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. נכסים פיננסיים

מדיניות חשבונאית עד ליום 31 בדצמבר 2017:

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 הוכרו 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

קבוצת הלוואות וחייבים כללה מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או ניתנים לקביעה, שאינם מצוטטים בשוק פעיל. הלוואות וחייבים הוצגו כנכסים שאינם שוטפים, למעט הלוואות וחייבים שתאריך הפדיון שלהם לא עלה על 12 חודשים מתאריך הדיווח אשר הוצגו במסגרת הנכסים השוטפים. הלוואות וחייבים הוצגו לפי העלות המופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית תוך התחשבות בעלויות עסקה. אשראי לזמן קצר שלא חרג מתקופת האשראי המקובלת בענף (כגון, אשראי לקוחות), הוצג בדרך כלל בערכים נומינליים, ללא היוון. רווחים או הפסדים נזקפו לרווח או הפסד במועד גריעת הנכס, במקרה של הפרשה לירידת ערך וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

2. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

קבוצה זאת כללה נכסים פיננסיים שהוחזקו לצורכי מסחר וכן נכסים פיננסיים שיועדו על ידי הנהלת החברה עם ההכרה הראשונית בהם כנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים אלה נמדדו בשוויים ההוגן בכל תאריך דיווח והרווחים או ההפסדים בגינם נזקפו במועד התהוותם לרווח או הפסד. עלויות עסקה בגין פריטים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפו לרווח או הפסד עם התהוותן.

השקעות במכשירים הוניים, שלא היה להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל ואשר לא היה ניתן למדוד את שוויים ההוגן באופן מהימן, לא יועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. נכסים פיננסיים (המשך)

מדיניות חשבונאית 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.

השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

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

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

כא. ירידת ערך נכסים פיננסיים

מדיניות הטיפול בירידת ערך נכסים פיננסיים עד ליום 31 בדצמבר 2017

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

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. ירידת ערך נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

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

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

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

לגבי יתרות בגין לקוחות הקבוצה מיישמת את ההקלה היישומית המוקנית בתקן לפיה ההפרשה להפסדי האשראי החזויים נמדדת לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

סכום הפסדי האשראי החזויים מוכר ברווח או הפסד.

כב. התחייבויות פיננסיות

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

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת כוללות זכאים ויתרות זכות, ספקים ונותני שירותים, אגרות חוב, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ואשראי לזמן קצר שהתקבל מתאגידים בנקאיים ומגורמים אחרים.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בדוחות הכספיים על בסיס שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה ישירות, במידה וקיימות. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה מוצגות לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את העלויות הישירות. הריבית האפקטיבית נוקפת לדוחות רווח והפסד במסגרת סעיף המימון.

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. שינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית

מדיניות חשבונאית עד ליום 31 בדצמבר 2017:

במקרים בהם התבצע שינוי או החלפה של התחייבות פיננסית מול אותו נותן אשראי בתנאים הגורמים לשינוי משמעותי (כמותי או איכותי) בתנאי ההתחייבות, השינוי או ההחלפה טופלו כגריעה של ההתחייבות הקיימת ונטילת התחייבות חדשה, תוך זקיפת השינויים בין עלות הספרים של ההתחייבות הקיימת וסכומים כלשהם ששולמו או התקבלו והשווי ההוגן של ההתחייבות החדשה לרווח או הפסד. במידה והשינוי או ההחלפה לא גרמו לשינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות, הטיפול הננקט היה שינוי תנאי התחייבות קיימת ללא השפעה מיידיית על 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.

כד. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית/משפטית ברת אכיפה לקיזוז וקיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או בו זמנית.

כה. גריעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר:

- פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי; או
- החברה מעבירה את הנכס הפיננסי וההעברה כשירה לגריעה.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר ההתחייבות מסולקת, דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת. באשר לשינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית ראה סעיף כג' לעיל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. הטבות לעובדים

1. התחייבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של החברה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם ביוזמתם. התחייבות החברה בגין הטבות לאחר העסקה מטופלות כתוכנית הטבה מוגדרת ולגבי חלק מהעובדים כתוכנית להפקדה מוגדרת.

תוכניות להטבה מוגדרת הינן תכניות בגין הסיכונים האקטואריים והכלכליים שמוטלים על החברה. בתוכניות להטבה מוגדרת נדרש לאמוד את ההתחייבות בשיטות אקטואריות (שיטת יחידת זכאות חזויה) אשר מביאות בחשבון את משך העבודה הצפוי של העובדים, את ערך הזמן, את הצפי לעליית השכר עד לפרישה, ואת האפשרות שעובדים יפרשו בתנאים שלא יזכו אותם בפיצויים.

נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות.

הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת מחושב אחת לשנה על ידי אקטואר בלתי תלוי. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש לחישוב הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת התבסס על אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה לתקופה מקבילה לתקופה בה חזוי סילוק התכנית והנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התכנית.

עלות שירות שוטף, עלות שירות עבר ורווחים והפסדים מסילוק, ריבית נטו על ההתחייבות, נטו, וכן יתרת הרווח הריאלי הנצבר על נכסי תוכנית (שמועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים) מוכרים ברווח או הפסד.

מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו, בגין הטבה מוגדרת כוללות רווחים והפסדים אקטואריים ואת התשואה על נכסי תוכנית (למעט סכומים שנכללו בריבית נטו על ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת). סכומים אלה מוכרים באופן מיידי ברווח כולל אחר בסעיף עודפים ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד בתקופות עוקבות.

ההתחייבות בגין הטבות לעובדים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בגין תכניות הטבה מוגדרת מוצגת בהתבסס על סכום ההתחייבות שחושב כאמור לעיל, בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית שישמשו לסילוק התחייבויות התוכנית.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין לחלק מהעובדים, בגין תכניות אלה הסיכונים האקטואריים והכלכליים אינם מוטלים על הקבוצה. בתכניות כאמור, במהלך תקופת ההעסקה ישות משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם בקרן לא נצברו סכומים מספקים. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת נכללות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית, במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים. הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח.

2. הטבות לעובדים לטווח קצר

הטבות לעובדים לטווח קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי אם הן חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתמייחים. הטבות כאמור מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי עבודה. הפרשות בגין מחויבויות כאמור שטרם נפרעו נמדדות על בסיס שאינו מהוון.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. פעולות בין החברה לבין בעל שליטה בה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי השווי ההוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן נזקף בסעיף נפרד בהון.

כח. חכירות

במועד הכניסה להתקשרות או בעת בחינה מחודשת, בוחנת החברה האם התקשרות כוללת במסגרתה הסכם חכירה. חכירות בהן החברה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או תפעולית מבוססים על מהות העסקה והם נבחנים במועד ההתקשרות (לרבות בהתייחס לחכירות קרקעות ממינהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים).

1. חכירה תפעולית

החברה מסווגת הסכמי חכירה במסגרתם עיקר הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על הנכס המוחכר אינם עוברים לידי החוכר, כהסכמי חכירה תפעולית. החברה מכירה בתשלומים בגין הסכמי חכירה שסווגו כחכירה תפעולית כהכנסה על בסיס שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו מתווספות לערך בספרים של הנכס המוחכר.

2. חכירה מימונית

הקבוצה מסווגת הסכמי חכירה במסגרתם עיקר הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס החכור עוברים לידי החברה, כהסכמי חכירה מימונית. במועד ההכרה הראשונית בהסכם חכירה שסווג כחכירה מימונית, החברה מכירה בנכס החכור ובהתחייבות לפי הערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים או השווי ההוגן של הנכס החכור כנמוך שבהם (ראה ביאור 14'ו' להלן).

כט. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום נזקפות לרווח והפסד במועד בו קיימת לקבוצה גישה למוצרי הפרסום או כאשר השירות ניתן לחברה.

ל. מניות באוצר

מניות אלה מוצגות על בסיס סכום עלותן, כהפחתה מההון של החברה, בסעיף "מניות באוצר".

לא. רווח למניה

הרווח הבסיסי למניה, מחושב על ידי חלוקת הרווח הראוי לחלוקה לבעלי המניות הרגילות בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה לאחר נטרול מניות החברה המוחזקות בידי החברה וחברות מאוחדות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לב. דיווח על מגזרי פעילות

החברה מדווחת על מגזרי פעילות בהתאם ל- IFRS 8, מגזרי פעילות (להלן - "התקן"). הדיווח המגזרי מבוסס על ניתוחי הנהלת החברה ועל הדיווחים הפנימיים בחברה ("גישת ההנהלה"), על מנת לספק מידע רלוונטי יותר למשקיעים ולמשתמשי הדוחות הכספיים - מידע על מצב החברה מנקודת ראותה של ההנהלה. בדוחות הכספיים ניתן גילוי למידע כדי לאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים שלה להעריך את המהות ואת ההשפעות הכספיות של הפעילויות העסקיות שבהן היא עוסקת ואת הסביבות הכלכליות שבהן היא פועלת. בנוסף, ניתן מידע בדבר ההכנסות הנובעות ממוצרי הישות או משירותיה (או מקבוצת מוצרים ושירותים דומים), המדינות מהן נובעות ההכנסות או הנכסים וכן הכנסות מלקוחות עיקריים וזאת מבלי להתחשב באם ההנהלה משתמשת במידע זה לצורך החלטותיה התפעוליות. ראה גם ביאור 31 להלן.

לג. דיבידנד

התחייבות לתשלום דיבידנד בגין חלוקת דיבידנד מוכרת במועד בו הדיבידנד אושר לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

לד. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה ובתחום ביצוע עבודות קבלניות המחזור התפעולי של הקבוצה הינו כשלוש שנים. בהתייחס לנדל"ן להשקעה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך שתי תקופות המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתאם לסוג הפעילות (ראה גם ביאור 32 להלן).

לה. פרויקט B.O.T

החברה זכתה במכרז להקמה, תפעול ומסירה (B.O.T) של מרכז שירותי רווחה בשטח בית חולים אסף הרופא. על פי ההסכם עלויות הבניה יחולו על החברה. נקבע כי החברה תתפעל את המרכז לתקופה של 25 שנים מתום תקופת הבניה ולאחר מכן תעביר את הזכויות במרכז, לידי בית החולים ללא תמורה.

ביישום תקני IFRS לאור העובדה שלא מוקנית לחברה זכות חוזית בלתי חוזרת לקבלת נכסים פיננסיים ולאור זאת שההסכם מקנה לחברה זכות שימוש במבנים ובחננויות שהקימה, בדרך של השכרה לאחרים ולא זכות למתן שירות ציבורי כלשהו, נקבע כי מהות ההסכם הינה כשל הסכם חכירה תפעולית, לפיו דמי החכירה התפעולית משולמים מראש על ידי החברה באמצעות העובדה שעלויות הבניה במלואן חלות עליה. חלק הפרויקט העומד בהגדרת נדל"ן להשקעה ומשמש את הקבוצה לשם הפקת הכנסות שכירות סווג וטופל כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן (כאמור בסעיף יג' לעיל, ראה גם ביאור 15 להלן) בעוד החלק שנותר בשימוש החברה (מלונית המופעלת על ידי החברה) מטופל כנכס זכות שימוש (נכלל כחלק מיתרת הרכוש הקבוע - ראה ביאור 13' להלן).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לו. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש ותיקונים לתקני חשבונאות בינלאומיים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה

1. IFRS 16, חכירות:

החל מיום 1 בינואר 2019 מיישמת החברה בדרך של השפעה מצטברת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16), להלן - "התקן". התקן קובע את הטיפול החשבונאי (הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) בהסכמי חכירה בספרי החוכר ובספרי המכיר.

התקן קובע מודל חשבונאי אחיד בהתייחס לעסקאות חכירה, ללא הבחנה בין חכירה מימונית לחכירה תפעולית ומחייב לראשונה חוכרים להציג על פני הדוחות על המצב הכספי/המאזנים עסקאות חכירה תפעוליות באמצעות הכרה בנכס המשקף "זכות שימוש" (Right-of-use) ומנגד להכיר בהתחייבות בגין חכירה (Lease liability). עם זאת, התקן מקנה הקלה באשר לחכירות לטווח קצר (חכירות לתקופה קצרה מ-12 חודשים) וחכירות של פריטים בעל ערך כספי נמוך. דרישות התקן בהתייחס לטיפול החשבונאי בעסקאות חכירה בדוחות הכספיים של מכיר הינן זהות בעיקרן לעקרונות תקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות (IAS 17).

התקן מחליף את IAS 17 וכן שלושה פרסומי פרשנות העוסקים בנושא חכירות.

החברה אימצה את התקן כאמור במועד כניסתו לתוקף. ליישום לראשונה של התקן לא הייתה 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)

החל מיום 1 בינואר 2019 מיישמת החברה 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 המחזיקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת ואשר אינן כפופות ליישום שיטת השווי המאזני.

בהתאם לתיקון התוספה 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.

ליישום לראשונה של התיקון לא הייתה השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

לז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי

בחודש מרס 2019 פרסמה הוועדה הבינלאומית לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי ("IFRIC") החלטה בדבר הטיפול החשבונאי בנוגע להיוון עלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה לאורך זמן (להלן - "ההחלטה"). בהתאם להחלטה, לא ניתן להוון עלויות אשראי לפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה לאורך זמן החל מהמועד שבו הנכס נשוא העסקה "מוכן למכירה". יישום ההחלטה מהווה שינוי במדיניות החשבונאית ויבוצע למפרע. בחודש יולי 2019 פרסם סגל הרשות לניירות ערך (להלן - "הרשות") את עמדת סגל חשבונאית מספר 22-1 בדבר היוון עלויות אשראי לדירות למגורים אשר ההכנסה בגין מכירתן מוכרת לאורך זמן (להלן - "עמדת הסגל"). עמדת הסגל מבוססת על החלטת ה- IFRIC וכן מתייחסת למספר היבטים רלוונטיים נוספים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

בהתאם להחלטה, הנכסים המתהווים בדוחות הכספיים של חברה הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי (נכס חייבים, נכס חוזה ונכס מלאי בתהליך) אינם מהווים נכס כשיר, כהגדרת מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23), ועל כן לא ניתן להוון עלויות אשראי כחלק מעלות נכסים אלה. לאור האמור, בהתייחס לישויות הפועלות בתחום הבנייה למגורים, הן הדירות המכורות והן הדירות שטרם נמכרו (לרבות רכיב הקרקע המיוחס להן) אינן מהוות נכס כשיר ולא ניתן להוון, כחלק מעלותן, עלויות אשראי. עם זאת, לעמדת סגל הרשות, קרקע אשר החלו פעולות הפיתוח לגביה עשויה להוות נכס כשיר וניתן להוון עלויות אשראי בגינה בכפוף לכך שטרם ניתן למכור את הדירות המתוכננות להיבנות על הקרקע האמורה (כגון בנסיבות בהן טרם התקבל היתר בניה). בהתאם לעמדת הסגל, נדרש היה ליישם את השינוי בטיפול החשבונאי בעניין היוון עלויות אשראי וזאת למפרע לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2019.

החברה יישמה את עקרונות עמדת הסגל החל מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2019 וטיפול בשינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי כאמור למפרע, החל ממועד היישום לראשונה של הוראות IFRS 15 (קרי, החל מיום 1 בינואר 2017 ואילך), בדרך של הכרה בעלויות האשראי שאינן כשירות להיוון כהוצאה ברווח או הפסד (בסעיף הוצאות מימון) במועד התהוותן וזאת חלף היוון עלויות אלה למלאי מקרקעין ומבנים בהקמה והכרה בהן במסגרת סעיף עלות מכירת בניינים במועד שבו מוכרות העלויות בגין פרויקט ברווח או הפסד בהתאם ל- IFRS 15 (כפי שיושם במסגרת המדיניות החשבונאית הקודמת של החברה).

לשינוי במדיניות החשבונאית כאמור לא הייתה השפעה על עמידה באמות מידה פיננסיות.

1. להלן השפעות ההתאמה למפרע בגין השינוי במדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות דיווח קודמות:

דוחות מאוחדים על המצב הכספי:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח		
ליום 1 בינואר 2017		
עודפים	557,849	(3,140)
	<u>554,709</u>	
ליום 1 בינואר 2018		
עודפים	627,153	(4,807)
	<u>622,346</u>	
ליום 31 בדצמבר 2018		
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	498,296	(6,217)
מסים נדחים	13,415	1,430
עודפים	662,997	(4,787)
	<u>658,210</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

1. להלן השפעות ההתאמה למפרע בגין השינוי במדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות דיווח קודמות (המשך):

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד:

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
(190,008)	5,967	(195,975)	עלות מכירת בניינים
121,803	5,967	115,836	רווח תפעולי
(37,611)	(5,941)	(31,670)	הוצאות מימון
88,608	26	88,582	רווח לפני מסים על ההכנסה
(14,521)	(6)	(14,515)	מסים על ההכנסה
74,087	20	74,067	רווח לשנה
			מיוחס ל:
54,103	20	54,083	בעלי מניות של החברה
14.82	-	14.82	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות של החברה (בש"ח)

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
(179,833)	5,207	(185,040)	עלות מכירת בניינים
187,478	5,207	182,271	רווח תפעולי
(39,656)	(7,372)	(32,284)	הוצאות מימון
150,472	(2,165)	152,637	רווח לפני מסים על ההכנסה
(36,247)	498	(36,745)	מסים על ההכנסה
114,225	(1,667)	115,892	רווח לשנה
			מיוחס ל:
82,046	(1,667)	83,713	בעלי מניות של החברה
22.48	(0.45)	22.93	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות של החברה (בש"ח)

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

2. להלן השפעות יישום השינוי במדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה הנוכחית:

דוחות מאוחדים על המצב הכספי:

כמות בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת
	אלפי ש"ח	

ליום 31 בדצמבר 2019

509,670	(4,948)	514,618	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
11,801	1,138	10,663	מסים נדחים
721,622	(3,810)	725,432	עודפים

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד:

כמות בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת
	אלפי ש"ח	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

(211,112)	4,659	(215,771)	עלות מכירת בניינים
182,725	4,659	178,066	רווח תפעולי
(32,654)	(3,390)	(29,264)	הוצאות מימון
153,047	1,269	151,778	רווח לפני מסים על ההכנסה
(37,062)	(292)	(36,770)	מסים על ההכנסה
115,985	977	115,008	רווח לתקופה
			מיוחס ל:
82,354	977	81,377	בעלי המניות של החברה
22.56	0.27	22.29	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות של החברה (בש"ח)

לח. סיווג מחדש

במהלך שנת 2019 סיווגה החברה בדוחות רווח והפסד חלק מהוצאות השכר מעלות ביצוע עבודות בניה להוצאות הנהלה וכלליות. כתוצאה מהאמור לעיל ולשם עקביות עם ההצגה הנוכחית, החברה סיווגה מחדש את מספרי ההשוואה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2018. לסיווגים מחדש כאמור אין כל השפעה על רווח והפסד ו/או על ההון.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים

האומדנים וההנחות החשבונאיים המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים נבחנים באופן שוטף ומתבססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים, לרבות אירועים עתידיים אשר התרחשותם צפויה במידה סבירה לאור הנסיבות הקיימות. הקבוצה מבצעת אומדנים והנחות לגבי התרחשויות עתידיות. מעצם טבעם, נדיר שאומדנים חשבונאיים אלה יהיו זהים לתוצאות בפועל. האומדנים וההנחות אשר מגלמים את החשיפה הגבוהה ביותר לשינויים מהותיים בסכום של נכסים והתחייבויות בשנת הכספים העוקבת, מפורטים להלן:

א. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן לצורכי מדידה וגילוי בדוחות הכספיים מבוסס על המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה (דהיינו, 'מחיר יציאה' (exit price)). מדידת שווי הוגן הינה מדידה מבוססת שוק, ומביאה בחשבון מאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה, ובכלל זאת, את המצב והמיקום של נכס וכן מגבלות (אם קיימות) על מכירת נכס או על שימוש בו. מדידת שווי הוגן מניחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות (השוק בעל נפח ורמת הפעילות הגדולים ביותר) ובהיעדרו, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

טכניקות ההערכה המיושמות כאמור כוללות גישות מקובלות שונות לרבות גישת השוק (market approach) ו/או גישת ההכנסה (Income approach). במקרים בהם נעשה שימוש בטכניקות הערכה מרובות בכדי למדוד שווי הוגן, התוצאות מוערכות בהתחשב בסבירות של הטווח של הערכים של תוצאות אלה ומדידת השווי ההוגן היא הנקודה בטווח שמייצגת באופן הטוב ביותר שווי הוגן באותן הנסיבות.

מדידת שווי ההוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן וזאת תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות;

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);

רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

במקרים בהם הנתונים המשמשים במדידה עשויים להיות מסווגים בתוך רמות שונות של מדרג השווי ההוגן, אזי מדידת השווי ההוגן מסווגת בכללותה באותה רמה של מדרג השווי ההוגן כרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. מדיניות הקבוצה הכללית היא להכיר בהעברות כלשהן בין רמות מדרג השווי ההוגן בתום תקופת הדיווח בה אירע שינוי.

באמידת שווי הוגן מניחה ההנהלה הנחות שונות ומפעילה שיקול דעת, בין היתר, בבחירת טכניקת הערכת השווי, קביעת ההנחות אשר משתתפי שוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור נכס או התחייבות ובסווג מדידת השווי ההוגן במדרג השווי ההוגן.

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ושל מכשירים פיננסיים ראה גם ביאור 14ב' וביאור 30ג' (2) בהתאמה להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה

נכסי נדל"ן להשקעה לרבות נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, נמדדים בשווי הוגן בהתאם להערכות שווי הכוללות שימוש בטכניקות הערכה ובהנחות לגבי אומדני תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. במדידת השווי ההוגן כאמור מובאת בחשבון היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שינויים אפשריים בנכס מבחינה פיזית, המותרים מבחינה משפטית וברי ביצוע מבחינה פיננסית וכל זאת מנקודת ראות משתתפים בשוק. בין ההנחות ששימוש במדידת השווי ההוגן ניתן למנות, בין היתר, הנחות בדבר הכנסות שכירות מהנכס, מיקומו, מצבו הפיסי, איכות השוכרים ומצבם הפיננסי, תקופת השכירות, אופציות להמשך השכירות ותנאיהן, היקף האכלוס הנוכחי והחזוי והנחות אחרות שמשתתפים בשוק היו משתמשים בעת תמחור הנדל"ן להשקעה בתנאי שוק נוכחיים. ראה גם ביאורים 14 ו-15 להלן.

ניתוח רגישות לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2019 לשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה החשופים באופן ישיר לשינוי בשיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים:

עליה בשווי ההוגן כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון			שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	ירידה בשווי ההוגן כתוצאה מעליה בשיעורי ההיוון		
(0.75%)	(0.50%)	(0.25%)	ריבית היוון	0.25%	0.50%	0.75%
			(*)6.9%			
מליון ש"ח						
115.7	75.8	36.5	1,538.8 (**)	(34.0)	(65.7)	(95.3)

(*) זהו שיעור ההיוון ששימש להיוון תזרימי המזומנים של מרבית נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019 (7.4% ליום 31 בדצמבר 2018).

(**) כולל סכומים שהתווספו במהלך השנה המהווים מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ואשר אין להם השפעה על ניתוח הרגישות לשווי ההוגן.

ג. מסים על הכנסה ומסים נדחים

1. הקבוצה נישומה לצורכי מס ובהתאם נדרשת הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת משמעותי על מנת לקבוע את ההפרשה הכוללת בגין מסים על הכנסה. בקבוצה מבוצעות עסקאות רבות אשר קביעת חבות המס הסופית בגין אינה ודאית. הקבוצה רושמת הפרשות בספריה בהתבסס על הערכותיה באשר לסבירות האפשרית של תשלומי מס נוספים בגין עסקאות אלה. כאשר חבות המס הסופית הנקבעת על ידי רשויות המס שונה מחבות המס שנרשמה בספרים בתקופות הקודמות, ייזקק ההפרש לרווח או הפסד בתקופה שבה נקבעה השומה הסופית כאמור על ידי רשויות המס.

2. הקבוצה רושמת נכסי מס נדחים והתחייבויות מס נדחות על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבוניתה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי הפיכום הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס (ראה ביאור 24 להלן).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים (המשך)

ד. הכרה בהכנסה ממכירות נדל"ן יזמי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ובמסגרת זאת פועלת להקמה ומכירה של יחידות דיור בישראל. ההכרה בהכנסה ממכירות נדל"ן יזמי כרוכה בהפעלה של שיקול דעת משמעותי והנחת הנחות שונות בהיבטים שונים כגון:

קביעת אופן קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה קבעה כי השליטה על יחידות דיור, משרדים ושטחי מסחר בישראל אשר מוכרת הקבוצה במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, מועברת לאורך זמן ובהתאם, מחויבויות הביצוע המזוהות הקיימות לקבוצה בתחום זה מקוימות לאורך זמן. מסקנה זו התבססה בעיקרה על הקביעה כי ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן, שלקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. במסגרת הערכה זו הסתמכה החברה על חוות דעת שהתקבלה מיועצים משפטיים בלתי תלויים אשר בחנו את חוזה המכר של הקבוצה עם לקוחותיה, הוראות הדין והרגולציה הרלוונטיות והפסיקה בישראל. לשינויים בקביעה כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על עיתוי ואופן פריסת ההכנסות ברווח או הפסד.

מדידת התקדמות הביצוע (שיעור ההשלמה)

לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Outputs method). ביישום שיטה זו, החל מתחילת ההכרה בהכנסה, נדרשת הקבוצה להעריך בכל תקופת חתך את היקף העבודות שבוצעו מתוך סך העבודות הנדרשות להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסות שיוכרו. הקבוצה אינה כוללת בחישוב שיעור ההשלמה פעילויות הכרוכות בעלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, ביטוח, קנסות והיטלים ועלויות אשראי. הנהלת הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטה זו לצורך מדידת מחויבות הביצוע מייצגת באופן מהימן את אופן העברת השליטה ללקוח.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה נקבע בנפרד לכל חוזה מכירה עם לקוח. במסגרת קביעת מחיר העסקה נדרשת החברה להפעיל שיקול דעת ולהניח הנחות בנוגע להיבטים אשר עשויה להיות להם השפעה על סכום התמורה שהובטחה דוגמת תמורה משתנה בחוזה, הנחות, קנסות, תביעות, שינויים, תמורות שאינן במזומן וכן קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה (ראה להלן).

קיומו של רכיב מימון משמעותי

בקביעת מחיר העסקה, סכום התמורה שהובטחה בחוזה מותאם בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה, הטבה משמעותית של מימון בגין העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועדים בהם נדרש הלקוח לשלם עבור סחורות או שירותים אלה בהתאם לתנאי החוזה.

בפרויקטים של ייזום נדל"ן למגורים זכאית הקבוצה, בדרך כלל, לקבלת התמורה באופן שוטף לאורך תקופת ההקמה, לרבות באמצעות מקדמות המתקבלות מהלקוחות. בחוזים אלו קבעה ההנהלה כי, על פי רוב, הפער בין מועדי קבלת התמורה לבין העברת השליטה על הסחורה ללקוחות המבוצעת לאורך זמן הינו פחות משנה. על בסיס קביעה זו מיישמת הקבוצה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בנסיבות בהן מתקבלות מקדמות בהיקפים משמעותיים מלקוחות בדרך של קרקע המתקבלת בעסקאות קומבינציה בהן הקבוצה מחויבת לספק לבעל הקרקע דירות, מכירה החברה בהוצאות ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת החוזה וזאת במידה ונקבע כי קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי. הוצאות הריבית מוכרות כהוצאה או מהוונות עד לנקודת הזמן בה הפריט המתייחס חדל מלהוות נכס כשיר (בדרך כלל, מועד זה מתקיים עם קבלת היתר בנייה) בהתאם לעקרונות המפורטים בביאור 2' לעיל. המקדמות כאמור (לרבות רכיב המימון שהוכר בגין) מוכרות כהכנסה עם התקדמות הביצוע.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים (המשך)

ה. הכרה בהכנסה מחוזי ביצוע (פעילות ביצוע עבודות קבלניות)

בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע שיקול דעת, אומדנים והנחות הכוללים, בין היתר, בחינה של יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור השלמה של חוזה הביצוע ועל התוצאות העסקיות. לצורך מדידת התקדמות ביצוע עבודות קבלניות, הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (Inputs method). ראה גם ביאור 2טו'4.

ו. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין

המלאי בבעלות הקבוצה כולל מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין. פריטי המלאי מוצגים לפי העלות או אומדן שווי המימוש נטו, כנמוך שבהם.

הקבוצה בוחנת את הצורך ביישום הפרשה לירידת ערך מלאי ולצורך זה מבצעת הערכה שוטפת של שווי המימוש נטו, תוך שימת דגש על בחינת מחיר המכירה, אומדן העלויות הדרושות להשלמה ואומדן העלויות שיתהוו על מנת להשלים את המכירה.

בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בהנחות ותחשיבים פנימיים ולצורך קביעת מחיר המכירה הינה מתבססת בעיקר על מחיר המכירה של פריטים דומים בפרויקטים שבעלותם או בפרויקטים דומים.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,883	18,120
43,260	52,965
63,143	71,085
2,479	3,804
-	2,908
2,479	6,712
65,622	77,797

במטבע ישראלי:

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

במטבע חוץ:

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
פיקדון לזמן קצר בתאגיד בנקאי

ב. פריטים נוספים:

- (1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית שוטפת המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה שבועית.
- (2) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 5 - מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,409	29,815	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי (1)
17,546	7,204	פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (2)
42,955	37,019	

ב. פרטים נוספים:

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

(2) הפיקדונות נושאים ריבית שוטפת המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה שבועית.

(3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 6 - ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,192	-	מניות
8,692	-	אגרות חוב ממשלתיות
20,559	-	אגרות חוב קונצרניות
2,900	-	יחידות השתתפות בקרנות נאמנות
33,343	-	

ב. בשנת 2019 מימשו החברה ולוינשטין נכסים את השקעותיהן בתיקי ניירות הערך.

ג. ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 7 - לקוחות, הכנסות לקבל ומקדמות מרוכשי דירות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,037	41,269	נכסים שוטפים
3,051	1,916	הכנסות לקבל
581	554	חשבוניות פתוחים
1,557	1,494	חברות כרטיסי אשראי
37,226	45,233	המחאות לגביה
44,708	32,462	התחייבויות שוטפות
		מקדמות מרוכשי דירות

ב. פרטים נוספים:

- (1) חובות הלקוחות אינם צמודים ואינם נושאים ריבית.
- (2) החברה אינה נותנת אשראי חורג מהמקובל ללקוחות בגין הנכסים המניבים.
- (3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
124	111	הלוואות לעובדים (1)
1,557	371	מוסדות ממשלתיים
1,371	153	מקדמות לספקים
3,430	3,877	הוצאות מראש (2)
2,261	3,505	הכנסות לקבל
4,613	11,059	הלוואות לשותפים בפרויקט בניה (3)(4)
12,164	31,813	בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה (5) (6)
565	-	הלוואה לשותף בקרקע חקלאית (7)
4,312	2,617	חייבים שונים
30,397	53,506	

ב. פרטים נוספים:

- (1) הלוואות ללא הצמדה, הנושאות ריבית שנתית בשיעור 3.41% (בשנת 2018 - 3.48%).
- (2) כולל עמלות ששולמו לסוכני מכירות ועלויות בגין שירותים משפטיים, ראה סעיף ג' להלן.
- (3) ההלוואה בסך 4,687 אלפי ש"ח ניתנה לשותפה בפרויקט בניה (ראה ביאור 10 ב') וצפויה להיפרע מרווחי הפרויקט. לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 שיעור הריבית השנתית הינו 2.75%.
- (4) הלוואה בסך של 6,372 אלפי ש"ח ניתנה לשותפה בפרויקט בנייה (ראה ביאור 10 ב') וצפויה להיפרע מרווחי הפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2019 שיעור הריבית השנתית הינו 3.1% (על בסיס פריים).
- (5) במסגרת הסכמי קומבינציה ומתן שירותי בניה אשר נחתמו עם בעלי הקרקע (ראה ביאור 10 ב'), נתנה החברה לבעלי הקרקע הלוואות, שיתרתן לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 היתה 13,889 אלפי ש"ח ו- 10,405 אלפי ש"ח, בהתאמה (כולל ריבית בשיעור שנתי של 2.35%). על פי הסכם הקומבינציה התחייבו בעלי הקרקע לפרוע הלוואות אלו עד ולא יאוחר ממועד המסירה של הדירות בפרויקט.
- (6) במסגרת הסכמי קומבינציה ומתן שירותי בנייה עם בעלי הקרקע (ראה ביאור 10 ב'), נתנו החברה ושותפה לפרויקט הלוואות לבעלי הקרקע, שיתרתן לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 היתה 17,924 אלפי ש"ח ו- 1,759 אלפי ש"ח בהתאמה (כולל ריבית בשיעור שנתי של 2.35%). על פי הסכם הקומבינציה התחייבו בעלי הקרקע לפרוע הלוואות אלו עד ולא יאוחר ממועד המסירה של הדירות בפרויקט.
- (7) בחודש אוגוסט 2018 ניתנה הלוואה בסך של 550 אלפי ש"ח לשותף בקרקע חקלאית בכפר סבא. ההלוואה נשאה ריבית שנתית בגובה פריים + 5%. ליום 31 בדצמבר 2018 הריבית היתה 6.75%. בחודש פברואר 2019 רכשה החברה את מלוא זכויותיו של השותף במקרקעין. כחלק מהתמורה בגין רכישת המקרקעין בוצעה המחאת ההלוואה.
- (8) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

ג. עלויות חוזה שהוכרו כנכס

עלויות להשגת חוזים עם לקוחות אלפי ש"ח	
2,115	יתרה ליום 1 בינואר 2018
1,744	עלויות נוספות שהוכרו כנכס
(1,971)	הפחתה לדוח רווח והפסד
1,888	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
3,894	עלויות נוספות שהוכרו כנכס
(3,987)	הפחתה לדוח רווח והפסד
1,795	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

עלויות ישירות בגין חוזה שהוכרו כנכס כוללות עמלות ששולמו לסוכני מכירות ועלויות בגין שירותים משפטיים בעבור השגת חוזים למכירת דירות. עלויות אלה הינן ברות השבה ובהתאם הוכרו כנכס בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018.

ביאור 9 - הכנסות לקבל בגין עבודות בחו"ז ביצוע / התחייבויות בגין עבודות בחו"ז ביצוע

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,399	13,086	הכנסות לקבל בגין עבודות בחו"ז ביצוע
2,292	1,060	התחייבויות בגין עבודות בחו"ז ביצוע

ב. פרטים נוספים:

ראה ביאורים 25ג' (7) עד (13).

ג. להלן ניתוח סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או קוימו באופן חלקי) במועד הדיווח:

סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)			
צפי להכרה בהכנסה בגין			
עד 2019	2020	2021	2022 ואילך
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,031,750	350,675	340,077	340,998

עבודות בחו"ז ביצוע

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
347,054	369,388	קרקע ופיתוח
132,643	126,329	עלויות בניה ואחרות
12,382 (*)	13,953	עלויות אשראי שהוונו
492,079	509,670	

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 22' לעיל.

ב. עפולה

ביום 19 בינואר 2014 חתמה החברה עם צדדים שלישיים על הסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה בשני מגרשים במתחם יזרעלים בעפולה, בהם זכו הצדדים השלישיים במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל. הפרויקט כולל 5 בניינים וסה"כ 225 יח"ד. כמו כן, נותרה יתרת קרקע שתאפשר בניה נוספת של כ- 32 יח"ד. בחודש פברואר 2018 קיבלה שותפתה של החברה בפרויקט בשיעור של 25%, אשר מהווה גם קבלן מבצע של הפרויקט, צו הקפאת הליכים לפי סעיף 350 ב' לחוק החברות. ביום 4 במרס 2019 אישר בית המשפט המחוזי הסדר נושים בעניינה של השותפה (ראה ביאור 25א' (4) להלן) והחברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשות אשר להערכתה נדרשות למסירת הדירות בפרויקט. החברה אינה צופה השפעה מהותית נוספת לרעה על דוחותיה הכספיים.

בחודש מאי 2018 רכשה החברה מאחת השותפות בפרויקט כאמור את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה (25%) בפרויקט, בתמורה לסך של 5,200 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הסתיימה בנייתם של כלל 5 הבניינים ונמכרו 201 יח"ד.

ג. גבעתיים

ביום 7 ביוני 2016 זכתה החברה בהתמחרות לרכישת קרקע ברחוב המרי בגבעתיים בעלות של כ- 20.6 מליון ש"ח. הקרקע כוללת זכויות לבניית פרויקט מגורים שיכלול כ- 19 יחידות דיור. בחודש ספטמבר 2016 נחתם הסכם עם עיריית גבעתיים. בשנת 2017 התקבל אישור שר הפנים לעסקת הרכישה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה פועלת לקבלת היתר בניה.

ד. נווה גן

בחודש יולי 2016 נכנסו לתוקפם הסכמי קומבינציה והסכמי שירותי בניה אשר נחתמו עם בעלי קרקע בקשר עם פרויקט להקמת 58 יח"ד (חלק החברה כ- 29 יח"ד) במתחם נווה גן ברמת השרון וזאת לאחר התקיימות התנאי המתלה בהסכמים. לפיכך הכירה החברה בקרקע כנגד התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 28 מליון ש"ח בגין פרויקט זה. החברה קיבלה היתר בניה והחלה בביצוע העבודות. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הפרויקט נמצא בשלבי בנייה מתקדמים ונמכרו 4 יח"ד.

ה. שוהם

ביום 25 במרס 2015 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניה מדורגת של 195 יח"ד בשוהם. עלות רכישת הקרקע הינה כ- 182 מליון ש"ח לרבות עלויות פיתוח ומס רכישה. הפרויקט כולל שלושה שלבים. בשנת 2018 סיימה החברה את בנייתן של הדירות בשלב הראשון. בחודש דצמבר 2019 החברה סיימה את בנייתן של הדירות בשלב השני והחלה במסירתן לרוכשים. בשלב השלישי החברה נמצאת בשלבי בנייה מתקדמים. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 נמכרו כל הדירות בשלב הראשון, 63 יח"ד בשלב השני ו- 32 יח"ד בשלב השלישי.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה (המשך)

ו. יקנעם

ביום 25 במרס 2015 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע להקמת 52 יח"ד צמודות קרקע דו משפחתיים ביוקנעם. עלות רכישת הקרקע הינה כ- 34.5 מליון ש"ח לרבות עלויות פיתוח ומס רכישה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החברה סיימה את בנייתו של הפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2019 נמכרו בפרויקט 43 יח"ד.

ז. כפר יונה

בחודש יוני 2014 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניית 106 יח"ד בכפר יונה. העלות הכוללת של רכישת הקרקע הינה כ- 34.5 מליון ש"ח. בתחילת שנת 2019 החברה סיימה את בניית הפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2019 נמכרו 101 יח"ד.

ח. גן יבנה

ביום 30 בנובמבר 2017 זכתה החברה במסגרת "מכרז מחיר למשתכן" לבניית פרויקט בן 225 יחידות דיור (180 יח"ד תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 45 יחידות דיור תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר) בעיר גן יבנה. תמורת רכישת הקרקע ועלויות הפיתוח שילמה החברה בשנת 2018 סכום של כ- 61 מליון ש"ח (כולל מס רכישה). החברה מימנה את הרכישה באמצעות הון עצמי ומימון בנקאי. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה קיבלה את החזקה בקרקע והגישה בקשה לקבלת תוספת "שבס" בהיקף של עד 60 יח"ד נוספות לשיווק בשוק החופשי.

ט. ראשון לציון

ביום 15 בינואר 2018 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם לוינשטיין נתיב, במכרז "מחיר למשתכן" בראשון לציון - נחלת יהודה מערב. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 6 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט הכולל 135 יחידות דיור. על פי תנאי המכרז 108 יחידות דיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 27 יחידות דיור ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. עלות רכישת המקרקעין הסתכמה בסך של כ- 89 מליון ש"ח (כולל מס רכישה) ושולמה במלואה עד במהלך שנת 2019. החברה מימנה את רכישת המקרקעין מהונה העצמי ומימון בנקאי. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החברה החלה בביצוע עבודות בתת קרקע מכוח היתר בניה למרתפים וכן בחודש פברואר 2020 התקבל היתר בנייה לפרויקט.

י. נתניה 1004

ביום 30 ביוני 2018 מימשו החברה ושותפתה לפרויקט בחלקים שווים (צד ג' בלתי תלוי) אופציה להתקשר בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה במקרקעין הממוקמים במגרש 1004 בנתניה, לבניית 117 יחידות דיור (חלק החברה והשותפה כ- 44 יח"ד). כתוצאה ממימוש האופציה, הכירה החברה בעלות רכישת מקרקעין בסך של כ- 13 מליון ש"ח כנגד התחייבות למתן שירותי בניה לבעלי קרקע בעסקת קומבינציה. ליום 31 בדצמבר 2019 נמכרו בפרויקט 14 יח"ד והוא נמצא בשלבי בנייה מתקדמים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה (המשך)

יא. מכבי יפו

ביום 31 בדצמבר 2018, אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם שתי שותפות בחלקים שווים במכרז "מחיר למשתכן" מכבי יפו בתל אביב. הפרויקט הינו במתחם א' בשטח קרקע של 17 דונם עליהם ניתן להקים פרויקט בהיקף של כ- 65 אלפי מ"ר שטח עילי בנוי. הפרויקט יכלול כ- 527 יח"ד מהן תשווקנה על פי תנאי המכרז, 299 יח"ד במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו- 228 יח"ד ישווקו בשוק החופשי ללא הגבלת מחיר. החברה ושותפותיה פועלות לקבלת תוספת "שבס" בהיקף של כ- 50 יח"ד. נקבע כי סך התמורה בגין המקרקעין צפויה להסתכם לסך של כ- 97 מליון ש"ח (חלק החברה). בחודש יוני 2019, שילמו החברה ושותפותיה את יתרת מלוא תמורת הרכישה בגין ארבעה מגרשים ובנוסף מקדמה בשיעור 25% מתמורת הרכישה בגין ארבעה מגרשים נוספים (להלן: "המגרשים הנוספים"). התמורה הכוללת ששולמה עד ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה לסך של כ- 232 מליון ש"ח כולל מס רכישה (חלק החברה הינו כ- 77 מליון ש"ח). החברה מימנה את התשלום כאמור ממקורות עצמיים וממימון בנקאי. יתרת התמורה בגין המגרשים הנוספים תשולם במועד המוקדם מבין השלמת הפינויים במקרקעין או בחודש דצמבר 2021.

יב. נתניה 1000

בחודש יוני 2019 חתמו החברה ושותפתה לפרויקט (צד ג' בלתי תלוי) על הסכם להתקשר בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה במקרקעין הממוקמים במגרש 1000 בנתניה, לבניית 101 יחידות דיור (חלק החברה והשותפה כ- 40 יח"ד בחלקים שווים). בנוסף, רכשה החברה זכויות נוספות להקמת כ- 15 יח"ד במקרקעין (חלקה הכולל של החברה הינו כ- 35 יח"ד). נכון למועד הדוחות הכספיים טרם נמסרה החזקה במקרקעין והחברה ושותפתה פועלות להוצאת היתר בניה לפרויקט.

יג. קולנוע סביון

בחודש דצמבר 2019, חתמה החברה על הסכם קומבינציה עם בעלי קרקע במקרקעין הממוקמים בעיר בת ים, לצורך הקמת מבנה לשימוש מעורב שיכלול מסחר, משרדים ומגורים. החברה ובעלי הקרקע יפעלו לקידום תב"ע חדשה במסגרתה תתבקש תוספת של שטחי מגורים, מסחרי ומשרדים, כך שבסה"כ הפרויקט צפוי לכלול כ- 130 יח"ד למגורים וכ- 5,000 מ"ר מסחר ומשרדים מעל שטחי חניון תת קרקעי. חלקם של בעלי הקרקע בעסקת הקומבינציה הינו 29.5% משטחי הבניה.

יד. ערבויות ושעבודים בגין מלאי מבנים בהקמה

להבטחת התחייבויות החברה לרוכשי דירות במסגרת ערבות חוק המכר רשמה החברה שעבוד שוטף על מלאי המבנים בהקמה. הערך בספרים של המלאי ששועבד כאמור ליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ- 410 מליון ש"ח וסכום האשראי המובטח בשעבוד למועד זה הינו כ- 524 מליון ש"ח (כולל ערבויות מכר וביצוע בסך של כ- 313 מליון ש"ח). ראה גם ביאור 25ד'. הערך בספרים של המלאי המשועבד ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ- 341 מליון ש"ח וסכום האשראי המובטח בשעבוד למועד זה הינו כ- 647 מליון ש"ח (כולל ערבויות מכר וביצוע בסך של כ- 537 מליון ש"ח).

טו. מידע נוסף בדבר חוזי המכירה באופן מקובץ בגין הפרויקטים בבניה ושיווק בישראל

במהלך תקופת הדיווח נקשרו 88 חוזי מכירה ליחידות דיור (73 חוזי מכירה לשנת 2018) בסכום כולל של כ- 233 מיליוני ש"ח (בסכום כולל של כ- 207 מיליוני ש"ח לשנת 2018).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה (המשך)

טז. הכנסה צפויה ממכירת דירות

להלן מפורטים סכומי ההכנסות שצפויים להיות מוכרים בתקופות עוקבות בגין מחויבויות ביצוע שטרם הושלמו במועד הדיווח בגין דירות מכורות בלבד. כל התמורה בגין חוזים עם לקוחות נכללת בסכומים המוצגים להלן:

2021	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,832	108,286	מכירת דירות

ביאור 11 - השקעות והלוואות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,651	6,244	השקעה בחברה בקפריסין (1)
1,782	1,860	הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (2)
8,231	8,563	הלוואות לחברות בניה בקפריסין (3)
-	1,546	הלוואה לצד שלישי (4)
2,018	1,938	הלוואה לשותף בפרויקט נדל"ן מניב (5)
162	259	אחרות
18,844	20,410	

ב. פרטים נוספים:

(1) לחברה 33% ממניות חברה קפריסאית בשם Savyon Village Ltd. (להלן - "סביון") העוסקת בהקמת שני פרויקטים של בניה בחוף הצפוני של קפריסין. לאור העובדה שלקבוצה לא מוקנית השפעה מהותית כהגדרתה ב-IAS 28 בחברה הקפריסאית, ההשקעה מוצגת ונמדדת כמכשיר פיננסי. ליום 31 בדצמבר 2019 נרשמה הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 407 אלפי ש"ח.

(2) ההלוואה ניתנה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ). ליום 31 בדצמבר 2019 ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית של 4%. טרם נקבע מועד פירעונה של ההלוואה. לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 יתרת ההלוואה מהווה קירוב לשווייה ההוגן.

(3) בחודש מרס 2006 נתנה החברה הלוואות בסך של 1,150 אלפי לירות שטרלינג לשתי חברות אשר כל אחת מהן מקימה פרויקט בניה בקפריסין. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 שיעור השקעתה של החברה בכל אחת מאותן חברות הינו 6.9% (שיעור השקעה זה היה ללא שינוי בשנים האחרונות). ההלוואות צמודות לשער החליפין של הלירה שטרלינג ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 8%. טרם נקבעו מועדי פירעון של ההלוואות והריבית בגין.

במהלך שנת 2012 נתנה החברה לחברות, כאמור לעיל, הלוואות נוספות בסך של כמליון ש"ח. ההלוואות מוצגות ונמדדות כמכשיר פיננסי לפי שווין ההוגן.

(4) ההלוואה ניתנה לצד שלישי ונושאת ריבית שנתית של פריים+3.25% וניתנת לפרעון עד לחודש יוני 2023.

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

(6) ראה גם ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות בנות

(1) להלן רשימת חברות בנות:

מדינת ההתאגדות	פעילות עיקרית	מניות המקנות זכויות בעלות וזכויות לרווחים	סך היקף ההשקעה במוחזקת	ייתרות שוטפות הלוואות ושטרי הון שניתנו (התקבלו)	שיעור הריבית השנתית	חלק החברה בדיבידנדים או שקיימת זכאות לקבלם מחברות בנות
		%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח
ישראל	השקעות	100%	9,599	468	2.61	-
ישראל	ניהול ואחזקה	100%	644	(398)	2.61	-
ישראל	ייזום, הקמה והשכרה של שטחים מסחריים	69.8%	620,887	1,834	-	17,588
ישראל	החזקה והשקעות	100%	94,858	(42,726)	2.61	-
ישראל	בניה	60%	11,756	10,319	2.93	4,115
ישראל	ניהול ואחזקה	100%	72	(1,510)	2.61	-
ישראל	ניהול והפעלת מלון שדות	100%	276	(1,807)	2.61	-
ישראל	בניה	100%	(586)	596	2.61	-
הודו	ניהול	99.9%	297	(297)	-	-
הודו	חברת פרויקט	78%	16,774	-	-	-
ישראל	השקעות	100%	9,655	416	2.61	-
ישראל	ניהול ואחזקה	100%	364	(285)	2.61	-
ישראל	ייזום, הקמה והשכרה של שטחים מסחריים	69.8%	575,091	830	-	12,562
ישראל	החזקה והשקעות	100%	88,808	(26,838)	2.61	-
ישראל	בניה	60%	6,773	16,872	2.93	-
ישראל	ניהול ואחזקה	100%	55	(1,121)	2.61	-
ישראל	ניהול והפעלת מלון שדות	100%	233	(131)	2.61	-
ישראל	בניה	100%	(569)	580	2.61	-
הודו	ניהול	99.9%	297	(297)	-	-
הודו	חברת פרויקט	78%	17,066	-	-	-

ליום 31 בדצמבר 2019:

משולם לוינשטיין השקעות בע"מ
משולם לוינשטיין אחזקה וביצוע תשמי"ו בע"מ

לוינשטיין נכסים בע"מ (1)
אקוואריוס נכסי הון בע"מ
לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ
אסף סנטר ניהול בע"מ
משולם לוינשטיין מלון שדות בע"מ
אילנות לוינשטיין (2005) בע"מ

Levinstein Project Management India Private Ltd.
(2) Mysore Realty Pvt. Ltd.

ליום 31 בדצמבר 2018:

משולם לוינשטיין השקעות בע"מ
משולם לוינשטיין אחזקה וביצוע תשמי"ו בע"מ

לוינשטיין נכסים בע"מ (1)
אקוואריוס נכסי הון בע"מ
לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ
אסף סנטר ניהול בע"מ
משולם לוינשטיין מלון שדות בע"מ
אילנות לוינשטיין (2005) בע"מ

Levinstein Project Management India Private Ltd.
(2) Mysore Realty Pvt. Ltd.

(1) ראה גם סעיפים (4) ו-(5) להלן. השווי ההוגן של חלק החברה במניות לוינשטיין נכסים בע"מ לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 היו 914,897 אלפי ש"ח ו-619,714 אלפי ש"ח, בהתאמה.
(2) ראה גם סעיף 12א' (2) להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בנות (המשך)

(2) הפרויקט במייסור

1. הפרויקט מבוצע באמצעות חברת פרויקט Mysore Realty Pvt. Ltd. (להלן - "MRPL" או "חברת הפרויקט"). הפרויקט כולל קרקעות חקלאיות בשטח של כ- 280 דונם בפרברי העיר מייסור, שינוי היעוד שלהן למגורים ומכירתן כמגרשים מפותחים הכשירים לבנייה עצמית של יחידות דיור צמודות קרקע. למועד הדוח MRPL השלימה את שינוי היעוד לקרקעות בשטח של כ- 180 דונם המהווים כ- 552 מגרשים לשיווק (להלן - "שלב א'"), ופועלת לשינוי היעוד של יתרת הקרקעות.

כל עבודות התשתית לפרויקט מבוצעות על ידי קבלן מקומי שעזמו חתמה MRPL על הסכם קומבינציה, לפיו בתמורה לעבודות שיבצע יהא זכאי הקבלן לכ- 40% מהתקבולים שיתקבלו ממכירות המגרשים.

בשנת 2018 MRPL מכרה 279 מגרשים שהוצאו לשיווק מתוך שלב א'. נכון למועד פרסום הדוח הסתיימו העבודות בגין המגרשים שנמכרו ו-MRPL החלה בתהליך מסירת המגרשים לרוכשים. MRPL החלה בשיווק של 273 מגרשים נוספים במהלך שנת 2020 המהווים את יתרת המגרשים בגין שלב א'.

2. עד לסוף שנת 2017 חברת MRPL היתה מוחזקת על ידי חברת Lev-India, חברה מאוחדת אשר פעלה במאוריציוס. ביום 7 בדצמבר 2017 העבירה Lev-India את כל השקעתה במניות MRPL לחברה בתמורה לסך של כ- 32.7 מליון ש"ח. העברת המניות נעשתה בדרך של קיזוז יתרת הלוואות אשר ניתנו על ידי החברה לחברת Lev-India.

יתרת ההלוואות בסך של כ- 22 מיליוני ש"ח אשר נותרו לאחר הקיזוז כאמור לעיל נמחלו ל-Lev-India. החל מאותו מועד מחזיקה החברה במישרין בחברת MRPL.

חברת Lev-India חוסלה בשנת 2018.

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

החברה בחנה את פעילותה של MRPL נכון למועד השגת השליטה וקבעה כי הרכישה כאמור מהווה רכישת קבוצת נכסים ולא 'עסק' (כהגדרת מונח זה בתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (IFRS 3)) ובהתאם לכך לא יושמה לגבי העסקה כאמור חשבוונאות צירוף עסקים. לפיכך, בעת ביצוע העסקה נגרעו יתרת ההשקעה הקודמת שהתקיימה לחברה ב-MRPL וכן ההלוואה שניתנה לבעל המניות (כמתואר לעיל) בעלותן (סך של כ- 15.7 מיליוני ש"ח) וחלף זאת אוחדו לראשונה הנכסים וההתחייבויות של MRPL כעסקת רכישת קבוצת נכסים וזאת ללא כל השפעה תוצאתית על דוחותיה הכספיים של החברה וללא הכרה במסים נדחים ובמוניטין בגין הרכישה.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בנות (המשך)

(3) באשר לערבויות שניתנו לחברות מוחזקות ראה ביאור 25 ב' להלן.

(4) גילוי בדבר חברה בת שיש לה זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	ערך בספרים של חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה (*)	שיעור זכויות ההצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה	שיעור זכויות המוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
7,615	27,522	272,961	30.2%	30.2%	2019: לוינשטיין נכסים בע"מ
5,439	15,696	253,054	30.2%	30.2%	2018: לוינשטיין נכסים בע"מ
(*) הסכומים המיוחסים לחלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לפי חלקם בנכסים המזוהים נטו, לרבות תוך התחשבות בהתאמות לשווי הון שנעשו במועד השגת השליטה.					

(*) הסכומים המיוחסים לחלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לפי חלקם בנכסים המזוהים נטו, לרבות תוך התחשבות בהתאמות לשווי הוגן שנעשו במועד השגת השליטה.

(5) מידע פיננסי תמציתי (כפי שמוצג לפני ביטול עסקאות בין חברתיות) בדוחות הכספיים של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ:

מידע על המצב הכספי:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
65,240	20,211	נכסים שוטפים
1,393,494	1,504,824	נכסים שאינם שוטפים
(44,394)	(201,385)	התחייבויות שוטפות
(572,892)	(416,317)	התחייבויות שאינן שוטפות
841,448	907,333	סך נכסים נטו

מידע על תוצאות הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
166,067	91,188	145,042	הכנסות
111,582	52,118	91,088	רווח נקי וכולל לשנה

מידע על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,029	30,021	39,465	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(78,630)	2,618	(18,183)	תזרימי מזומנים לפעילות (מפעילות) השקעה
(16,003)	(67,339)	(41,981)	תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(72,604)	(34,700)	(20,699)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. זכויות בהסדרים משותפים ובחברה כלולה

(1) מידע פיננסי מצרפי בגין עסקאות משותפות וחברות כלולות שאינן מהותיות בפני עצמן המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

65,595	72,190	ערך מצרפי בספרים של חשבון ההשקעה בעסקאות משותפות ובחברות כלולות שאינן מהותיות בפני עצמן
--------	--------	---

(2) מידע פיננסי מצרפי בדבר חלק הקבוצה בתוצאות הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,817	6,680	6,595
3,394	(28)	-
14,211	6,652	6,595

חלק ברווח
חלק ברווח (בהפסד) כולל
אחר
סך רווח כולל

(3) למידע לגבי הלוואות שניתנו לעסקה משותפת - ראה ביאור 11ב'2.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - רכוש קבוע

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019					עלות
מבנים (1)(2)	כלי רכב	ריהוט וציוד	עגורנים וציוד בניה	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,101	3,624	11,007	6,790	46,522	ליום 1 בינואר 2019 תוספות במהלך השנה גריעות במהלך השנה ליום 31 בדצמבר 2019
439	213	297	16,542	17,491	
-	(890)	-	-	(890)	
25,540	2,947	11,304	23,332	63,123	
9,866	1,967	8,577	427	20,837	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2019 תוספות במהלך השנה גריעות במהלך השנה ליום 31 בדצמבר 2019
1,058	395	758	2,751	4,962	
-	(720)	-	-	(720)	
10,924	1,642	9,335	3,178	25,079	
14,616	1,305	1,969	20,154	38,044	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018					עלות
מבנים (1)(2)	כלי רכב	ריהוט וציוד	עגורנים וציוד בניה	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,081	3,373	10,651	-	39,105	ליום 1 בינואר 2018 תוספות במהלך השנה גריעות במהלך השנה ליום 31 בדצמבר 2018
20	573	356	6,790	7,739	
-	(322)	-	-	(322)	
25,101	3,624	11,007	6,790	46,522	
8,761	1,794	7,849	-	18,404	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2018 תוספות במהלך השנה גריעות במהלך השנה ליום 31 בדצמבר 2018
1,105	473	728	427	2,733	
-	(300)	-	-	(300)	
9,866	1,967	8,577	427	20,837	
15,235	1,657	2,430	6,363	25,685	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018

ב. פרטים נוספים:

(1) היתרה ליום 31 בדצמבר 2019 כוללת קומת משרדים בבעלות החברה בעלות מופחתת של כ- 3,040 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 סך של כ- 2,792 אלפי ש"ח).

(2) היתרה ליום 31 בדצמבר 2019 כוללת עלות מופחתת של מלונית אשר הוקמה על ידי החברה במסגרת פרויקט B.O.T (ראה ביאור 15א') בסך של 10,522 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 סך של 11,368 אלפי ש"ח). המלונית החלה לפעול בתחילת שנת 2009.

(3) שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה של נדל"ן להשקעה:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,346,905	1,386,306	יתרה ליום 1 בינואר
		תנועה במהלך השנה:
8,636	35,677	תוספות נוספות בשנת החשבון (3) (5)
30,765	80,423	עליה בשווי הוגן בשנת החשבון
1,386,306	1,502,406	יתרה ליום 31 בדצמבר (1) (2)

פרטים נוספים:

- (1) לחברה נכסי נדל"ן להשקעה מושכרים בישראל שעיקרם מורכב ממשרדים וקרקעות להשכחה. למידע בדבר זכויות החכירה במקרקעין ראה סעיף ו' להלן.
 - (2) יתרת הנדל"ן להשקעה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 הינה בניכוי היטלי השבחה בגין תב"ע בתוקף בסך של 2.8 מליון ש"ח אשר נוכו מנדל"ן להשקעה ואשר צפויים לחול בעת מימוש הזכויות בנכסים.
 - (3) ביום 19 ביולי 2015 אישר בית משפט השלום בראשון לציון את זכיתן של חברה נכדה של החברה, לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (להלן - "לוינשטיין נכסים בתחנה") וקבוצת שיכון ובינוי במכרז לרכישת מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב (להלן - "קרקע בתחנה המרכזית") בסכום של 560.5 מליון ש"ח. עד למועד הזכייה החזיקה לוינשטיין נכסים בתחנה בשיעור של 23% במושע במתחם. הקבוצה מימנה את חלקה ברכישה על ידי מימון בנקאי (ראה ביאור 20ב'3).
- לוינשטיין נכסים בתחנה סיכמה עם שיכון ובינוי על שיתוף פעולה מלא וניהול משותף של הפרויקט באמצעות עסקה משותפת.
- לוינשטיין נכסים בתחנה ייעדה את המקרקעין כמקרקעין המוחזקים לשם עליית ערך הונית בטווח ארוך.
- בחודש אוקטובר 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 (להלן - "התכנית") ללוינשטיין נכסים בתחנה, ביחד עם חברת שיכון ובינוי במשותף (בחלקים שווים) בלמעלה מכ- 70% מזכויות הבניה העתידיות.
- בחודש פברואר 2019 נערך דיון בהתנגדויות לתוכנית בוועדה המחוזית תל אביב בקשר למקרקעין. בהמשך לכך פרסמה הוועדה המחוזית הודעה לפיה בכוונתה לערוך שינויים שונים בתכנית ועל כך שהחליטה לפרסם את השינויים המחייבים פרסום להתנגדויות על פי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה. בחודש אוגוסט 2019 לאחר דיון נוסף בהתנגדויות שנוספו על פי החלטת הוועדה המחוזית, פורסמה החלטה של הוועדה המחוזית בדבר מתן תוקף לתכנית, וזאת בכפוף לתיקונים שיוטמעו בתקנון.
- ביום 4 בפברואר 2020 אושרה התכנית בהתאם לפרסום בילקוט הפרסומים.
- עפ"י ההחלטה למתן תוקף כאמור, התכנית כוללת בנייה של כ- 1,333 יח"ד (מתוכן 138 יח"ד לדיוור בהישג יד עם אפשרות המרת שטחי תעסוקה ל- 90 יח"ד לדיוור בהישג יד נוספות) וכ- 153,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה (המשך):

פרטים נוספים (המשך):

(3) (המשך)

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 קבעה לוינשטיין נכסים בתחנה כי חלה ירידה בשווי ההוגן של המקרקעין בסך של כ- 3,237 אלפי ש"ח. הירידה בשווי ההוגן נבעה משינויים שחלו בעקבות החלטת הועדה המחוזית בדבר מתן תוקף לתכנית מחודש אוגוסט 2019 ואישורה להפקדה. התכנית האמורה כללה בין היתר שינוי בהיקף והתפלגות זכויות הבניה. להערכת לוינשטיין נכסים בתחנה, לרבות בהתבסס, בין היתר, על אישור מעריך השווי לא מתקיימים סממנים לשינוי בשווי הנכס נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד אישור הדוחות הכספיים לאחר פרסום התכנית.

(4) בחודש מאי 2017 רכשה לוינשטיין נכסים מצד ג' שאינו קשור לוינשטיין נכסים את מלוא הזכויות במגרש הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת של האוניברסיטה בבאר שבע בשטח של כ- 10 דונם עליו בנוי מבנה "בית סולוג", בשטח כולל של כ- 11,750 מ"ר, בן 2 קומות וחניון המכיל 250 חניות.

תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ- 46 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 2.75 מליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 שילמה לוינשטיין נכסים סכום של 23 מליון ש"ח וכן את מס הרכישה. כמו כן נקבע, כי יתרת התמורה תשולם עד שנתיים מיום חתימת ההסכם.

במקביל העמידה לוינשטיין נכסים למוכר מסגרת אשראי עד לסכום של 14.5 מליון ש"ח עד למועד תשלום מלוא התמורה. ליום 31 בדצמבר 2018 ניצל המוכר מתוך מסגרת האשראי האמורה לעיל סך מצטבר של 14.5 מליון ש"ח. בחודש מאי 2019 הושלמה העסקה ונפרעה ההלוואה.

(5) בחודש מרס 2019 החברה, ביחד עם לוינשטיין נכסים חתמו על הסכם עם חברת טבע (להלן: "המוכר") לרכישת נכס תעשייתי בהר החוצבים בירושלים בשטח קרקע של כ- 31 אלף מ"ר, הכולל כ- 34 אלף מ"ר בנוי ועוד כ- 70 אלף מ"ר זכויות בנייה לניצול (כ- 32 אלף מ"ר עיליים עיקרי ושירות וכ- 38 אלף מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים), וזאת בתמורה כוללת של כ- 171 מליוני ש"ח בתוספת מס רכישה (להלן: "הפרויקט" או "הנכס"). חלקה של החברה בפרויקט הינו 40% וחלקה של לוינשטיין נכסים הינו 60%.

בכוונת החברות להשכיר את הנכס לשימושים שונים כמקובל באיזור זה ולמצות את זכויות הבניה הנוספות במתחם.

השלמת העסקה צפויה במהלך חודש יוני 2020. ההסכם כולל תנאים לעניין דחיית מועד מסירת החזקה לאחר השלמת הפעילות העסקית של המוכר ודחיה של מרבית התשלום לאותו מועד. עוד נקבע, כי העסקה כפופה לאישור האורגנים המוסמכים אצל המוכר. ביום 2 במאי 2019 התקבל אישור האורגנים המוסמכים במוכר ובכך התקיים התנאי המתלה שנקבע בהסכם.

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

ביום 28 במרס 2019 נתקבלה במשרדי החברה בקשה מצד ג' להורות על מתן צו מניעה זמני במעמד צד אחד וכתב תביעה כנגד החברה, לוינשטיין נכסים והמוכר, האוסר על הצדדים לנהל משא ומתן ולהתקשר בחוזה מחייב עם החברה ולוינשטיין נכסים בקשר עם הנכס.

ביום 16 באפריל 2019 במסגרת פסק דין בבית המשפט המחוזי, חזר בו המבקש מהבקשה וחויב בתשלום הוצאות.

בחודש מאי 2019 שילמו החברה ולוינשטיין נכסים מקדמות בשיעור של 10% מסך התמורה הנקובה בהסכם. חלקן של החברה ושל לוינשטיין נכסים בתשלום (כולל מס רכישה) הינו סך של כ- 10 מליון ש"ח ושל כ- 15 מליון ש"ח, בהתאמה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן

החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן בהתייחס לנדל"ן להשקעה שבבעלותה ולנכסים שחכרה. השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים אשר הינם בעלי ניסיון מקצועי מוכר וניסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן מהסוג האמור.

(1) מדרג שווי הוגן

הטבלה להלן מפרטת בדבר נכסי נדל"ן להשקעה שנמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן:

רמה 3			
31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
447,420	452,001	קרקעות	
938,886	(*) 1,050,405	מבנים להשכרה	
23,100	26,876	נדל"ן להשקעה בהקמה	
1,409,406	1,529,282		

(*) כולל סכומים ששולמו כמקדמה על חשבון נדל"ן להשקעה וכמס רכישה במהלך השנה (ראה סעיף אי(5) לעיל).

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (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 2019 אלפי ש"ח	
שיעור התפוסה	דמי שכירות חודשיים ממוצעים בש"ח למ"ר/חניה	שיעור ההיוון העיקרי	טכניקות הערכה		
100%	116	6.75%	(1)	384,764	מגדל לוינשטיין
100%	112				מסחר -
	1,453				מקום חניה -
100%	145 (*)	6.50%	(1)	211,350	מגדל דיסקונט
97%	59	6.85% - 8.5%	(2)	440,821	מבנים אחרים להשכרה וקרקעות
100%	43	(שיעור ההיוון המשוקלל שבו נעשה השימוש הינו כ- 7.3%)			
99%	123	מסחר -			
			(3)	440,301	קרקע בתחנה המרכזית
			(4)	25,170	מקדמות ועלויות נוספות על חשבון נדל"ן להשקעה
			(5)	26,876	נדל"ן להשקעה בהקמה
				<u>1,529,282</u>	סה"כ

(*) כולל תשלום על חניות.

פרטים לגבי טכניקות הערכה:

(1) השווי ההוגן נקבע באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס, תוך שימוש בשיעור היוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה של הנכס המשוער.

בין ההנחות המרכזיות עליהן נתמכת הערכת השווי ניתן למנות את גובה דמי השכירות בחלוקה לאיזורים (במונחי מ"ר), שינוי צפוי בדמי שכירות חודשיים, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה בנכסים, אפשרויות חידוש/הארכת חוזים ועסקאות השוואה לנכסים דומים.

(2) השווי ההוגן נקבע באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס, תוך שימוש בשיעור היוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה של הנכסים המשוערים. במספר נכסים נעשה שימוש גם בגישת 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 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)

(2) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 (המשך)

מבנים להשכרה, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה

פרטים לגבי טכניקות הערכה:

(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) היתרה כוללת תשלומים ששולמו כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה וכן תשלומי מסים ואגרות. הסכומים ששולמו כאמור מהווים אומדן מהימן לשווי ההוגן.

(5) הנדל"ן להשקעה בהקמה כולל 2 נכסים:

א. נכס מקרקעין בכפר סבא אשר נרכש בחודש אוגוסט 2013. השווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של כ- 23.3 מליון ש"ח נקבע בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי (שמאי מקרקעין) חיצוני ובלתי תלוי. ההערכה בוצעה בהתאם לגישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות בנות השוואה דומות של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר) תוך עריכת התאמות יחודיות למאפייני הנכס. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם אומדן שווי קרקע לפי מ"ר מבונה בהתאם לתב"ע. ראה גם סעיף ד'(1) להלן.

ב. נכס מקרקעין בגין עסקה בבאר שבע. היתרה ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של כ- 3.6 מליון ש"ח כוללת מס רכישה ותשלומים בגין היטלי פיתוח. הסכומים ששולמו כאמור לעיל מהווים אומדן מהימן לשווי הוגן. ראה גם סעיף ד'(2) להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)

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

3

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

- לצורך קביעת שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים השנתיים, מבצעת החברה הערכות שווי מלאות ע"י מעריכי שווי (שמאי מקרקעין) חיצוניים ובלתי תלויים למרבית נכסי הנדל"ן להשקעה.
- אחת לרבעון בוחנת החברה את שווי נכסי הנדל"ן בהתאם לעקרונות להלן:
 - בכפוף להתקיימות שינוי מהותי בנתוני התכנון ו/או המצב המשפטי של הנכסים תבוצע הערכת שווי מלאה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים.
 - במידה ולא מתקיים שינוי מהותי כאמור מבוצעות הערכות שווי פנימיות אשר אינן מהוות שומות כהלכתן ומתייחסות בעיקר לשינויים הצפויים בשני פרמטרים מהותיים להערכות השווי:
 1. ציפייה לשינוי בתזרים המזומנים הצפוי מנכסי החברה עקב היותם מושכרים בחוזים צמודי מדד או צמודים לשע"ח של מטבע חוץ ו/או עקב חידוש או ביטול חוזי שכירות.
 2. שינוי בשיעור ההיוון הראוי להיוון תזרימי המזומנים. שינוי זה יכול שיהיה הן בגין נסיבות הקשורות בכלל המשק כגון שינויים בריבית, מגמות שוק וכד' והן בגין נסיבות הקשורות בנכס לגופו כגון שינוי ברמת הסיכון של השוכרים וכד'.
 - בהתאם להחלטת הדירקטוריון ובהעדר הערכות שווי מלאות, החברה מעדכנת על פי הצורך את השווי של נכסי נדל"ן להשקעה שדמי השכירות בגינם צמודים למדד המחירים לצרכן, בשיעור עליית המדד.

ג. הסכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסי נדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
71,897	69,926	74,744	הכנסות שכירות
108,861	30,765	80,423	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
(8,278)	(9,630)	(8,199)	הוצאות תפעוליות ישירות

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. הרכב נכס נדל"ן להשקעה בהקמה:

31 בדצמבר				
2018	2019			
פרויקט א' (1)	סה"כ	פרויקט ב' (2)	פרויקט א' (1)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,523	23,100	-	23,100	יתרה ליום 1 בינואר
				שינויים במהלך השנה:
43	3,875	3,576	299	תוספות בשנת החשבון
				ביטול התחייבות למנהל
(3,636)	-	-	-	בגין הארכת הסכם פיתוח
				(1)
(5,830)	(99)	-	(99)	ירידה בשווי הוגן בשנת
				החשבון
(9,423)	3,776	3,576	200	סה"כ שינוי:
23,100	26,876	3,576	23,300	יתרה לסוף השנה

פרטים נוספים:

(1) מרכז מסחרי בכפר סבא

זכויות במקרקעין בשטח של 6,849 מ"ר אשר נרכשו בחודש אוגוסט 2013 להקמת מרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 14,400 מ"ר לרבות: שטחי משרדים, מסחר ומרתפי חניה. לוינשטין נכסים מבצעת הגשת הבקשה מחדש לתכנון מסחר ומשרדים לפי תכנון שכבר בוצע בעבר.

בהתאם להודעת רשות מקרקעי ישראל, בשנת 2017 הכירה לוינשטין נכסים בסך של כ- 3,636 אלפי ש"ח בגין תשלום עבור הארכת הסכם פיתוח ואשר לאותו מועד טרם שולם. לוינשטין נכסים פנתה לרשות מקרקעי ישראל בבקשה לבטל את הדרישה. על פי הערכת עורכי דין של לוינשטין נכסים, בהתבסס על דיונים עם רשות מקרקעי ישראל, הדרישה צפויה בסבירות גבוהה להתבטל. לוינשטין נכסים טרם קיבלה הודעה רשמית על ביטולה. בשנת 2018 לוינשטין נכסים ביטלה את ההפרשה לתשלום בגין הארכת הסכם הפיתוח כאמור.

(2) עסקת קומבינציה בבאר שבע

ביום 23 ביולי 2019 נתקבלה במשרדי לוינשטין נכסים הודעה מאת ועדת המכרזים של עיריית באר שבע, לפיה זכתה לוינשטין נכסים במכרז שפרסמה עיריית באר שבע בהסכם קומבינציה לרכישת חלק במקרקעין המיועדים להקמת בנייני משרדים בבאר שבע. המקרקעין בשטח של כ- 14.4 דונם, כוללים שני מגרשים צמודים המיועדים לבניית שטחי משרדים ומסחר בהיקף של כ- 31 אלף מ"ר.

במסגרת העסקת תרכוש לוינשטין נכסים חלק במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה לצורך הקמת כ- 5,100 מ"ר משרדים וחניות שיימסרו לשימוש העירייה. כמו כן, ללוינשטין נכסים אפשרות לרכישת זכויות בניה נוספות במקרקעין ככל שיהיו. המכרז כולל תנאים נוספים לעניין מצב המקרקעין והטיפול בו. בחודש אוקטובר 2019 התקבל בלוינשטין נכסים אישור מועצת עיריית באר שבע. לוינשטין נכסים החלה בתכנון הפרויקט בתיאום עם עיריית באר שבע. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לוינשטין נכסים טרם קיבלה חזקה בנכס.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד

ביום 20 בפברואר 2020 הוגדרה על ידי דירקטוריון החברה הערכת השווי בקשר עם נכס אחד, כהערכת שווי מהותית מאוד. הנכס הינו - "מגדל לוינשטיין". הערכת שווי זו מצורפת לדוח התקופתי בחלק ו' שבו.

ביום 17 בנובמבר 2019 הוגדרה על ידי דירקטוריון החברה הערכת השווי מהותית מאוד בגין הנכס במתחם "התחנה המרכזית הישנה בתל אביב". הערכת שווי זו צורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019.

ו. פרטים בדבר חכירות בהן הקבוצה היא הצד החוכר והמשמשות את הקבוצה כנדל"ן להשקעה

החברה ולוינשטיין נכסים חוכרות קרקעות בתנאי חכירה מהוונת ממינהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים. תקופות החכירה תסתיימנה במועדים שונים בין השנים 2024-2060. במרבית הסכמי החכירה קיימות לחברה וללוינשטיין נכסים אופציות להארכת תקופות החכירה בתנאים מסוימים לתקופות נוספות.

ז. חכירות בהן החברה והחברות המאוחדות שלה הן הצד המחכיר

החברה והחברות המאוחדות שלה מחכירות נכסי נדל"ן שבבעלותן לצדדי ג' בהסכמי חכירה תפעולית לתקופות בטווחים של 1-24 שנים (בעיקר 1-5 שנים), בהתקשרויות שאינן ניתנות לביטול.

להלן ניתוח מועדי הפירעון של תשלומי החכירה בגין חכירות תפעוליות:

התשלומים שלהלן אינם כוללים: הכנסות מהחניונים במגדל לוינשטיין ובלב הסיטי, הכנסות בגין אחזקה ואחרות והכנסות מהשכרת חדרים במלון שדות.

**31 בדצמבר
2019
אלפי ש"ח**

65,342	שנה ראשונה
47,134	שנה שנייה
36,523	שנה שלישית
21,723	שנה רביעית
16,141	שנה חמישית
59,782	שנה שישית ואילך
246,645	סה"כ תשלומי חכירה בלתי מהוונים

ח. לעניין ערבויות ושעבודים - ראה ביאור 25 ב' ו- ד' להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T

א. מרכז שירותי רווחה בבית החולים אסף הרופא

החברה זכתה במכרז B.O.T (Build Operate Transfer) והקימה מרכז שירותי רווחה בשטח בית החולים אסף הרופא בצריפין הכולל שטחים ציבוריים, חנויות, עסקים, שירותי רווחה ומלונית על שטח קרקע של כ-4,000 מ"ר. עלויות הבניה חלו על החברה. המרכז עומד לרשות החברה (כנכס מניב) לתקופה של 25 שנים מתום תקופת הבניה אשר מסתיימת בשנת 2032 ולאחר תקופה זו תעביר החברה את הזכויות במרכז, כולל המבנים שבנתה, לידי בית החולים, ללא תמורה. המלונית מהווה רכוש קבוע של החברה (ראה ביאור 13).

ב. ההרכב והתנועה לשנים 2019 ו-2018:

מרכז מסחרי אלפי ש"ח	קומת משרדים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
33,230	4,905	38,135
-	51	51
(430)	(518)	(948)
32,800	4,438	37,238
-	187	187
(460)	(558)	(1,018)
32,340	4,067	36,407

יתרה ליום 1 בינואר 2018

תוספות במהלך השנה

ירידה בשווי ההוגן בשנת החשבון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

תוספות במהלך השנה

ירידה בשווי ההוגן בשנת החשבון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ג. הסכומים שהוכרו ברווח והפסד בגין נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2018	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,294	6,017	6,072
(2,274)	(2,366)	(2,397)
(1,018)	(948)	(1,794)

הכנסות שכירות

הוצאות תפעוליות ישירות

שערוך לשווי ההוגן

ד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T נקבע בשיטת היוון תזרימי המזומנים ליתרת התקופה שבה החברה נהנית מהכנסות דמי השכירות הנובעים מהנכס. השווי ההוגן של הנכס סווג ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. לגבי אופן יישום מודל שווי הוגן ראה ביאור 14ב'. לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 שיעור ההיוון העיקרי בו נעשה שימוש הינו 7.5%-7.75%, בהתאמה.

ה. שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

שיעור ריבית משוקלל	צמוד למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2019:			
2.36 (*)	-	239,377	239,377
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1) (2)			
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים			
	5,324	232,565	237,889
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב			
	12,790	51,677	64,467
	<u>18,114</u>	<u>523,619</u>	<u>541,733</u>
ליום 31 בדצמבר 2018:			
2.1 (*)	-	113,261	113,261
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1) (2)			
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים			
	5,539	14,939	20,478
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב			
	12,752	40,161	52,913
	<u>18,291</u>	<u>168,361</u>	<u>186,652</u>

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

(1) לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 סך של כ- 211 מליון ש"ח וכ- 111 מליון ש"ח, בהתאמה, מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים הינו בגין ליווי בנקאי או מימון רכישת קרקע בפרויקטים השונים של החברה ואמור להיפרע מתוך תקבולי הפרויקטים לפי קצב התקדמותם.

(2) שעבדים - ראה ביאור 25ד'.

(3) ראה ביאור 20ב'.

(4) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - ספקים ונותני שירותים

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,276	12,943
11,565	19,272
21,841	32,215

חובות פתוחים
המחאות לפירעון

ב. פרטים נוספים:

- (1) ההתחייבויות לספקים אינן נושאות ריבית.
- (2) תקופת האשראי מספקים הינה 30-60 ימים בממוצע.
- (3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,020	8,591
5,165	4,007
1,038	1,031
3,841	5,259
31,904	36,676
65,207	46,908
1,131	648
113,306	103,120

הכנסות מראש (1)
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל
שכר ומשכורת (2)
הלוואה מאחר (3)
מוסדות ממשלתיים
הוצאות לשלם
התחייבויות למתן שירותי בניה (4)
זכאים אחרים

ב. פרטים נוספים:

- (1) בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה, משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות.
- (2) ראה ביאור 23 ד'.
- (3) ההלוואה ניתנה על ידי מנכ"ל לוינשטיין נתיב לחברת לוינשטיין נתיב, שהינו בעל 40% ממניותיה. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור 2.56% (שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2018 2.61%).
- (4) ראה ביאורים 10 ד', 10 י' ו- 12 א' (2).
- (5) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הפרשות

א. ההרכב והתנועה לשנים 2018 ו- 2019:

סה"כ אלפי ש"ח	הפרשות להשלמת פרויקטים (2) אלפי ש"ח	תביעות משפטיות (1) אלפי ש"ח	
2,750	1,648	1,102	יתרה ליום 1 בינואר 2018
1,697	1,220	477	נוצרו במהלך השנה
(1,633)	(1,633)	-	מומשו במהלך השנה
2,814	1,235	1,579	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
1,921	1,826	95	נוצרו במהלך השנה
(659)	(509)	(150)	מומשו במהלך השנה
4,076	2,552	1,524	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ב. פרטים נוספים:

(1) ראה ביאור 25א'.

(2) הפרשות אלו הינן בגין פרויקטים שהסתיימו וכוללות הפרשות בגין תקופות אחריות.

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

שיעור ריבית משוקלל ליום 31 בדצמבר 2019		
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
32,153	26,861	5.4
314,504	305,344	3.7
69,550	76,623	3.0 (*)
416,207	408,828	
(20,478)	(237,889)	
395,729	170,939	

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. פרטים נוספים:

(1) מועדי פירעון:

31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח
237,889
128,840
8,461
7,850
13,510
12,278
408,828

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

(2) שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

(3) ביום 17 בנובמבר 2015 החברה הנכדה, לוינשטין נכסים בתחנה, חתמה על הסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואות למימון רכישת הזכויות במקרקעין בתחנה המרכזית הישנה (ראה ביאור 14א'3). על פי התנאים שסוכמו, לוינשטין נכסים בתחנה לוותה סך של 157 מליון ש"ח (מסך של 168 מליון ש"ח מסגרת האשראי המאושרת שהוקנתה לה), כשקרן ההלוואות תיפרע בתשלום אחד ביום 15 בדצמבר 2020. ההלוואות נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.52% לשנה אשר משולמת פעמיים בשנה.

לצורך קבלת ההלוואות שיעבדה לוינשטין נכסים בתחנה לתאגיד המלווה את מלוא זכויותיה במקרקעין. למילוי מלוא התחייבויותיה של לוינשטין נכסים בתחנה, ניתנה על ידי לוינשטין נכסים לתאגיד הבנקאי ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח.

אמות מידה פיננסיות

במסגרת הסכם ההלוואות עם התאגיד הבנקאי למימון רכישת הזכויות במקרקעין בתחנה המרכזית כמפורט לעיל, התחייבו לוינשטין נכסים ולוינשטין נכסים בתחנה כדלהלן:

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

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

(ג) ככל שישתבר 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 2019 ו- 2018 עמדו לוינשטין נכסים ולוינשטין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך):

(4) בחודש דצמבר 2017 חתמה לוינשטיין נכסים על הסכם עם תאגיד בנקאי להרחבת מסגרת אשראי קיימת (בסך של 150 מליון ש"ח) לסך של 320 מליון ש"ח ללא הגדלה בהיקף הביטחונות המשועבדים לאותו תאגיד בנקאי. ביום 28 במרס 2019 הווארד תוקפו של ההסכם עד ליום 31 במרס 2020 ללא שינוי בתנאי ההסכם למעט תיקון חלק מההתניות הפיננסיות כמפורט להלן. ביום 23 במרס 2020 הווארד מסגרת האשראי האמורה עד ליום 31 במרס 2021 (אשראים שיועמדו עד לאותו מועד יועמדו לפירעון עד ליום 30 בנובמבר 2021).

ליום 31 בדצמבר 2019 היתרה הבלתי מנוצלת של המסגרת המורחבת הינה 171 מליון ש"ח.

אמות מידה פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בלוינשטיין נכסים

- (א) ההון העצמי לא יפחת מ- 27% מסך המאזן.
 - (ב) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח.
 - (ג) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%.
 - (ד) NOI בחישוב שנתי של הנכסים המשועבדים לא יירד אל מתחת לסך של 32 מליון ש"ח.
 - (ה) שווי הנכסים המשועבדים לא יירד אל מתחת לסך של 516 מליון ש"ח.
 - (ו) יחס DSCR (שהינו היחס בין NOI השנתי לבין החלויות השוטפות לתקופה של שנה) שלא יפחת מיחס של 1.25.
- לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 עמדה לוינשטיין נכסים בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

(5) התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת הלוואות מתאגיד בנקאי:

במסגרת הסכם לקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ- 54.8 מליון ש"ח, התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

- (א) יחס החוב נטו ל- CAP נטו לפי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יעלה על 70%.
- (ב) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינשטיין נכסים לא יפחת מ- 27%.

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

לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך):

(6) התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת הלוואות מתאגיד בנקאי:

במסגרת הסכם לקבלת הלוואות וערבויות מתאגיד בנקאי שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ- 17 מליון ש"ח התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

(א) יחס החוב נטו ל- CAP נטו לפי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יעלה על 70%.

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

כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת האשראים שהתקבלו מהתאגיד הבנקאי מובטחת בין היתר בשעבוד על כ- 6,000,000 ממניות לוינשטיין נכסים. ביום 24 במרס 2020 הוסכם עם התאגיד הבנקאי על הקטנת כמות המניות המשוועדות לסך של 2,500,000 מניות. למועד פרסום הדוח טרם שוחררו המניות כאמור.

החברה התחייבה כי היחס בין סך האשראים שהתקבלו מהתאגיד הבנקאי (ללא אשראים בחשבונות ליווי) לבין שווי מניות לוינשטיין נכסים המשוועדות לתאגיד הבנקאי (כמפורט לעיל) לא יעלה על 75%. במקרה והיחס כאמור לא יתקיים לחברה הזכות להעמיד לזכות החשבון מניות נוספות ו/או אמצעים אחרים והכל על מנת שהיחס כאמור יישמר.

לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

7. התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי ללוינשטיין נתיב:

במסגרת הסכם לקבלת אשראים מעת לעת (ובעיקר ערבויות ביצוע) מתאגיד בנקאי בחודש פברואר 2020 התחייבה לוינשטיין נתיב לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות, שהפרתן תהווה עילה לפירעון מיידי:

(א) ההון העצמי המוחשי כהגדרתו בהסכם המימון, לא יפחת בכל עת משיעור של 25% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 22 מליון ש"ח, הגבוה מבין השניים.

(ב) היקף הערבויות והאשראי הכספי הבנקאי והחוץ בנקאי (בניטרול אשראי עבור ליווי בניה סגור ועבור מקרקעין המיועדים לליווי בניה סגור) ביחס להון העצמי של לוינשטיין נתיב כאמור לעיל, לא יעלה על 4 בשנת 2019 ולא יעלה על 3 החל משנת 2020 ואילך.

(ג) לא יתבצע שינוי בשליטה בלוינשטיין נתיב ו/או מיזוג אלא בהסכמת המלווה.

(ד) לא יוענקו הלוואות ללוינשטיין נתיב ולא יחולקו דיבידנדים כהגדרתם בחוק החברות בכל אופן שהוא מרווחי לוינשטיין נתיב בשיעור שיעלה על 50% מהרווח הנקי השנתי של לוינשטיין נתיב.

ליום 31 בדצמבר 2019 עמדה לוינשטיין נתיב בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

(8) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

(9) לגבי הוצאות המימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - ראה ביאור 27'2.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - אגרות חוב

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום	
2018	2019	31 בדצמבר 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
200,835	162,213	3.80	אגרות החוב של החברה סדרה ג' בריבית קבועה ללא הצמדה
118,825	118,825	3.03	אגרות החוב של החברה סדרה ד' בריבית קבועה ללא הצמדה
114,767	102,320	2.30	אגרות החוב של לוינשטין נכסים סדרה ב' בריבית קבועה בהצמדה למדד
434,427	383,358		
1,641	1,021		בתוספת - פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות שטרם הופחתו
(3,598)	(2,682)		בניכוי - חלויות שוטפות וריבית לשלם
(52,913)	(64,467)		
379,557	317,230		

ב. מועדי פירעון:

31 בדצמבר 2019	
אלפי ש"ח	
64,467	שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם
85,882	שנה שניה
85,882	שנה שלישית
39,525	שנה רביעית
39,525	שנה חמישית
68,077	שנה שישית ואילך
383,358	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

ביום 21 בספטמבר 2014 הנפיקה החברה לציבור 168,119,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'). אגרות החוב עומדות לפרעון בשבעה תשלומים שנתיים בשיעורים שונים בכל 30 בספטמבר החל משנת 2016 ועד לשנת 2022. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.8%.

ביום 14 ביולי 2016 הנפיקה החברה 137,927,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה בתמורה לסך של כ- 144.5 מליון ש"ח. שיעור התשואה בהנפקה עמד על 2.84%.

אמות מידה פיננסיות

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

(1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-400 מליון ש"ח למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בשטר הנאמנות.

(2) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות (להלן - "יחס חוב ל-CAP"), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעונים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יעלה על 70% למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בשטר הנאמנות.

נכון לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 החברה עמדה בהתניות הפיננסיות כאמור.

ד. אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטיין נכסים

ביום 22 בדצמבר 2016 הנפיקה לוינשטיין נכסים אגרות חוב (סדרה ב').

אגרות חוב (סדרה ב') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.3% שמשולמת על בסיס חציוני. אגרות החוב (סדרה ב') יפרעו ב- 10 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 31 בדצמבר 2018.

אמות מידה פיננסיות

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

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

נכון לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 לוינשטיין נכסים עמדה בהתניות הפיננסיות כאמור.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

בחודש יוני 2018 הנפיקה החברה 118,825,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ- 118.8 מליון ש"ח. התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 117.3 מליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ד') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.03% שמשולמת על בסיס חציוני. קרן אגרות החוב (סדרה ד') תיפרע בששה תשלומים שנתיים עומדות לפירעון בתשלומים שנתיים בשיעורים שונים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני החל משנת 2020 ועד לשנת 2025.

אמות מידה פיננסיות

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

- (1) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 550 מליון ש"ח.
- (2) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד כמתואר בהסכם, לא יעלה על 70% (להלן - "יחס חוב ל-CAP"). היה והיחס חוב ל-CAP יעלה על 65%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ב') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

נכון לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 החברה עמדה בהתניות הפיננסיות כאמור.

ו. לגבי הוצאות המימון בגין אגרות החוב - ראה ביאור 27'2.

ז. ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ח. ראה ביאור 26'ג, 3, 4 ו- 5.

ט. להלן נתונים לגבי שערי אגרות החוב של הקבוצה בבורסה:

31 בדצמבר		
2018	2019	
ש"ח	ש"ח	
1.0335	1.1063	1 ע.נ. אג"ח סדרה ב' של לוינשטיין נכסים
1.0230	1.0518	1 ע.נ. אג"ח סדרה ג' של החברה
0.9708	1.0446	1 ע.נ. אג"ח סדרה ד' של החברה

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

י. דירוג החברה

ביום 27 באוגוסט 2019 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'ilA' של החברה ו- 'ilA+' של אגרות החוב (סדרות ג' וד') שלה. תחזית הדירוג נותרה יציבה.

יא. דירוג לוינשטין נכסים

ביום 27 באוגוסט 2019 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'ilA' של לוינשטין נכסים ו- 'ilA+' של אגרות החוב (סדרה ב') שלה. תחזית הדירוג נותרה יציבה.

ביאור 22 - התחייבויות אחרות

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,657	3,735
1,601	2,181
405	364
5,663	6,280

פיקדונות משוכרים (1)
התחייבויות למינהל בגין הסכמי חכירה תפעולית
אחרות

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 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו

א. כללי

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח קצר. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם לעובדים פיצויים בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתכניות הפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963 (להלן - "סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין").

ב. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים בגינם חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ההפקדות השוטפות של החברה בקופות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים. החברה מטפלת בהפקדות כאמור בהתאם לעקרונות IAS 19 המתוקן (2011), הטבות עובד, המתחייבות לתוכנית להפקדה מוגדרת. הסכומים ששולמו כאמור אינם כלולים בדוחות על המצב הכספי של החברה.

להלן פירוט הסכומים ששולמו בגין תוכניות להפקדה מוגדרת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2018	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,184	1,130	61	הוצאות בגין הטבות לעובדים

ג. תוכניות להטבה מוגדרת

לגבי תשלומי פיצויים בגינם לא חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, מיישמת הקבוצה את עקרונות IAS 19 המתוקן (2011), המתחייבים לתוכנית להטבה מוגדרת. להלן פירוט הנתונים בגין תשלומי הפיצויים המטופלים על ידי הקבוצה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות לעובדים:

1. התחייבות התוכנית, נטו

31 בדצמבר		
2019	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,560	11,022	ערך נוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת
(9,063)	(9,329)	
		בניכוי שווי הוגן של נכסי התוכנית
2,497	1,693	סך התחייבות, נטו, בדוח על המצב הכספי

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)

2. תנועה בערך הנוכחי של ההתחייבויות (נכסים), נטו בגין תוכנית הטבה מוגדרת ומרכיביהן

התחייבות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	שווי הוגן נכסי תוכנית אלפי ש"ח	התחייבות נטו (נכס) אלפי ש"ח
11,182	(8,208)	2,974
1,110	-	1,110
501	(373)	128
-	30	30
1,611	(343)	1,268
(981)	(226)	(1,207)
-	(948)	(948)
(563)	414	(149)
(563)	(534)	(1,097)
11,249	(9,311)	1,938
1,060	-	1,060
390	(330)	60
-	26	26
1,450	(304)	1,146
(436)	420	(16)
-	(1,293)	(1,293)
(1,241)	1,159	(82)
(1,241)	(134)	(1,375)
11,022	(9,329)	1,693
1,197	-	1,197
439	(375)	64
-	24	24
1,636	(351)	1,285
1,151	(253)	898
-	(1,180)	(1,180)
(2,249)	2,050	(199)
(2,249)	870	(1,379)
11,560	(9,063)	2,497

יתרה ליום 1 בינואר 2017

פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:

עלות שירות שוטף
ריבית נטו על התחייבות (נכס)
רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים

מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:

רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)

תנועות נוספות:

הפקדות מעסיק
תגמולים ששולמו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:

עלות שירות שוטף
ריבית נטו על התחייבות (נכס)
רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים

מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:

רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)

תנועות נוספות:

הפקדות מעסיק
תגמולים ששולמו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:

עלות שירות שוטף
ריבית נטו על התחייבות (נכס)
רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים

מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:

רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)

תנועות נוספות:

הפקדות מעסיק
תגמולים ששולמו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)

3. סיווג ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,268	1,146	1,285

ההוצאות הוצגו ברווח או הפסד בסעיפים כדלקמן:
הוצאות הנהלה וכלליות

4. הנחות אקטואריות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

א. הערכים להלן הינם במונחי ממוצע משוקלל:

31 בדצמבר		
2017	2018	2019
%	%	%
3.5	4.2	2.6
3.5	3.5	3.5

שיעור ההיוון (1)
שיעור עליית שכר צפויה

(1) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות שקליות צמודות מדד.

ב. להלן ניתוח רגישות כמותי המציג כיצד המחויבות להטבה מוגדרת והשווי ההוגן של נכסי תוכנית היו מושפעים משינויים בשיעור ההיוון או משיעור עליית השכר נכון לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018:

השפעה על הרווח הכולל

ליום 31 בדצמבר 2018			ליום 31 בדצמבר 2019		
שיעור השינוי בהנחה	גידול בהנחה	קיטון בהנחה	שיעור השינוי בהנחה	גידול בהנחה	קיטון בהנחה
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1%	(782)	911	1%	(887)	1,039
1%	927	(793)	1%	1,057	(831)

שיעור ההיוון
שיעור עליית שכר צפויה

החישובים לעיל הינם בהתבסס על בחינת שינוי בהנחה אחת בלבד בהינתן כי כל יתר ההנחות נותרו בלא שינוי. ניתוח זה אינו מייצג בהכרח לעניין השינוי בפועל בגובה המחויבות כאמור מאחר שאין זה סביר כי השינוי בהנחה כלשהי יתרחש במנותק משינויים בהנחות אחרות וכן היות ויתכן מתאם (קורלציה) בין חלק מן ההנחות.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ד. ריכוז הנתונים בדבר ההטבות לעובדים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,693	2,497
1,473	1,545
3,166	4,042

התחייבויות, נטו, שהוכרו בגין תוכנית הטבה מוגדרת
התחייבויות בגין חופשה והבראה

מוצג בדוחות המאוחדים על המצב הכספי כדלקמן:

1,473	1,545
1,693	2,497
3,166	4,042

הטבות לעובדים לזמן קצר במסגרת זכאים ויתרות זכות
הטבות לעובדים לזמן ארוך

ביאור 24 - מסים על הכנסה

א. מיסוי חברות הקבוצה שמושכן בישראל

(1) כללי

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

(2) להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:

24%	2017
23%	2018 ואילך

עוד במסגרת החוק לשינוי סדרי עדיפויות נקבע כי החל מה- 1 באוגוסט 2013, חברה המחלקת דיבידנד מרווחי שערך תיחשב כמי שמכרה את הנכס בגינו נרשמו רווחי שערך ורכשה אותו מחדש ("מכירה רעיונית"). רווחי שערך הם עודפים שלא נתחייבו במס חברות בסכום העולה על מליון 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 24 - מסים על הכנסה (המשך)

א. מיסוי חברות הקבוצה שמושבן בישראל (המשך)

(2) להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה (המשך):

ביום 22 בדצמבר 2016, אושר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2016 (להלן - "חוק ההתייעלות הכלכלית") וביום 29 בדצמבר 2016 פורסם החוק ברשומות. חוק ההתייעלות הכלכלית קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת משיעור של 25% ל- 23% מיום 1 בינואר 2018 ואילך. בהתייחס לתקופה שמיום תחילת חוק ההתייעלות הכלכלית (1 בינואר 2017) ועד ליום 31 בדצמבר 2017, נקבעה הוראת שעה לפיה שיעור מס החברות יהא 24%. בנוסף, שיעור המס על רווח ההון הריאלי ושיעור המס החל על השבח הריאלי הופחתו באופן זהה.

יתרות המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018, חושבו בהתאם לשיעורי המס שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית, לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

ב. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

ליום 31 בדצמבר 2019 יתרות הפסדים לצורכי מס וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות של החברה ושל החברות מאוחדות מסתכמות בכ- 67 מליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ- 35 מליון ש"ח לא נרשם נכס מס נדחה עקב אי הוודאות לגבי מימושם בעתיד הנראה לעין. ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת הפסדי ההון להעברה לשנים הבאות של החברה והחברות המאוחדות מסתכמת לסך של כ- 78 מליון ש"ח.

בהתאם לחוק התיאומים בשל אינפלציה ולהוראות ביטול חוק זה, יתרות הפסדים להעברה, יתרות ניכוי בשל אינפלציה, יתרת הפסדי ההון ויתרת הפסד הריאלי בישראל הינן צמודות למדד עד למועד ביטול החוק כאמור (1 בינואר 2008) והחל מאותו מועד יתרות אלה נמדדות על בסיס נומינלי.

בהתאם להערכת הנהלת החברה, צפוי כי בתקופות עתידיות תיווצר לה הכנסה חייבת לצרכי מס שתנבע מהשלמה ומכירה של פרויקטים למגורים אשר נמצאים בשלבי ביצוע שונים, ממכירת מלאי דירות ומלאי מקרקעין. הכנסה חייבת כאמור צפויה לקוז את מלוא הפסדים הצבורים (כולל הכרה בסכומים בגין עלויות מימון והנהלה וכלליות אשר הונו למלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בהתאם לסעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה).

ג. שומות סופיות

1. ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2012. ושומה הנחשבת כסופית לשנת המס 2013.
2. לחברות המאוחדות ולחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלות בישראל, שומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2014.
3. לחברת לוינשטיין נכסים שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2011 ושומה הנחשבת כסופית עד וכולל 2013.
4. בחודש דצמבר 2019 קיבלו החברה ולוינשטיין נכסים שומות לפי מיטב השפיטה לשנים 2014-2017. החברות חולקות על השומות ונכון למועד פרסום הדוחות הכספיים הוגשו השגות בנדון. לדעת החברה ולוינשטיין נכסים, בדוחות הכספיים נזקפו הפרשות נאותות למס.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי:

31 בדצמבר						
2018		2019				
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח				
14,845 (*)		11,801				
(165,272)		(187,927)				
(150,427)		(176,126)				
נכסים שאינם שוטפים						
התחייבויות שאינן שוטפות						
להלן התנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2019 ו-2018:						
הפסדים וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות						
מלאי מקרקעין ומבנים הקמה						
הפרשות לפיצויים, חופשה ומענקים						
קרקעות						
נדל"ן להשקעה						
הפרשים זמניים אחרים						
סה"כ						
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
(140,574) (*)		374		(162,424)		(316)
17,044		677		4,071 (*)		-
-		-		-		-
-		-		-		-
(167)		(69)		(1,538) (*)		-
(4)		-		-		-
(150,427) (*)		597		(170,722)		(316)
16,877		604		2,533 (*)		-
-		-		-		-
-		-		-		-
(1,870)		23		278		-
207		-		-		-
15,007		834		2,811		-
(176,126)		145		(194,607)		(316)

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 22 לעיל.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. הרכב המסים על הכנסה בגין פריטים שנוקפו לרווח כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(278)	(4)	207	

ו. הרכב המסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			בגין השנה: מסים שוטפים מסים נדחים
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(8,192)	(5,649)	(11,152)	
(*) (27,600)	(*) (10,164)	(25,906)	
(455)	1,292	(4)	בגין שנים קודמות: מסים שוטפים
(36,247)	(14,521)	(37,062)	

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 22' לעיל.

ז. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח (הפסד) מפעולות רגילות כפי שנוקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			רווח לפני מסים על הכנסה כמדווח בדוח רווח והפסד שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה הוצאות מס תיאורטיות
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(*) 150,472	(*) 88,608	153,047	
24%	23%	23%	
36,113	20,380	35,201	
(339)	-	-	תוספת (חיסכון) במס בגין:
30	42	88	יתרות בגין הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ שנוקפו לרווח והפסד הוצאות לא מוכרות הכנסות פטורות או חייבות בשיעור מס נמוך
(41)	(136)	-	סכומים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו
3,409	(3,173)	1,632	מסים בגין שנים קודמות
455	(1,292)	4	מסים בגין רווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,596)	(1,536)	(1,517)	תאומי אינפלציה ושוונות
(784)	236	1,654	
36,247	14,521	37,062	

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 22' לעיל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ח. הצמדה של מסים על הכנסה

יתרות הנכסים בגין מסים לקבל מרשות המס בישראל, המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2019 בכ- 736 אלפי ש"ח, הינן צמודות למדד (כ- 3,466 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018).
יתרות ההתחייבות בגין מסים שוטפים על הכנסה לשלם לרשויות המס בישראל, המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2019 בכ- 4,354 אלפי ש"ח, הינן צמודות למדד (כ- 137 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018).

ט. מס שבח

מכירת נכסי החברה (במידה והחברה תחליט למוכרם) תהיה כפופה להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג-1963, שלפיו, מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין הנעשית על-ידי חברה, תהיה חייבת במס בגין השבח הריאלי, לפי שיעורי מס החברות, בהתאם לתיקונים האמורים, בשיעורים כמפורט בסעיף א' לעיל.

י. מיזוג לוינשטין נכסים ולוינשטין ביצוע

בחודש דצמבר 2018 חתמו לוינשטין נכסים 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. ביום 23 ביולי 2019 נתקבל אישור מס הכנסה לביצוע מיזוג בין לוינשטין נכסים ללוינשטין ביצוע. השפעת המיזוג על דוחותיה הכספיים של לוינשטין נכסים אינה מהותית. החל מאותו המועד, לוינשטין ביצוע התמזגה לתוך לוינשטין נכסים, וכל נכסיה, הועברו ללוינשטין נכסים ללא תמורה ולוינשטין נכסים חבה בכל החיובים של לוינשטין ביצוע. בפן המשפטי, לוינשטין ביצוע חוסלה ללא פירוק ונמחקה מהרישומים המתנהלים על ידי רשם החברות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות

1. בשנת 2016 הוגשה נגד החברה תביעה בסך של כ- 3 מליון ש"ח בגין ליקויי בניה בפרויקט "מגדל ציפור" במודיעין. החברה הגישה כתב הגנה ומונה מומחה מטעם בית המשפט. החברה כללה בדוחות הכספיים הפרשה בהתאם להערכת יועציה המשפטיים.
 2. ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים בגין תביעות שונות (לרבות כמתואר בסעיף 1) עומדת על סך של כ- 1.5 מליון ש"ח. בהתאם להערכת הנהלת החברה, המתבססת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, לא צפוי שהחברה תשלם סכומים מהותיים מעבר להפרשות שקיימות בדוחות הכספיים בגין תביעות אלה.
 3. נגד הקבוצה עומדות תביעות נוספות אשר מטופלות באמצעות חברות ביטוח.
 4. בהמשך למובא בביאור 10' לעיל עם פרויקט נוף בראשית בעפולה בחודש נובמבר 2018 הגישה החברה בקשה למינוי בורר ותביעה כנגד שותפה (להלן - "אגדים") בפרויקט לתשלום והשבה לפרויקט סך של 17.4 מליון ש"ח בגין נזקים והפסדים שנגרמו לפרויקט כתוצאה ממחדלים והפרות של השותפה שהינה הקבלן המבצע בפרויקט. מנגד הגישה אגדים תביעה בסך של 13.9 מליון ש"ח בגין ביצוע עבודות חריגות, ופיצויים בגין עילות שונות הנובעות לדעת אגדים כתוצאה ממחדלים של החברה.
- להערכת הנהלת החברה בהתבסס, בין היתר, על הערכת יועציה המשפטיים, תביעותיה של החברה במרכיביה העיקריים הינן מבוססות וטובים סיכוייהן להתקבל. כמו כן תביעותיה של אגדים הנן תביעות הנוגדות הכרעות בבוררות קודמת, נוגדות את ההסכמים בין הצדדים וסיכויי התביעה של אלה נמוכים ולא גלום בגינן כל סיכון לחברה. טרם נקבעו מועדים להמשך הליך הבוררות. ליום 31 בדצמבר 2019 להגשת התביעות כאמור לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.
- נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים התקיימה ישיבה מקדמית. יקבעו מועדים להגשת תצהירי עדות ראשית וחוות דעת מומחים. דיון מקדמי נוסף נקבע לחודש ספטמבר 2020.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. ערבויות

1. לחלק מהחברות המאוחדות קיים הסכם הדדי לערבויות בסכום בלתי מוגבל ביניהן.
2. לבקשת החברה, ניתנו ערבויות בנקאיות על פי חוק מכר דירות בסך של כ- 199 מליון ש"ח וערבויות ביצוע בנקאיות למוסדות ואחרים בסך של כ- 1.9 מליון ש"ח, בנוסף לערבויות המפורטות להלן.
3. להבטחת התחייבויות של עסקה משותפת כלפי תאגיד בנקאי חתמה לוינשטיין נכסים על שתי ערבויות מסוג ערבות מתמדת מוגבלת בסכום שלא יעלה על 52,000 אלפי ש"ח (כ- 56,444 אלפי ש"ח בהצמדה למדד המחירים לצרכן).
4. להבטחת התחייבויות של לוינשטיין נתיב בהתאם להסכם ביצוע עבודות שנחתם בשנת 2018 מול צד ג', ניתנה ערבות ביצוע בנקאית שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת לסך של כ- 12 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 כ- 9 מליון ש"ח).
5. להבטחת התחייבויות לוינשטיין נכסים ובהתאם למכרז בו זכתה, בעסקת קומבינציה בבאר שבע (ראה גם ביאור 14ד' (ב)) ניתנה ערבות בנקאית בסך של כ- 1 מליון ש"ח.
6. להבטחת התחייבויות של החברה בהתאם להסכמי ביצוע עבודות שנחתמו בשנים 2018 ו-2017 מול צדדי ג', ניתנו ערבויות ביצוע בנקאיות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת לסך של כ- 14.1 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 כ- 11 מליון ש"ח).
7. להבטחת התחייבויות של לוינשטיין נכסים בתחנה לתאגיד בנקאי חתמה לוינשטיין נכסים על ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח (ראה גם ביאור 20ב').
8. להבטחת התחייבויות של החברה בהתאם לתנאי המכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה, להקמת פרויקט מגורים בגן יבנה (ראה ביאור 10ח'), ניתנו ערבויות בנקאיות שיתרתן לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 מסתכמת לסך של כ- 2.2 מליון ש"ח.
9. להבטחת התחייבויות של החברה בהתאם לתנאי המכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה ביחד עם חברת לוינשטיין נתיב, להקמת פרויקט מגורים בראשון לציון (ראה ביאור 10ט'), ניתנו ערבויות בנקאיות שיתרתן לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 מסתכמת לסך של כ- 2.2 מליון ש"ח.
10. להבטחת התחייבויות של החברה בקשר למכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה ביחד עם שתי חברות נוספות (ראה ביאור 10יא'), ניתנה ערבות בנקאית שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת לסך של כ- 8.2 מליון ש"ח.
11. להבטחת התחייבויות של החברה ושל לוינשטיין נכסים ובהתאם להסכם הרכישה של נכסי תעשיות בהר חוצבים (ראה ביאור 14א' (5)) ניתנו ערבויות בנקאיות בסך של כ- 10 מליון ש"ח.
12. להבטחת התחייבויות של החברה כלפי בעלי מקרקעין בעסקת קומבינציה בפרויקט מגורים שמקימה החברה (ראה ביאור 10ד') ניתנו ערבויות בנקאיות בסך של כ- 101.4 מליון ש"ח.
13. לבקשת החברה ושותפתה לפרויקט מגורים (ראה ביאור 10י'), ניתנה ערבות בנקאית בסך של כ- 67.3 מליון ש"ח (חלקה של החברה) להבטחת התחייבויות של החברה ושותפתה לפרויקט כלפי בעלי מקרקעין בעסקת קומבינציה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות

1. **הסכמי דמי ניהול עם בעל עניין וצדדים קשורים**
ראה ביאורים 29ה' ו- 29ו'.
2. **מרכז שירותי רווחה בבית החולים אסף הרופא**
ראה ביאור 15א' לעיל.
3. **השקעות במאוריציוס ובהודו**
ראה ביאור 12א' לעיל.
4. **התחנה המרכזית הישנה בת"א**
ראה ביאור 14א' לעיל.
5. **הסכמי מסגרת עם תאגידים בנקאיים**
ללוינשטיין נכסים מסגרת אשראי בסך של 320 מליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2019 היתרה הבלתי מנוצלת מסתכמת לסך של 171 מיליון ש"ח. ראה ביאור 20ב'4.
6. **להתקשרויות החברה בפרויקטי מגורים ראה ביאור 10 לעיל.**

פרויקטים של ביצוע עבודות קבלניות

7. **ביום 14 ביוני 2017 חתמה החברה על הסכם עם חברת בסר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן - "בסר") להקמת פרויקט "מגדל אייקון" במתחם הבורסה ברמת גן. הפרויקט מנוהל על ידי בסר עבור קבוצת רכישה ובעלי קרקע. הפרויקט, שיוקם על מגרש בן 3.5 דונם, יכלול מגדל משרדים בן 30 קומות, קומת קרקע מסחרית ומרתפים לכ- 560 חניות ובסה"כ כ- 55,000 מ"ר שטחי בניה. היקף עבודות החברה נאמד בכ- 221 מליון ש"ח. החברה תקים את המגדל באמצעות לוינשטיין נתיב. ליום 31 בדצמבר 2017 התקבל היתר בנייה לכל הפרויקט. ביצוע העבודות צפוי להחל במחצית הראשונה של שנת 2020.**
8. **בחודש דצמבר 2017 נחתם הסכם בין החברה לבין צד שלישי להקמת פרויקט "בית מנצור" ברעננה. הפרויקט יכלול 11 קומות מעל 5 קומות מרתפים. שטח הביצוע הכולל של הפרויקט הינו כ- 25,700 מ"ר (שטחי מרתפים כ- 10,700 מ"ר ושטח עילי כ- 15,000 מ"ר). היקף עבודות הפרויקט נאמד בסך של כ- 86 מליון ש"ח. החברה, מבצעת את העבודות באמצעות לוינשטיין נתיב.**
9. **בחודש מרס 2018 חתמה החברה עם צד שלישי על הסכם לביצוע עבודות חפירה ודיפון לארבעה מרתפים באזור תעשייה של חולון. החברה מבצעת את העבודות באמצעות לוינשטיין נתיב. היקף העבודה נאמד בסך של כ- 55 מליון ש"ח. בתחילת שנת 2019, לפי בקשתו של מזמין העבודות צומצם היקף העבודות בפרויקט לסכום של כ- 46 מליון ש"ח, בהתאם לקבוע בהסכם בין הצדדים.**
10. **ביום 22 במרס 2018 התקשרה החברה בהסכם להקמת מגדל בבת ים. החברה מבצעת את העבודות באמצעות חברת לוינשטיין נתיב. הפרויקט כולל מגדל מגורים בן 45 קומות מהם שלוש קומות מלון וקומה מסחרית מעל 3 קומות מרתפים ובסה"כ כ- 46,000 מ"ר שטחי בניה. היקף עבודות הפרויקט נאמד בסך של כ- 187 מליון ש"ח.**
11. **בחודש אוגוסט 2019 התקשרה לוינשטיין נתיב בהסכם להקמת מגדל משרדים בן 40 קומות מעל 5 מפלסי חניה ברמת גן בהיקף כולל של כ- 65,000 מ"ר. לוינשטיין נתיב החלה בביצוע העבודות בסוף שנת 2019.**

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

12. בחודש אוגוסט 2019 התקשרה לוינשטיין נתיב בהסכם להקמת בנין מגורים בבת ים בן 40 קומות מעל 3 מפלסי חניה בהיקף של כ- 34,000 מ"ר. לוינשטיין נתיב החלה בביצוע העבודות בשנת 2019.

13. ביום 25 בנובמבר 2019, סיכמה לוינשטיין נתיב, את התנאים המסחריים וקיבלה צו התחלת עבודה לצורך ביצוע עבודות הקמת פרויקט BBC TOWER בצומת הרחובות ז'בוטינסקי ובן גוריון בבני ברק. הפרויקט כולל הקמת מגדל בן 44 קומות בשטח של כ- 60,000 מ"ר, ו- 22,000 מ"ר שטחי מסחר, עבודות ביצוע מעטפת וגמר ציבורי, על גבי שלד מבנה קיים תוך סיום והתאמת השלד הקיים למבנה המתוכנן. היקף העבודות נאמד בסך של כ- 380 מיליוני ש"ח. ההסכם נחתם בחודש דצמבר 2019 ולוינשטיין נתיב החלה בביצוע העבודות.

ד. שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות בגין ההתחייבויות לבנקים ולאחרים ניתנו שעבודים כדלקמן:

1. שעבוד קבוע בלתי מוגבל בסכום על זכויות החברה במבנים ובמקרקעין לרבות שעבודים על זכויות במקרקעין בעסקאות משותפות בהם החברה שותפה.

2. שעבוד קבוע בלתי מוגבל בסכום על זכויות של חברות מאוחדות במקרקעין, זכויות הביטוח וזכויות לקבלת כספים מרוכשי ושוכרי יחידות ושעבוד הסכמים עם נותני שירותים בפרויקטים לטובת הבנק המממן ובגין העמדת אשראים וערבויות במסגרת ליווי פיננסי לפרויקט.

3. מניות החברה המוחזקות על ידי חברת משולם לוינשטיין השקעות בע"מ (חברה מאוחדת) שועבדו לטובת בנק להבטחת אשראים וערבויות שקיבלה החברה למימון אשראים שוטפים.

4. חברה נכדה 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 20 ב'3.

5. שעבודים ומשכונות בחברות מאוחדות על נכסי מקרקעין, זכויות חכירה ושעבודים קבועים ושוטפים על השקעות, רכוש קבוע, פיקדונות, שיקים, מוניטין ורכוש אחר, זכויות ביטוח וכן על כספים המגיעים להן מלקוחות ומחברות כרטיסי אשראי.

6. להבטחת התחייבות של החברה לתאגידים בנקאיים שעבדה החברה את חלק ממניות חברת לוינשטיין נכסים בע"מ המוחזקות על ידה.

סה"כ התחייבויות החברה המכוסות בשעבודים דלעיל, כולל ערבויות, הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2019 לסך של כ- 665 מליון ש"ח (כ- 728 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018).

סה"כ התחייבויות החברה וחברות מאוחדות המכוסות בשעבודים דלעיל, כולל ערבויות, הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2019 לסך של כ- 1,068 מליון ש"ח (כ- 1,105 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018).

ליום 31 בדצמבר 2019 מוטלים שעבודים על מרבית נכסי הקבוצה, לקבוצה נכסי נדל"ן שאינם משועבדים בהיקף של כ- 260 מליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - הון מניות וקרנות

א. הרכב הון המניות (בערכים נומינליים) לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018:

מונפק ונפרע שקל חדש	רשום שקל חדש	
6,736,893	15,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א
(1,084,546)		בניכוי - מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת
(2,002,155)		בניכוי - מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
<u>3,650,192</u>		

ב. זכויות הנלוות למניות

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המניות מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכות לקבלת דיבידנד, זכויות השתתפות בחלוקת מניות הטבה וזכויות השתתפות בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ג. דיבידנדים

(1) מדיניות חלוקת דיבידנד

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

(2) להלן פירוט לגבי דיבידנדים שחילקה החברה בשנים 2018-2019:

הדיבידנדים הבאים הוכרזו וחולקו על ידי החברה:

תאריך חלוקת הדיבידנד	ש"ח למניה	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	תאריך החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד
בשנת 2019:			
15/4/2019	3	10,951	28/3/2019
16/9/2019	2	7,300	28/8/2019
		<u>18,251</u>	
בשנת 2018:			
16/04/2018	3	10,951	28/03/2018
20/09/2018	2	7,300	28/08/2018
		<u>18,251</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - הון מניות וקרנות (המשך)

ג. דיבידנדים (המשך)

(3) מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') (ראה ביאור 21 לעיל), התחייבה החברה בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד:

1. החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "חלוקה") באם ההון העצמי המותאם, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-440 מליון ש"ח.
2. החברה לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על דוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי), יעלה על 70%.
3. החברה לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שיערוך של נכסי החברה סולו בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה. מובהר, כי בכפוף לכל דין, החברה תוכל לחלק רווחי שיערוך מהשנים לפני כן גם אם לא מומשו.

(4) מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטיין נכסים

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') (ראה ביאור 21 לעיל), התחייבה לוינשטיין נכסים בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד:

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

(5) מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') (ראה ביאור 21 לעיל), התחייבה החברה בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד:

1. החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "חלוקה") באם ההון העצמי המותאם, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-600 מליון ש"ח.
2. כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על דוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי), יעלה על 62.5%.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - הון מניות וקרנות (המשך)

ד. מניות באוצר

(1) ביום 1 בנובמבר 2010 הודיע דירקטוריון החברה, כי כל מניות החברה אשר בבעלות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה תחשבנה על ידי החברה כמניות רדומות לפי כל דין.

(2) להלן פירוט החזקות החברה וחברה מאוחדת במניות החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 :

מוחזקות על ידי		
חברה מאוחדת	החברה	
1,084,546	2,002,155	מספר המניות
16%	30%	שיעור מההון המונפק
12,236	37,266	עלות (באלפי ש"ח)

(3) שווי השוק של כל המניות המוחזקות בידי החברה וחברה המאוחדת ליום 31 בדצמבר 2019 הינו 684,630 אלפי ש"ח (334,598 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018).

ה. קרנות הון

הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

קרן זאת כוללת הפרשים מתרגום הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהוות פעילות חוץ (מטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה). סכומים שנזקפו להון כאמור מועברים לדוח רווח והפסד במימוש פעילות החוץ ו/או בפירוקה.

קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות לגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן למועד העסקה ובין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ובהתאם, נזקף להון במסגרת "קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה".

קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, במסגרתן מחזיקה החברה בשליטה בחברות מאוחדות לפני ולאחר העסקה, מטופלות כעסקאות במישור ההוני. בהתאם, ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה, הפער בין עלות הרכישה ובין חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שנרכש, נזקף ישירות להון. במכירה של זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה, הפער בין התמורה שהתקבלה והחלק שיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף אף הוא ישירות להון.

ו. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2019 הינו 221.80 ש"ח (108.40 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018).

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - פירוטים לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד

א. הכנסות אחרות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
64	47	25	רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
			ביטול הפרשה לירידת ערך הלוואה לבעלי מניות אחרים
-	1,095	-	בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (1)
45	-	-	עדכון התחייבות בגין מכירת נדל"ן להשקעה
-	192	670	אחרות
109	1,334	695	

(1) ראה ביור 12א'3(2). לעיל.

ב. עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
71,602	65,698	86,461	קרקע ופיתוח
(*) 108,231	(*) 124,310	124,651	הוצאות בניה ואחרות
179,833	190,008	211,112	

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 2לז' לעיל.

ג. עלות ביצוע עבודות בניה

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,660	91,159	111,966	עלות עבודות חוץ
(**) 489	(**) 4,390	6,045	שכר עבודה ונלוות
15,149	95,549	118,011	

(**) ראה ביאור 2לח' לעיל בדבר סיווג מחדש.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - פירוטים לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד (המשך)

ד. אחזקת מבנים להשכרה

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
857	859	864
17,695	18,978	18,050
18,552	19,837	18,914

פחת
הוצאות אחזקה והשכרה

ה. הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*) 15,146	(*) 14,299	15,035
4,650	4,276	4,310
982	1,068	969
2,776	2,553	3,426
23,554	22,196	23,740

שכר עבודה ונלוות (1)
שירותים מקצועיים
פחת
אחרות

(1) כולל דמי ניהול לבעלי עניין, ראה ביאור 29 א' ו- 29 ה'.
(*) ראה ביאור 2 לח' לעיל בדבר סיווג מחדש.

ו. הוצאות אחרות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
989	-	407
1,040	-	-
2,029	-	407

הפרשה לירידת ערך השקעות
לזמן ארוך (1)
הפרשה לירידת ערך הלוואה
לבעלי מניות אחרים בחברה
מוחזקת המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני (2)

(1) ראה ביאור 11 ב'1.
(2) ראה ביור 12 א'2(2) 3. לעיל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - פירוטים לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד (המשך)

ז. הכנסות/הוצאות מימון

(1) פירוט מרכיבי הכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,101	1,196	1,173	הכנסות ריבית ושערוך בגין
35	77	367	הלוואות שניתנו
			הכנסות ריבית מפקדונות
549	-	330	רווח מניירות ערך הנמדדים
-	1,811	348	בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
965	1,332	758	הפרשי שער
2,650	4,416	2,976	אחרות

(2) פירוט מרכיבי הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,561	2,003	1,363	הוצאות עמלות בנק וערבויות
19,646	19,067	19,101	הוצאות ריבית ושערוך בגין
			הלוואות שנתקבלו
			הוצאות ריבית, שערוך והפחתת
14,907	16,105	14,093	פרמיה והוצאות הנפקה בגין
6,173	2	409	אגרות חוב
-	1,415	-	הפרשי שער
96	194	1,805	הפסד מניירות ערך הנמדדים
43,383	38,786	36,771	בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
			אחרות
(*) (3,727)	(*) (1,175)	(4,117)	בניכוי - הוצאות מימון שהוונו
39,656	37,611	32,654	למלאי מבנים בהקמה

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 27 לעיל.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - רווח למניה

להלן נתוני הרווח ומספר המניות (כולל ההתאמות לנתונים אלה) שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(*) 82,046	(*) 54,103	82,354	רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה בחישוב הרווח למניה:
			מספר המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
6,736,893	6,736,893	6,736,893	המספר המשוקלל של המניות הנפרעות בניכוי - המספר המשוקלל של מניות באוצר
(3,086,701)	(3,086,701)	(3,086,701)	
3,650,192	3,650,192	3,650,192	
22.48	14.82	22.56	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 29 לעיל.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

בדוחות רווח והפסד המאוחדים ושל החברה נכללו הוצאות מפעולות החברה עם "בעלי עניין" כדלקמן:

1,833	1,845	1,785	דמי ניהול
627	558	579	גמול בעבור 4 דירקטורים
			עלות שכר של עובדים קרובי משפחה של בעל השליטה שהם בעלי עניין (3 עובדים)
1,542	1,918	1,983	

ב. הכנסות (הוצאות) החברה הנובעות מפעילות החברה עם חברות מאוחדות

(4,868)	(232)	(240)	הוצאות מימון מחברות מאוחדות, נטו
6,907	8,679	10,092	השתתפות בהוצאות
65	116	128	הכנסות מדמי שכירות
(166)	(193)	(257)	הוצאות דמי שכירות ואחזקה

עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין נעשו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

יתרות עם חברות בנות:

19,612	17,154	חייבים ויתרות חובה
(30,762)	(47,338)	זכאים ויתרות זכות

יתרות עם צדדים קשורים אחרים:

(565)	(589)	אנשי מפתח ניהוליים בגין שכר ודמי ניהול
-------	-------	--

ד. להלן פירוט סך התגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות חברי דירקטוריון):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2017		2018		2019	
סכום	מס'	סכום	מס'	סכום	מס'
אלפי ש"ח	אנשים	אלפי ש"ח	אנשים	אלפי ש"ח	אנשים

אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בקבוצה:

7,543	6	6,860	6	7,286	6	הטבות עובדים לזמן קצר
-------	---	-------	---	-------	---	-----------------------

ה. עסקאות עם בעל שליטה

1. הסכם ניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ

בהתאם לתנאי הסכם הניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, חברה בבעלות בעל השליטה ומנכ"ל החברה, מר שאול לוטן (להלן - "חברת הניהול") אשר אושרו באסיפת בעלי מניות ביום 30 באוקטובר 2014 וכתיקון שאושר כעסקה מזכה ביום 30 בנובמבר 2016, בתמורה לשירותי הניהול שתעמיד חברת הניהול לחברה, תשלם החברה לחברת הניהול סך של 150,000 ש"ח לחודש (להלן - "דמי הניהול"), מסכום זה יופחת סכום של 9,585 ש"ח מדי חודש בגין שימוש ברכב שהועמד למנכ"ל על ידי החברה.

דמי הניהול צמודים למדד המחירים לצרכן אשר היה ידוע ביום 14 בנובמבר 2011 (להלן - "המדד"). במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור. לסכומים האמורים יתווסף מס ערך מוסף כחוק שישולם במועד התשלום.

ביום 24 באוגוסט 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, לשלוש שנים נוספות מיום 14 בנובמבר 2017, באותם התנאים האמורים לעיל. תקופת ההסכם הניהול המתוקן הינה עד ליום 14 בנובמבר 2020 (להלן - "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך הסכם הניהול, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)

2. הסכם העסקה עם הגברת יעל לוטן

הגברת יעל לוטן, בתו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, שבהשכלתה הינה בעלת תואר LLB במשפטים ו-BA במנהל עסקים, מכהנת בתפקיד היועצת המשפטית של החברה (להלן - "יעל") בהתאם להסכם העסקה אשר אושר ביום 13 בספטמבר 2017 בתנאים כמפורט להלן ואשר נכנסו לתוקפם ביום 22 בנובמבר 2017:

- (1) יעל תהא זכאית למשכורת חודשית כוללת ברוטו, בסך של 40,000 ש"ח (להלן - "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה מפורסם במועד הקובע. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.
- (2) יעל תהא זכאית לקבל מענק שנתי, בגובה של 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע הדירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושאת המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי יעל במהלך השנה.
- על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור, ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת יעל ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.
- המענק ישולם ליעל בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן.
- (3) יעל תהא זכאית אחת לשנה למשכורת 13, ככל ותתקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.
- (4) החברה תעמיד לרשות יעל רכב חברה בשווי שימוש חודשי כולל של עד 5,200 ש"ח (כפוף לתיקונים כפי שיהיו, מעת לעת, על ידי רשויות המס) (להלן לפי הענין: "הרכב"). כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה.
- (5) תקופת הסכם העסקה - הסכם העסקה יעמוד בתוקפו עד ליום 22 בנובמבר 2020 (להלן - "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך ההסכם, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)

3. הסכם העסקה עם מר אמיר לוטן

מר אמיר לוטן, בנו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, שבהשכלתו הינו בעל תואר שני במחשבים משמש כמנהל תחום פרויקטי פינוי בינוי ותמ"א 38 של החברה (להלן - "אמיר") בהתאם להסכם העסקה אשר אושר ביום 24 באוגוסט 2017 בתנאים כמפורט להלן ואשר:

(א) אמיר יהא זכאי למשכורת חודשית כוללת ברוטו בסך של 32,000 ש"ח (להלן - "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה מפורסם במועד הקובע. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.

(ב) אמיר יהא זכאי לקבל מענק שנתי, בגובה של 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע הדירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושא המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי אמיר במהלך השנה.

על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור, ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת אמיר ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.

המענק ישולם לאמיר בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן.

(ג) אמיר יהא זכאי אחת לשנה למשכורת 13, ככל ותקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.

(ד) אמיר יהא זכאי לרכב בשווי שימוש של 4,200 ש"ח כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה או שיהא זכאי להחזר הוצאות רכב בגובה 6,000 ש"ח חודשי, בתוספת הצמדה למדד, לפי בחירת העובד.

(ה) תקופת הסכם העסקה - הסכם העסקה יעמוד בתוקפו עד ליום 14 בנובמבר 2020 (להלן - "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך ההסכם, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.

(ו) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לסיים את ההתקשרות נשוא הסכם העסקה לאלתר בנסיבות המצדיקות פיטורין ללא תשלום פיצויי פיטורין וזאת בכפוף להוראות הדין.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)

4. הסכם העסקה עם הגברת חן גור לוטן

הגברת חן גור לוטן, בתו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, אשר בהשכלתה הינה מהנדסת תעשייה ובעלת תואר שני במנהל עסקים בהתמחות שמאות מקרקעין, מכהנת כמנהלת הנכסים המניבים של החברה וכן של הקמת מערכת הנהלים בחברה והטמעתם (להלן - "חן") בהתאם להסכם העסקה אשר אושר ביום 24 באוגוסט 2017 בתנאים כמפורט להלן ואשר נכנסו לתוקפם ביום 14 בנובמבר 2017:

- (1) חן תהא זכאית למשכורת חודשית כוללת ברוטו בסך של 32,000 ש"ח (להלן - "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה מפורסם במועד הקובע. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.
- (2) חן תהא זכאית לקבל מענק שנתי, בגובה של 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע הדירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושאת המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי חן במהלך השנה.
- על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור, ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת חן ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.
- המענק ישולם לחן בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן.
- (3) חן תהא זכאית אחת לשנה למשכורת 13, ככל ותתקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.
- (4) חן תהא זכאית לרכב בשווי שימוש של 4,200 ש"ח כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה.
- (5) תקופת הסכם העסקה - הסכם העסקה יעמוד בתוקפו עד ליום 14 בנובמבר 2020 (להלן - "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך ההסכם, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.
- (6) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לסיים את ההתקשרות נשוא הסכם העסקה לאלתר בנסיבות המצדיקות פיטורין ללא תשלום פיצויי פיטורין וזאת בכפוף להוראות הדין.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמים עם צדדים קשורים

1. הסכם שירותי ניהול

א. ביום 5 במאי 2010 התקשרה לוינשטיין נכסים עם החברה בהסכם ניהול לפיו החברה תעניק לקבוצה, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה, שירותי ניהול, ייעוץ וליווי ביחס לקבוצה שיכללו בין היתר את השירותים הבאים:

(1) שירותי ניהול כלליים - שירותי מנכ"ל חברה, שירותי סמנכ"ל כספים, שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ודירקטורים שאינם תלויים), מכלול של שירותי ניהול שוטפים, שירותי ייעוץ, שירותי פיקוח, שירותי שיווק ומכירה וכן שירותי אדמיניסטרציה שונים.

(2) שירותי ניהול תפעולי לנכסי קבוצת החברה אשר אינם מנוהלים על-ידי חברות ניהול חיצוניות ולרבות למגדל לוינשטיין (למעט החניון).

(3) שירותי ניהול מסחרי להשכרת נכסי הקבוצה.

ב. בגין העמדת שירותי הניהול ללוינשטיין נכסים כמפורט לעיל ולהלן, תשלם לוינשטיין נכסים לחברה סכומים כדלקמן:

(1) בתמורה לשירותי הניהול הכלליים ולשירותי הניהול המסחרי להשכרת נכסי הקבוצה כאמור לעיל, תשלם לוינשטיין נכסים לחברה דמי ניהול בשיעור מדורג (בתוספת מע"מ) מסך דמי השכירות ברוטו (ללא מע"מ) מאותם נכסים (להלן - "דמי ניהול כלליים") כדלקמן:

היקף הכנסות מדמי שכירות ברוטו (ללא מע"מ) במליון ש"ח	שיעור דמי ניהול - על 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 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)

1. הסכם שירותי ניהול (המשך)

ב. (המשך):

(2) ביום 16 במאי 2018 ולאחר מכן ביום 19 ביוני 2018 אישר הדירקטוריון של לוינשטין נכסים, לאחר שקיבל את אישור ועדת הביקורת/תגמול של לוינשטין נכסים לחתום על תוספת להסכם הניהול עם החברה, וזאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה ובכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של לוינשטין נכסים.

ביום 1 ביולי 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של לוינשטין נכסים לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת/תגמול ודירקטוריון לוינשטין נכסים, כאמור לעיל, להתקשר בתוספת להסכם הניהול עם החברה.

בהתאם לתוספת האמורה, אשר החלה מיום 16 במאי 2018, עודכן מנגנון התמורה להסכם שירותי הניהול לפיו בגין העמדת שירותי הניהול ללוינשטין נכסים על ידי החברה, תשלם לוינשטין נכסים לחברה דמי ניהול מדורגים שנתיים על בסיס Net Operating Income (NOI) שנתי, בהתאם למדרגות שנקבעו להלן:

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

פרט לאמור לעיל לא חלו שינויים ביתר סעיפי הסכם הניהול.

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

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

2. הסכם שכירות חניות

ביום 5 במאי 2010 התקשרה חברה בת של לוינשטין נכסים בהסכם עם החברה לפיו החברה תשכור עד 30 חניות במגדל וזאת לתקופה של ארבע שנים (להלן - "תקופת השכירות"). השכירות תוארך באופן אוטומטי בחמש תקופות נוספות של ארבע שנים כל אחת.

תמורת שכירות מקומות החניה במהלך תקופת השכירות תשלם החברה לחברה הבת כאמור סך של 856 ש"ח לכל מקום חניה לכל חודש של שכירות בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. ההסכם אושר כעסקה זניחה בישיבות ועדת הביקורת והדירקטוריון של לוינשטין נכסים שנערכו ביום 20 בפברואר 2020 וביום 25 בפברואר 2020, בהתאמה; וכעסקה זניחה בישיבות ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה שנערכו ביום 16 בפברואר 2020.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

1. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)

3. אי תחרות

החברה התחייבה, כי במשך כל תקופת העמדת שירותי הניהול על-פי הסכם הניהול כאמור בסעיף ו'(1) לעיל, החברה והמנהלים מטעמה, שיעמידו את שירותי הניהול ללוינשטין נכסים: (1) לא יתחרו בלוינשטין נכסים ו/או בעסקי ו/או בפעילות לוינשטין נכסים ו- (2) לא יעסקו ו/או ישתתפו ולא יקבלו תפקיד מכל מין וסוג שהוא בצורה ו/או באופן כלשהו, ולא יעניקו שירותי ניהול ו/או יקיימו קשרים עסקיים ו/או אחרים, בכל ישות כלשהי המתחרה בלוינשטין נכסים ו/או בעסקיה ו/או בפעילות לוינשטין נכסים, וכן (3) לא ייצרו בדרך כלשהי ולא יסייעו, ביצירת קשרים עסקיים בעלי אופי חופף, דומה או זהה לתחום פעילותה של לוינשטין נכסים עם מי שהם ו/או שהיו ו/או שיהיו באותה עת לקוחות לוינשטין נכסים. הכל למעט פעילות המתקיימת בעת חתימת הסכם הניהול לגבי נכסים השייכים לחברה ו/או לחברות בנות שלה וכן למעט פעילות לגבי פרויקטים כאמור בהסכם אי תחרות.

4. התחייבות לתיחום פעילות

(א) החברה התחייבה ללוינשטין נכסים לתיחום פעילות, בין במישרין ובין באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה, בתחומי מדינת ישראל ולא תחזיק שליטה בתאגיד העוסק בפעילות לוינשטין נכסים בשטחי מדינת ישראל. על אף האמור לעיל, ההגבלה לא תחול במקרים מסויימים שפורטו בכתב ההתחייבות לתיחום הפעילות.

החברה התחייבה כי במהלך תקופת ההתחייבות, תעביר ללוינשטין נכסים כל הזדמנות עסקית שתיקרה בפניה בתחומי פעילות לוינשטין נכסים.

החברה התחייבה כי ההגבלה כוללת, בין היתר, כי במשך כל תקופת ההתחייבות, החברה: (1) לא תתחרה בלוינשטין נכסים ו/או בעסקי ו/או בפעילות לוינשטין נכסים כהגדרתה להלן ו- (2) לא תעסוק ו/או תשתתף ולא תקבל תפקיד מכל מין וסוג שהוא בצורה ו/או באופן כלשהו, ולא תעניק שירותי ניהול ו/או תקיים קשרים עסקיים ו/או אחרים, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בכל ישות כלשהי, לרבות שותפות, חברה ו/או תאגיד אחר המתחרה בלוינשטין נכסים ו/או בעסקיה ו/או בפעילות לוינשטין נכסים והכל לגבי פרויקט, בו עוסקת או מעוניינת החברה לעסוק.

"פעילות לוינשטין נכסים" - רכישה, ייזום, הקמה ו/או ניהול נכסים מניבים, לרבות רכישת זכויות במקרקעין לשם ייזום והקמת נכסים מניבים עליהם;

"נכסים מניבים" - נכסי מקרקעין בישראל המיועדים להשכרה לשימושים שונים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, משרדים, חניה, אחסון, תעשייה ומסחר, לרבות במסגרת בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים וכד'.

בנוסף, במסגרת כתב ההתחייבות הוגדרה והוסדרה אפשרות של שיתוף פעולה בין החברה ללוינשטין נכסים במסגרת עסקה משותפת ו/או במסגרת תאגיד משותף שיוקם לטובת פרויקט חדש, להקמת נכסים ו/או הגשת הצעות משותפות במכרזים לרכישת זכויות במקרקעין ובנכסים ולהקמת נכסים מניבים ו/או נכסים המיועדים בנוסף גם למגורים והכל בתנאים כפי שנקבעו בכתב ההתחייבות.

(ב) ביום 29 במרס 2020 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, להאריך את תוקפו של כתב ההתחייבות לתיחום הפעילות, בתנאים כמפורט בכתב ההתחייבות וזאת לתקופה נוספת של 5 שנים החל מאותו מועד.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)

5. הסכם ניהול הבניה

(א) כללי

- (1) בהתאם להסכם מיום 5 במאי 2010 התקשרה החברה עם לוינשטיין נכסים בהסכם לפיו החברה תעניק לקבוצת לוינשטיין נכסים את שירותי ניהול הבניה, כהגדרתם בהסכם, לנכסי הנדל"ן שבבעלות ו/או יהיו בבעלות קבוצת לוינשטיין נכסים, מעת לעת (להלן - "הסכם ניהול הבניה" ו/או "ההסכם").
- (2) תוקפו של הסכם שירותי הבניה הוארך לתקופה נוספת ביום 12 במאי 2015 לתקופה של 5 שנים.
- (3) בנוסף, נקבעו בהסכם תנאים בדבר ביטול ההסכם לפני סיומו.

(ב) שירותי ניהול הבניה

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

(ג) זכות להעמדת שירותי ניהול באתר הפרויקט

הוסכם בין הצדדים, כי לחברה תהא זכות סירוב ראשון להעמדת שירותי ניהול באתר הפרויקט של עובדים ומנהלים מטעמה ובלבד ששירותי ניהול אלה יועמדו בתנאי שוק או בתעריפים הקבועים על ידי החשב הכללי והמפורסמים באתר החשב הכללי של משרד האוצר בעניין "התקשרות עם נותני שירותים חיצוניים", לפי הנמוך מביניהם והכל במסגרת התקציב לפרויקט.

(ד) התמורה

בתמורה לשירותי הניהול, תהא החברה זכאית ל- 5% בתוספת מע"מ, מסכומם הכולל של עלויות הפרויקט, למעט עלות רכישת הקרקע ולרבות עלויות מימון והוצאות ביצוע העבודות (כהגדרתן בהסכם) וזאת במקרה של ביצוע העבודות באמצעות קבלן ראשי והכל במסגרת התקציב כפי שיאושר על-ידי לוינשטיין נכסים לפרויקט, כמפורט בסעיף ב' לעיל. במקרה של ריבוי קבלנים וספקים (יותר מ- 5 קבלנים) תהא החברה זכאית לתוספת של 2.5% נוספים, ובסך הכל 7.5% בתוספת מע"מ כדן.

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

(ה)

בהסכם ניהול הבניה הובהר כי, אין ולא יהיו כל יחסי עובד-מעביד בין לוינשטיין נכסים לבין החברה ועובדיה, ואין בהוראות הסכם ניהול הבניה כדי לקשור בין מי מהם לבין לוינשטיין נכסים יחסי עובד-מעביד, לכל דבר ועניין.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. ניהול סיכונים פיננסיים

1. כללי

פעילותה של החברה בענפי הנדל"ן מעמידה בפני ההנהלה צורך ליטול סיכונים שוק הנובעים משינויים במחירי חומרי הגלם והמוצרים המופקים מהם, משינויים בשער החליפין של הש"ח לדולר ולמטבעות חוץ נוספים וכן משינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה.

מדיניות ניהול הסיכונים של החברה נועדה לאפשר להנהלה לעמוד ביעדיה העסקיים ע"י הערכת התוצאות האפשריות של החשיפה והגבלתה בהתאם לקריטריונים שנקבעים ע"י דירקטוריון החברה. קריטריונים אלו מתבססים על הערכת הסיכונים בהתחשב בתחזיות לגבי התפתחויות במחירי חומרי הגלם ומחירי המכירה הנהוגים בשוקי הנדל"ן, בשער החליפין, בשיעורי ריבית והאינפלציה.

2. חשיפה לשינויים במחירי חומרי הגלם ומוצרי החברה

במסגרת פעילותה של החברה בענף הנדל"ן היא פועלת כייזם וכקבלן מבצע של עבודות בניה שונות. בתחום פעילות זה משמשת החברה כקבלן ראשי ומבצעת את הפרויקט באמצעות קבלני משנה. שינויים במחירי חומרי גלם בארץ ובעולם ושינויים בשכר עבודה ובזמינות כוח עבודה משפיעים על עלויות הבניה, ולפיכך על הרווח הנובע מהפרויקטים.

3. חשיפה לשינוי בשער החליפין

לחברה נכסים והתחייבויות הצמודים או נקבעים במטבע חוץ (בעיקר מפעילות חוץ). כתוצאה מכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ. במקביל, הכנסות החברה מפעילותה בחו"ל והנכסים המוחזקים על ידי פעילות החוץ נקובים אף הם במטבעות חוץ שונים.

במסגרת פעילות ההשקעה בחו"ל חשופה הקבוצה לשינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ. החשיפה לשערי חליפין במסגרת ההשקעות בחו"ל (השקעות נדל"ן בקפריסין ובהודו) נובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות המוחזקות בחו"ל והן מדרכי המימון של ההשקעות. חברות הקבוצה פועלות לצמצום חשיפה זו על ידי השקעה בחברות המנוהלות באופן אוטונומי, אשר עיקר נכסיהן והכנסותיהן נקובים או צמודים למטבע תפעולי (דולר, אירו, רופי ולירה שטרלינג) ועל ידי מימון ההשקעות, ככל האפשר באותו מטבע תפעולי.

במסגרת פעילות החברה בענף הנדל"ן בישראל שינויים בשערי המטבע בין המטבעות השונים וביחס לשקל משפיעים גם הם על עלויות הבניה ולעיתים אף על מחירי המכירה כאשר אלה נקובים במט"ח. יודגש כי החברה פועלת לקביעת מחירים נקובים בש"ח.

מפעם לפעם החברה עושה שימוש בנגזרי מטבע חוץ (חוזי אקדמה) כדי להגן מפני הסיכון שתזרימי המזומנים הנקובים בסכומים השונים ממטבע הפעילות, הנובעים מנכסים והתחייבויות קיימים במסגרת התקשרויות איתנות או התקשרויות חזויות שסבירות התרחשותן גבוהה (highly probable) יושפעו משינויים בשערי החליפין. עסקאות הגנה אלה אינן מהוות גידור חשבונאי.

4. חשיפה לאינפלציה

לשינויים ברמת האינפלציה במשק השפעה על התוצאות העסקיות של החברה. חלק ניכר מהתחייבויות החברה לזמן ארוך, צמוד למדד המחירים לצרכן. מאידך, יש לציין כי הכנסות החברה מדמי שכירות בארץ צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן. בהתאם, לחברה יש "הגנה טבעית" חלקית בגין החשיפה כאמור.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

5. חשיפה לשינויי שיעור ריבית

(א) סיכון שווי הוגן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך הנושאות ריבית בשיעורים קבועים מראש אשר חושפים את החברה לסיכון שווי הוגן כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית בשוק, כדלקמן:

החברה הנפיקה אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה, שיתרת ההתחייבות בגין ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת בכ- 281,038 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם).

לוינשטיין נכסים הנפיקה אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה, שיתרת ההתחייבות בגין ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמות בכ- 102,320 אלפי ש"ח.

הקבוצה נטלה הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת בכ- 332,205 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם), הנושאות ריבית קבועה.

(ב) סיכון תזרימי מזומנים

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הנושאות ריבית משתנה אשר חושפות את החברה לסיכון תזרימי מזומנים כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית בשוק, כדלקמן:

לקבוצה אשראי לזמן קצר ללא הצמדה, המסתכם ליום 31 בדצמבר 2019 לסך של כ- 239,377 אלפי ש"ח, הנושא ריבית בשיעור משתנה התלוי בגובה ריבית הפריים.

לקבוצה הלוואות לזמן ארוך הנקובות בש"ח ללא הצמדה, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת בכ- 76,623 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם), הנושאות ריבית בשיעור משתנה התלוי בריבית הפריים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

5. חשיפה לשינויי שיעור ריבית (המשך)

(ב) סיכון תזרימי מזומנים (המשך)

הטבלאות להלן מציגות את תזרים פירעון ההתחייבויות הפיננסיות לזמן ארוך לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, החשופות לסיכונים תזרימי מזומנים וסיכונים שווי הוגן, כאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל.

התחייבויות לזמן ארוך החשופות לסיכונים:

תזרים מזומנים			שווי הוגן	
הלוואות בריבית משתנה		הלוואות שקליות בריבית קבועה		אגרות חוב שקליות בריבית קבועה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2019:				
עד שנה	22,309	215,580	64,467	302,356
שנים 1-2	41,086	87,754	85,882	214,722
שנים 2-3	1,360	7,101	85,882	94,343
שנים 3-4	1,360	6,490	39,525	47,375
שנים 4-5	9,776	3,734	39,525	53,035
מעל 5 שנים	732	11,546	68,077	80,355
	<u>76,623</u>	<u>332,205</u>	<u>383,358</u>	<u>792,186</u>
ליום 31 בדצמבר 2018:				
עד שנה	5,685	14,793	52,913	73,391
שנים 1-2	21,334	214,773	62,891	298,998
שנים 2-3	40,049	88,270	85,844	214,163
שנים 3-4	583	7,083	85,844	93,510
שנים 4-5	583	6,475	39,487	46,545
מעל 5 שנים	1,316	15,263	107,448	124,027
	<u>69,550</u>	<u>346,657</u>	<u>434,427</u>	<u>850,634</u>

6. סיכונים אשראי

המזומנים ושווי מזומנים, המזומנים המוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות וההשקעות הסחירות לזמן קצר של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 מופקדים, בחלקם הגדול, בתאגידים בנקאיים ישראלים. להערכת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו נמוך.

הקבוצה מבצעת מעקב באופן שוטף על איכות חובות הלקוחות וזקפת הפרשה להפסדי אשראי באופן ספציפי בהתייחס לחובות באותם המקרים בגינם קיימות ראיות אובייקטיביות לכך שאין ביכולת הקבוצה לגבות את יתרת חוב הלקוחות (כגון בגין הסבירות לגבי אי יכולת פירעון או קשיים כלכליים מהותיים של בעל החוב) במסגרת תקופת האשראי שניתנה ובהתבסס על נסיון העבר.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

6. סיכוני אשראי (המשך)

רוב הכנסות הקבוצה נובעות ממספר רב של לקוחות. אי-לכך, יתרות הלקוחות של הקבוצה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי ליום 31 בדצמבר 2019.

בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות.

החברה והחברות המאוחדות בוחנות באופן שוטף את טיב הלקוחות ובהתאם קובעות את היקף ההתקשרות עימם ודורשות מהם בטחונות מתאימים.

לפיכך בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 31 בדצמבר 2018 לא קיימת הפרשה להפסדי אשראי בגין יתרות הלקוחות.

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכוני אשראי:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
65,622	77,797	מזומנים ושווי מזומנים
42,955	37,019	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות
33,343	-	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
37,226	45,233	לקוחות והכנסות לקבל (1)
20,171	47,252	חייבים ויתרות חובה אחרות
5,399	13,086	הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע
12,031	14,166	השקעות והלוואות
216,747	234,553	
33,663	42,135	(1) להלן הרכב סעיף הלקוחות והכנסות לקבל:
3,563	3,098	לקוחות בגינם קיימים ביטחונות
37,226	45,233	לקוחות בגינם לא קיימים ביטחונות

להלן גיוול חובות של לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע והלוואות אחרות:

31 בדצמבר			
2018		2019	
ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	74,827	-	119,737
-	-	-	-
-	-	-	-
-	74,827	-	119,737

אינם בפיגור
פיגור של 121 יום עד שנה
פיגור של מעל לשנה

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

7. סיכוני נזילות

החברה מממנת את צורכי הפעילות השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר וארוך. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה יתרות אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב) בהיקף של 541,733 אלפי ש"ח.

מדיניות החברה לנהל את נזילותה על ידי בחינת תחזיות שוטפות לשם ניהול המזומנים לצרכים התפעוליים, פיקוח ותכנון התשלומים לספקים ונותני שירותים תוך התחשבות בהתחייבויות לזמן ארוך ובעמידה באמות מידה פיננסיות. מעקב אחר נזילות החברה מתבצע בשתי רמות: נזילות לזמן קצר ונזילות לזמן ארוך. נזילות בזמן הקצר נמדדת על בסיס יומי, שבועי וחודשי ואילו נזילות לזמן ארוך נמדדת על בסיס רבעוני ושנתי.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 (תזרימי מזומנים לא מהוונים):

31 בדצמבר				
סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים	12 חודשים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2019:				
677,604	13,565	168,165	495,874	אשראי מתאגידים בנקאיים
32,215	-	-	32,215	ספקים ונותני שירותים
46,438	-	-	46,438	זכאים ויתרות זכות
418,543	70,291	273,445	74,807	אגרות חוב
4,099	-	4,099	-	התחייבויות אחרות
<u>1,178,899</u>	<u>83,856</u>	<u>445,709</u>	<u>649,334</u>	
2018:				
569,250	18,586	400,109	150,555	אשראי מתאגידים בנקאיים
21,841	-	-	21,841	ספקים ונותני שירותים
42,001	-	-	42,001	זכאים ויתרות זכות
8,421	-	-	8,421	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
483,016	112,139	306,070	64,807	אגרות חוב
3,657	-	3,657	-	התחייבויות אחרות
<u>1,128,186</u>	<u>130,725</u>	<u>709,836</u>	<u>287,625</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. להלן תמצית המכשירים הפיננסיים שבדוחות על המצב הכספי של החברה לפי חלוקה לקבוצות:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:

65,622	77,797	מזומנים ושווי מזומנים
		מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
42,955	37,019	ופיקדונות
42,625	58,319	לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע
32,202	61,418	חייבים ויתרות חובה אחרות

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

33,343	-	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
216,747	234,553	סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

582,381	712,672	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
21,841	32,215	ספקים ונותני שירותים
46,063	50,537	זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות
8,421	-	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
379,557	317,230	אגרות חוב
1,038,263	1,112,654	סה"כ התחייבויות פיננסיות

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - 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 נכסים והתחייבויות פיננסיים הבאים: מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות, לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע, חייבים ויתרות חובה אחרות, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות, אשר הינם בעלי אופי שוטף, הינו תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן.

הערך בספרים של הלוואות מתאגידים בנקאיים שיתרת הקרן שטרם נפרעה בגין נושאת ריבית משתנה, ובהתאם, היתרה במאזני החברה ליום 31 בדצמבר 2019, מהווה קירוב לשווי ההוגן.

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווי ההוגן (או קירוב לשווי הוגן):

31 בדצמבר		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
2019:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):		
28.7	26.9	בהצמדה למדד
308.6	305.3	ללא הצמדה
אגרות חוב של החברה:		
169.0	162.7	סדרה ג' בריבית קבועה (*)
124.1	117.7	סדרה ד' בריבית קבועה (*)
אגרות חוב של לוינשטיין נכסים:		
111.2	101.2	סדרה ב' בריבית קבועה (*)
2018:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):		
33.3	32.2	בהצמדה למדד
313.6	314.5	ללא הצמדה
אגרות חוב של החברה:		
203.5	201.6	סדרה ג' בריבית קבועה (*)
115.4	117.4	סדרה ד' בריבית קבועה (*)
אגרות חוב של לוינשטיין נכסים:		
116.9	113.4	סדרה ב' בריבית קבועה (*)

(*) השווי ההוגן נקבע בהתאם לציטוט מחיר אגרות חוב סחירות לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 מהבורסה לניירות ערך בתל אביב. הערך בספרים הוא בניכוי הוצאות הנפקה ולרבות סכומים בגין ריבית לשלם.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי (המשך)

ב) מדרג שווי הוגן

הטבלאות להלן מפרטות בדבר קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 (ראה גם ביאור 3 לעיל לעניין אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים):

רמה 2	רמה 1	מליון ש"ח
2019:		
		הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):
28.7	-	בהצמדה למדד
308.6	-	ללא הצמדה
		אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בריבית קבועה
-	169.0	אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בריבית קבועה
-	124.1	אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטיין נכסים בריבית קבועה
-	111.2	
2018:		
		הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):
33.3	-	בהצמדה למדד
313.6	-	ללא הצמדה
		אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בריבית קבועה
-	203.5	אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בריבית קבועה
-	115.4	אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטיין נכסים בריבית קבועה
-	116.9	

ג) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2

מכשירים פיננסיים	טכניקות הערכה	נתונים בהם נעשה שימוש במדידות השווי ההוגן
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה	היוון תזרימי מזומנים - הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים כשהם מהווים על בסיס שיעור הריבית המקובל להלוואות בתנאים דומים במועד המדידה.	שיעור היוון הנע בטווח שבין 2.5%-2.7% להלוואות הצמודות ו- 2.5%-3.7% להלוואות הלא צמודות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

(א) מדרג שווי הוגן

מדידת השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן (ראה גם ביאור 3 בדבר אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים).

הטבלה להלן מפרטת בדבר המכשירים הפיננסיים שנמדדו בשווי הוגן ע"ב עיתי בהתאם למדרג השווי ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2019:

רמה 3	רמה 2	רמה 1
מליון ש"ח		

ליום 31 בדצמבר 2019:

6,244	-	-	השקעה בחברה בקפריסין
8,563	-	-	הלוואות לחברות בניה בקפריסין

(ב) הטבלה שלהלן מפרטת תנועה במכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן ע"ב עיתי המבוסס על רמה 3:

הלוואות לחברות בניה בקפריסין אלפי ש"ח	השקעה בחברה בקפריסין אלפי ש"ח
---------------------------------------	-------------------------------

8,231	6,651	יתרה ליום 1 בינואר 2019
-	(407)	סך ההפסד שנוקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הוצאות אחרות
332	-	סך הרווח שנוקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות מימון
8,563	6,244	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

ג) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 בגין מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ע"ב עיתי

לחברה השקעה במניות בחברה קפריסין, אשר מהווה מכשיר פיננסי הנמדד לפי שווי הוגן, תוך זקיפת השינויים לדוח רווח הכולל.

כמו כן, חברה נתנה הלוואות לשתי חברות בניה הפועלות בקפריסין, אשר מהוות מכשיר פיננסי הנמדד לפי שווי הוגן, תוך זקיפת השינויים לדוח רווח והפסד.

מכשירים פיננסיים	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019 (אלפי ש"ח)	טכניקת הערכה	נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	רגישות מדידת השווי ההוגן לשינויים בנתונים
השקעה בחברה בקפריסין	6,244	השווי ההוגן נקבע על ידי אמידת שווי נכסי החברה בקפריסין. ההערכה בוצעה בהתאם לגישת השוואה בהתבסס על עסקאות בפועל במקרקעין	אומדן שווי מקרקעין	גידול/קיטון במחיר המכירה של המקרקעין יגדיל/יקטין שווי הוגן של ההשקעה בחברה בקפריסין
הלוואות לחברת בניה בקפריסין	8,563	השווי ההוגן נקבע על ידי אמידת חלק החברה בתזרימי המזומנים השיוריים שעתידים לנבוע מהפריקט ושווי נכסי החברה בקפריסין	אומדן שווי מקרקעין	גידול/קיטון במחיר המכירה של המקרקעין יגדיל/יקטין שווי הוגן של הלוואות לחברה בקפריסין

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

המדיניות ותהליכי הערכה במדידת השווי ההוגן של השקעה בחברה בקפריסין והלוואות שניתנו לחברות בניה בקפריסין, נבחנים בחברה פעם בשנה על ידי בחינת שווי של מכשירים פיננסיים אלו על ידי בחינת שווי נכסי חלק החברה בתזרימי המזומנים השיוריים שעתידים לנבוע מהפריקט במקרקעין שבבעלותן של אותן חברות ובחינת נאותות מתודולוגיית הערכה. בכך פועלת החברה להבטיח שטכניקת הערכה משקפת באופן נאות את השווי של הנכסים הפיננסיים לתאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2019					
צמוד מדד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים					
-	1,182	5,530	71,085	-	77,797
-	-	1,197	35,822	-	37,019
40,535	-	-	4,698	-	45,233
-	-	310	46,942	6,254	53,506
-	-	-	-	736	736
13,086	-	-	-	-	13,086
-	-	-	-	509,670	509,670
נכסים שאינם שוטפים					
-	-	-	-	1,478	1,478
1,860	-	8,717	3,589	6,244	20,410
-	-	-	-	72,190	72,190
-	-	-	-	38,044	38,044
-	-	-	-	1,502,406	1,502,406
-	-	-	-	26,876	26,876
-	-	-	-	36,407	36,407
-	-	-	-	11,801	11,801
55,481	1,182	15,754	162,136	2,212,106	2,446,659
סה"כ נכסים					
התחייבויות שוטפות					
(18,114)	-	-	(523,619)	-	(541,733)
-	-	(2)	(32,213)	-	(32,215)
(1,031)	(37)	(651)	(40,643)	(60,758)	(103,120)
-	-	-	-	(4,076)	(4,076)
-	-	-	-	(4,354)	(4,354)
-	-	-	-	(32,462)	(32,462)
-	-	-	-	(1,060)	(1,060)
התחייבויות שאינן שוטפות					
(21,537)	-	-	(149,402)	-	(170,939)
(88,451)	-	-	(228,779)	-	(317,230)
(196)	(687)	(364)	(2,852)	(2,181)	(6,280)
-	-	-	-	(2,497)	(2,497)
-	-	-	-	(187,927)	(187,927)
(129,329)	(724)	(1,017)	(977,508)	(295,315)	(1,403,893)
סה"כ התחייבויות					
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)					
(73,848)	458	14,737	(815,372)	1,916,791	1,042,766

(*) החברה לא כללה ניתוחי רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים מאחר ובין היתר השינוי הקיצוני אשר היה על החברה לנתח במסגרת ניתוח הרגישות אינו חושף את החברה לסיכון מהותי.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר 2018					
צמוד מדד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים					
-	1,540	939	63,143	-	65,622
-	-	6,350	36,605	-	42,955
12,996	2,115	-	18,232	-	33,343
30,199	-	-	7,027	-	37,226
-	139	6	20,026	10,226	30,397
-	-	-	-	3,466	3,466
-	-	-	5,399	-	5,399
-	-	-	-	492,079 (**)	492,079 (**)
נכסים שאינם שוטפים					
-	-	-	-	1,478	1,478
-	-	8,231	3,800	6,813	18,844
-	-	-	-	65,595	65,595
-	-	-	-	25,685	25,685
-	-	-	-	1,386,306	1,386,306
-	-	-	-	23,100	23,100
-	-	-	-	37,238	37,238
-	-	-	-	14,845 (**)	14,845 (**)
43,195	3,794	15,526	154,232	2,066,831	2,283,578
סה"כ נכסים					
התחייבויות שוטפות					
(18,291)	-	-	(168,361)	-	(186,652)
-	-	(35)	(21,806)	-	(21,841)
(1,038)	-	(850)	(37,299)	(74,119)	(113,306)
-	-	-	(8,421)	-	(8,421)
-	-	-	-	(2,814)	(2,814)
-	-	-	-	(137)	(137)
-	-	-	-	(44,708)	(44,708)
-	-	-	-	(2,292)	(2,292)
התחייבויות שאינן שוטפות					
(26,614)	-	-	(369,115)	-	(395,729)
(100,666)	-	-	(278,891)	-	(379,557)
(184)	(745)	(405)	(2,728)	(1,601)	(5,663)
-	-	-	-	(1,693)	(1,693)
-	-	-	-	(165,272)	(165,272)
(146,793)	(745)	(1,290)	(886,621)	(292,636)	(1,328,085)
סה"כ התחייבויות					
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)					
(103,598)	3,049	14,236	(732,389)	1,774,195	955,493

(*) החברה לא כללה ניתוחי רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים מאחר ובין היתר השינוי הקיצוני אשר היה על החברה לנתח במסגרת ניתוח הרגישות אינו חושף את החברה לסיכון מהותי.

(**) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 2' להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. פירוט מרכיבי הוצאות המימון והכנסות המימון:

ראה ביאור 27'ז.

ו. ביטחונות

ביטחונות שניתנו

להלן הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 המשמשים ביטחונות להתחייבויות החברה:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,409	29,815	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
17,546	7,204	פיקדונות לזמן קצר
33,343	-	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
76,298	37,019	

ביטחונות שהתקבלו

באשר לביטחונות שהתקבלו ראה סעיף א'6 בביאור זה באשר לריכוז סיכונים אשראי.

ז. ערבויות שניתנו

באשר לערבויות שניתנו, ראה ביאור 25'ב.

ח. מדיניות ניהול ההון בחברה

יעדי מדיניות ניהול ההון (Capital) בחברה הם כדלקמן:

- להבטיח את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי.
- לספק לבעלי המניות בחברה תשואה הולמת כחוזר על השקעתם.
- לשמור על יחסי הון נאותים ודירוג אשראי גבוה שיאפשרו לחברה לשמור על מיצובה העסקי הנוכחי.

החברה פועלת לקיום יעדים אלה באמצעות תמחור נאות של המוצרים והשירותים אותם היא מספקת תוך התאמה לרמת הסיכון הקיימת בשווקים בהם פועלת החברה.

החברה מחשיבה כהון את מרכיבי ההון החשבונאי כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי. החברה בוחנת את ההון באמצעות יחס ההון לחוב הפיננסי, נטו (להלן - "יחס כיסוי החוב"). החוב הפיננסי, נטו כולל את כלל ההתחייבויות למוסדות פיננסיים, אגרות החוב, ובניכוי נכסים זילים הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים הנמדדים לפי שווי הוגן.

החברה פועלת לשמר את יחס כיסוי החוב שלא יעלה על 55%.

הנהלת החברה מנהלת את מבנה ההון ומבצעת בו התאמות מפעם לפעם עקב שינויים בתנאים הכלכליים ובמאפייני הסיכון של השווקים בהם פועלת החברה. החברה נוקטת באמצעים שונים בכדי לשמר את מבנה ההון הדרוש לה ולצורך העמידה ביחס כיסוי החוב בטווח שהוגדר.

ט. מדיניות חלוקת דיבידנדים - ראה ביאור 26'ג.

י. אמות מידה פיננסיות

1. התניות פיננסיות במסגרת שטרי נאמנות של אגרות החוב

ראה ביאורים 21'ג, 21'ד ו- 21'ה.

2. דירוג החברה

ראה ביאורים 21'ו ו- 21'יא לעיל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות

הקבוצה מיישמת את IFRS 8, מגזרי פעילות. בהתאם, הדיווח המגזרי מבוסס על ניתוחי הנהלת החברה ועל הדיווחים הפנימיים בחברה ("גישת ההנהלה").

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים

בהתאם לגישת ההנהלה כאמור, מדווחת החברה על המגזרים הבאים: ייזום נדל"ן למגורים (כולל פעילות החברה בהודו), נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות ונדל"ן להשקעה. כללי החשבונאות שיושמו בדיווח המגזרי תואמים את כללי החשבונאות המקובלים שאומצו לצורך עריכה והצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אופן ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות נקבע בהתאם להערכת הנהלת החברה לגבי חלוקת המשאבים הניהוליים של החברה למגזרי הפעילות השונים. הוצאות מכירה מיוחסות ספציפית לרכיבי הפעילות הרלוונטיים.

החל מהדוחות הכספיים לשנת 2018, בהמשך לשינוי בתמהיל הפעילות של הקבוצה, בין היתר, גידול בהיקף פעילות ביצוע עבודות קבלניות, חל צמצום בהיקף ההוצאות שאינן ניתנות לייחוס למגזר ספציפי.

בשנים 2019 ו- 2018 יתרת הוצאות הנהלה וכלליות שאינן ניתנות לייחוס למגזר ספציפי יוחסו לפי הערכת ההנהלה באופן הבא:

- ייחוס של 95% למגזר ייזום למגורים.
- ייחוס של 5% למגזר ביצוע עבודות קבלניות.

בשנת 2017 הוצאות ההנהלה וכלליות שאינן ניתנות לייחוס למגזר ספציפי יוחסו לפי הערכת ההנהלה באופן הבא:

- ייחוס של 60% למגזר נדל"ן להשקעה.
- ייחוס של 38% למגזר ייזום למגורים.
- ייחוס של 2% למגזר ביצוע עבודות קבלניות.

ההכנסות הנובעות לחברה והמובאות בדיווח המגזרי כאמור הינן כיום בישראל בלבד. כלל הכנסות החברה הינן מלקוחות חיצוניים.

תוצאות הפעילות במגזרים כוללות את ייחוס חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומסווגות בדיווח המגזרי בהתאם לאופי הפעילות.

הסכומים שהוצגו במסגרת מגזר "אחרים" כוללים סכומים המתייחסים לתחום הנדל"ן אולם כאלה שאינם מיוחסים במישרין לפעילות של המגזרים ברי הדיווח.

כמתואר בביאור 2טו' לעיל, הקבוצה יישמה במהלך שנת 2017 באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) למפרע מיום 1 בינואר 2017.

כלל הכנסות שהוכרו בשנים 2017-2019 ממכירות במגזר ייזום נדל"ן למגורים וכן הכנסות מביצוע עבודות קבלניות הינן לאורך זמן.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019					
סה"כ מאוחד	אחרים	נדל"ן להשקעה	נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות	ייזום נדל"ן למגורים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
563,539	25	178,444	141,280	243,790	הכנסות
(348,444)	-	(18,914)	(118,011)	(211,519)	עלות הכנסות
215,095	25	159,530	23,269	32,271	
(8,630)	-	(1,286)	-	(7,344)	הוצאות מכירה
(23,740)	-	(12,096)	(3,731)	(7,913)	הוצאות הנהלה וכלליות
(32,370)	-	(13,382)	(3,731)	(15,257)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
182,725	25	146,148	19,538	17,014	רווח תפעולי
2,976					הכנסות מימון
(32,654)					הוצאות מימון
(29,678)					הוצאות מימון, נטו
153,047					רווח לפני מסים על הכנסה
(37,062)					מסים על הכנסה
115,985					רווח לשנה
82,354					מיוחס ל:
33,631					בעלי המניות של החברה
115,985					זכויות שאינן מקנות שליטה
2,446,659	38,154	1,680,396	65,668	662,441	מידע אחר:
1,403,893	(1) 390,647	644,271	42,868	326,107	נכסי המגזר
53,654	422	36,355	16,877	-	סך התחייבויות המגזר
(4,962)	(703)	(1,344)	(2,915)	-	עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך
103,342		45,561	56,512		פחת והפחתות
					חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות
					(1) כולל התחייבויות שאינן ספציפיות המממנות נדל"ן להשקעה.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018					
ס"ח מאוחד	אחרים	נדל"ן להשקעה	נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות	ייזום נדל"ן למגורים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					מידע על הרווח והפסד:
456,421	1,334	118,940	113,395	222,752	הכנסות
(305,394)(**)	-	(19,837)	(95,549)(**)	(190,008)(*)	עלות הכנסות
151,027	1,334	99,103	17,846	32,744	
(7,028)	-	(1,383)	(5)	(5,640)	הוצאות מכירה
(22,196)(**)	-	(11,276)	(3,050)(**)	(7,870)	הוצאות הנהלה וכלליות
(29,224)	-	(12,659)	(3,055)	(13,510)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
121,803	1,334	86,444	14,791	19,234	רווח תפעולי
4,416					הכנסות מימון
(37,611)(*)					הוצאות מימון
(33,195)					הוצאות מימון, נטו
88,608					רווח לפני מסים על הכנסה
(14,521)(*)					מסים על הכנסה
74,087					רווח לשנה
					מיוחס ל:
54,103					בעלי המניות של החברה
19,984					זכויות שאינן מקנות שליטה
74,087					
					מידע אחר:
2,283,578	42,001	1,598,370	41,976	601,231(*)	נכסי המגזר
1,328,085	(1) 415,793	636,439	30,734	245,119	סך התחייבויות המגזר
16,469	689	8,924	6,856	-	עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך
(2,733)	(837)	(1,344)	(552)	-	פחת והפחתות
74,587		29,517	45,070		חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות
					(1) כולל התחייבויות שאינן ספציפיות הממנות נדל"ן להשקעה.
					(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 2 לז' לעיל.
					(**) סווג מחדש, ראה ביאור 2 לח'.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017					
ס"כ מאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות אלפי ש"ח	ייזום נדל"ן למגורים אלפי ש"ח	
433,256	1,447	206,208	16,969	208,632	הכנסות
(215,563)(**)	-	(18,552)	(15,149)(**)	(181,862)(*)	עלות הכנסות
217,693	1,447	187,656	1,820	26,770	
(6,661)	-	(990)	-	(5,671)	הוצאות מכירה
(23,554)(**)	-	(13,585)	(2,498)(**)	(7,471)	הוצאות הנהלה וכלליות
(30,215)	-	(14,575)	(2,498)	(13,142)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
187,478	1,447	173,081	(678)	13,628	רווח (הפסד) תפעולי
2,650					הכנסות מימון
(39,656)(*)					הוצאות מימון
(37,006)					הוצאות מימון, נטו
150,472					רווח לפני מסים על הכנסה
(36,247)(*)					מסים על הכנסה
114,225					רווח לשנה
82,046					מיוחס ל:
32,179					בעלי המניות של החברה
114,225					זכויות שאינן מקנות שליטה
2,150,015	49,260	1,629,103	14,728 (*)	456,924	מידע אחר:
1,248,622	(1) 348,094	694,110	6,568	199,850	נכסי המגזר
141,285	1,091	139,721	473	-	סך התחייבויות המגזר
(2,303)	(897)	(1,311)	(51)	(44)	עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך
51,750		47,027	4,723		פחת והפחתות
					חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות
					(1) כולל התחייבויות שאינן ספציפיות הממנות נדל"ן להשקעה.
					(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 22 לעיל.
					(**) סווג מחדש, ראה ביאור 22 לח'.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. גילויים ברמת היישות

מידע בדבר אזורים גיאוגרפיים

נכסים ועלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך לפי אזורים גיאוגרפיים בהתבסס על מיקום הנכסים.

עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך		סך נכסים באזור		
2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,469	53,654 (*)	2,217,448	2,376,105	ישראל
-	-	51,248	55,747	הודו
-	-	14,882	14,807	אחרים
16,469	53,654	2,283,578	2,446,659	

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית. ראה ביאור 22' לעיל.

ג. הכנסות מלקוחות עיקריים

לקוח עיקרי - לקוח שהכנסות ממנו עולות על 10% מסך ההכנסות בדוחות המאוחדים על הרווח והפסד. לקבוצה לא קיימים לקוחות עיקריים.

ביאור 32 - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים שלאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כאמור, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 3 שנים.

עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או ההתחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או ההתחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
382,067 (*)	421,281
328,420	315,766
710,487	737,047

נכסים:

נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי	
נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי	

התחייבויות:

התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי	
התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי	

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית. ראה ביאור 22' לעיל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 33 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

1. באשר לפרסום בדבר מתן תוקף לתכנית מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב, ראה ביאור 14א' (3) לעיל.

2. ביום 20 בפברואר 2020 החליט הדירקטוריון של לוינשטיין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למנייה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 9 במרס 2020. חלקה של החברה בדיבידנד שחולק הינו כ- 10,051 אלפי ש"ח.

3. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות מגיפת הקורונה, המתפשטת במהירות, כעל מצב חירום בריאותי עולמי. במקביל להשפעות על חיי אדם, ניכר שלהתפרצות יש כבר השפעות עסקיות משמעותיות, גלובליות ומקומיות, שבשלב זה הולכות וגדלות. בעקבות צפי לפגיעה כלכלית כתוצאה מהתפשטות המחלה ומצעדי המניעה שנקטו מדינות רבות בעולם בכללן ישראל (כגון הגבלות על תנועות אזרחים, איסור התכנסויות, סגירת עסקים, סגירת מוסדות לימוד, סגירת גבולות חלקית או מלאה וכיבד) הוריד ארגון ה-OECD את תחזיות הצמיחה העולמית לרמה של כ- 2.4% לשנת 2020. בשלב זה לא ניתן להעריך האם מדובר באירוע קצר טווח או במשבר מתמשך, אשר עלול להביא לירידה בפעילות של כלל החברות במשק ובכלל זאת בביקושים בענף הנדל"ן לרבות בתחומים ובאיזורים בהן עוסקת הקבוצה.

התפתחותו של מיתון מקומי ועולמי עלול לגרום לירידה בביקושים לשטחים להשכרה, לפגיעה ביכולתם של השוכרים לעמוד בהתחייבותיהם ולהשפיע על הכנסותיה של הקבוצה מדמי שכירות. כמו כן, התפתחות מיתון כאמור עלולה להשפיע לרעה על הביקושים בתחום היזום למגורים לרבות ירידת מחירי דירות, פגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלומי משכנתאות, זמינות והספקה של חומרי גלם הנדרשים להשלמה וקידום בניה של הפרויקטים ומחסור בעובדים העלול להוביל לאיחור במסירת דירות וגידול בעלויות ההקמה. בתחום ביצוע עבודות הבניה הפגיעה עלולה להיות דומה כאמור לתחום היזום למגורים וכן לפגיעה ביכולתם של מזמיני עבודה לעמוד בלוחות התשלומים.

לאמור לעיל עלולה להיות השפעה לרעה על תזרימי המזומנים של הקבוצה, על שווי נכסיה, על עלות מקורות גיוסי החוב ותוצאותיה העסקיות של הקבוצה. יחד עם זאת לקבוצה מגוון רחב של שוכרים אשר עיקרם שוכרי משרדים ולא מסחר, מיקום מרכזי של נכסים מהותיים, יתרות כספיות נזילות, מסגרות אשראי זמינות לניצול ויחסי מינוף נמוכים. הנהלת החברה תמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותפעל בהתאם.

נכון למועד פרסום הדוח אין ביכולת הנהלת החברה להעריך ולכמת את השפעת המשך התפשטות הנגיף על תוצאות פעילותה העסקית של החברה.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

נספח לדוחות הכספיים המאוחדים

רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2019

שיעור בעלות במישרין ועקיפין %	
א. חברות מאוחדות	
69.8	לוינשטין נכסים בע"מ
100	משולם לוינשטין השקעות בע"מ
100	משולם לוינשטין אחזקה וביצוע תשמ"ו בע"מ
100	מגדל לוינשטין בע"מ
100	אקוואריוס נכסי הון בע"מ
100	אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ
100	אקוואריוס מפעלי השקעות (1993) בע"מ
60	לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ
100	אסף סנטר ניהול בע"מ
100	משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ
100	לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ
99.9	Levinstein Project management India Pvt. Ltd.
100	אילנות לוינשטין (2005) בע"מ
78	Mysore Realty Pvt. Ltd.
ב. חברות כלולות ועסקאות משותפות	
25	הדר דפנה בע"מ
50	כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ
ג. פעילויות משותפות	
50	לוינשטין - טורקיז עסקה משותפת לניהול מקרקעין
50	אטריום 1, לוינשטין CPM - עסקה משותפת
50	לוינשטין-שו"ב - עסקה משותפת
50	לוינשטין פמה הברזל 29 ת"א - עסקה משותפת
50	לוינשטין אאורה - עסקה משותפת
50	לילינבלום 28 עסקה משותפת
50	לוינשטין פמה - עסקה משותפת
75	נוף בראשית - עסקה משותפת
80	לוינשטין בנחלה - עסקה משותפת עם חברת לוינשטין נתיב
50	לוינשטין מגיל 1004 - עסקה משותפת
33.33	מכבי יפו - עסקה משותפת
ד. חברות לא פעילות	
100	משולם לוינשטין ייזום בע"מ

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 בדצמבר 2019

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג', לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ליום 31 בדצמבר 2019

ה ת ו כ ן

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
	נתונים כספיים
3-4	נתונים כספיים על המצב הכספי
5	נתונים כספיים על הרווח והפסד
6	נתונים כספיים על הרווח הכולל
7-9	נתונים כספיים על תזרימי המזומנים
10-23	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: 4844

תאריך: ד' בניסן תש"ף

29 במרס 2020

לכבוד

בעלי המניות של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

א.ג.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך הנכסים בניכוי סך התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 72,190 אלפי ש"ח ו- 65,595 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018, בהתאמה, ואשר חלק בעלי המניות של החברה ברווחים בגין חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 6,595 אלפי ש"ח, 6,680 אלפי ש"ח ו- 10,817 אלפי ש"ח בשנים 2019, 2018 ו- 2017 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוונו דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד של האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים

31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
9,053	31,168	3	מזומנים ושווי מזומנים
25,353	29,815		מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
13,295	-	4	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
34,077	41,211		לקוחות והכנסות לקבל
26,952	53,201		חייבים ויתרות חובה
18,708	13,217		יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות
610	443		מסים לקבל
(*) 397,690	406,893		מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
525,738	575,948		
נכסים שאינם שוטפים			
1,478	1,478		מלאי קרקעות
14,882	14,807		השקעות והלוואות
704,101	761,679		סך נכסים בניכוי סך התחייבויות בגין חברות מוחזקות
19,936	18,298		רכוש קבוע
-	10,074		נדל"ן להשקעה
37,238	36,407		נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T
(*) 13,938	10,851	8	מסים נדחים
791,573	853,594		
1,317,311	1,429,542		סה"כ נכסים

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 22' להלן.

31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
130,326	304,477	5	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
10,854	9,118		ספקים ונותני שירותים
63,240	46,100		זכאים ויתרות זכות
28,672	46,738		יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות
2,773	4,035		הפרשות
31,961	15,729		מקדמות מרוכשי דירות
267,826	426,197		
התחייבויות שאינן שוטפות			
72,100	13,194	6	הלוואות מתאגידים בנקאיים
278,891	228,779	7	אגרות חוב
272	262		התחייבויות אחרות
1,579	2,393		הטבות לעובדים, נטו
352,842	244,628		
הון			
24,805	24,805		הון מניות
35,951	35,951		פרמיה על מניות
27,179	25,841		קרנות הון והפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(*) 658,210	721,622		עודפים
746,145	808,219		בניכוי - מניות באוצר
(49,502)	(49,502)		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(*) 696,643	758,717		
1,317,311	1,429,542		סה"כ התחייבויות והון

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 22' להלן.

ערן עמרם	שאול לוטן	אליעזר אלקון
משנה למנכ"ל ואחראי על	מנכ"ל, דירקטור	יו"ר הדירקטוריון
ענייני הכספים		

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במרס 2020.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות			
208,480	222,932	243,268	מכירת בניינים
16,969	113,395	100,026	הכנסות מביצוע עבודות בניה
7,046	7,906	8,532	דמי שכירות ואחזקת מבנים
1,414	-	-	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של
33	1,334	547	פעילויות חוץ שנוקפו לרווח והפסד
233,942	345,567	352,373	הכנסות אחרות
עלויות			
(*) 179,813	(*) 190,005	211,112	עלות מכירת בניינים
16,896	112,983	100,030	עלות ביצוע עבודות בניה
1,202	1,228	1,272	אחזקת מבנים להשכרה
1,794	948	1,018	שערוך נכס נדל"ן להשקעה
13,019	10,437	9,684	הוצאות הנהלה וכלליות
6,207	6,293	7,973	הוצאות מכירה
1,925	-	407	הוצאות אחרות
220,856	321,894	331,496	
רווח תפעולי			
13,086	23,673	20,877	
2,018	3,027	2,046	הכנסות מימון
(*) (19,811)	(*) (18,321)	(16,797)	הוצאות מימון
(17,793)	(15,294)	(14,751)	הוצאות מימון, נטו
רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו			
(4,707)	8,379	6,126	
88,761	48,927	79,522	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
84,054	57,306	85,648	רווח לפני מסים על הכנסה
(*) (2,008)	(*) (3,203)	(3,294)	מסים על הכנסה 8
82,046	54,103	82,354	רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
22.48	14.82	22.56	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 2ב' להלן.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*) 82,046	(*) 54,103	82,354
3,394	(71)	(1,338)
(1,414)	-	-
1,980	(71)	(1,338)
929	12	(691)
2,909	(59)	(2,029)
84,955	54,044	80,325

רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר :

פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר מסווגים מחדש / יסווגו בעתיד לרווח או הפסד :

הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנזקפו לרווח והפסד

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר שמסווג מחדש/שיסווג בעתיד לרווח או הפסד

פריטי רווח כולל אחר אינם מסווגים מחדש / לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד :

מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור ב'2' להלן.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
82,046 (*)	54,103 (*)	82,354	רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(98,747) (*)	(44,209) (*)	(118,630)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
(16,701)	9,894	(36,276)	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות שוטפת)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
(160)	(51)	(187)	השקעה בנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T
(943)	(557)	(580)	השקעה ברכוש קבוע
-	-	(10,041)	השקעה בנדל"ן להשקעה
121	125	13,539	תמורה מממוש ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(62)	(12,180)	(9,459)	הלוואות לזמן קצר, נטו
(256)	(1,073)	(1,097)	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(2,861)	(9,414)	7,303	שינוי ביתרות חובה וזכות של חברות מוחזקות, נטו
190	69	195	תמורה מממוש רכוש קבוע
2,635	(3,096)	(4,462)	שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבוניות ליווי
(1,336)	(26,177)	(4,789)	מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
-	117,268	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(14,600)	(18,251)	(18,251)	דיבידנד ששולם
(38,256)	(38,256)	(38,256)	פירעון אגרות חוב
(12,729)	(9,413)	(9,621)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
69,107	(34,652)	113,320	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
800	(50)	15,988	קבלת (פירעון) הלוואות מחברות מוחזקות
4,322	16,646	63,180	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות
(13,715)	363	22,115	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
22,405	8,690	9,053	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
8,690	9,053	31,168	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור ב' להלן.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים		
		חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
(74,763)	(36,364)	(57,819)
2,235	2,198	2,048
1,794	948	1,018
(*) 1,786	(*) 3,211	3,294
155	(263)	(84)
(741)	(343)	(310)
4,091	-	-
(394)	777	(244)
2,106	(2,341)	75
(1,414)	-	-
(33)	(47)	(25)
(65,178)	(32,224)	(52,047)
		ירידת (עליית) ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
		ירידת (עליית) ערך השקעות והלוואות לזמן ארוך
		הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנקפו לרווח והפסד
		רווח ממכירת רכוש קבוע, נטו
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(46,167)	22,155	(12,055)
568	(93)	167
-	6,079	-
(*) 17,679	(*) (51,264)	(55,997)
(2,517)	6,802	(1,736)
(4,113)	4,207	1,786
976	73	1,262
5	56	(10)
(33,569)	(11,985)	(66,583)
(98,747)	(44,209)	(118,630)

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור ב' להלן.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן

12,691	-	-	קיצוץ הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות כנגד חשבונות ההשקעה בחן
-	5,000	-	רכישת השקעה בחברה מוחזקת מחברה בת בתמורה להלוואות שניתנו לחברה הבת
32,699	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות
7,713	-	-	קבלת דיבידנד כנגד הקטנת יתרה של חברה מוחזקת

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור :

15,865	16,939	12,464	ריבית
14,600	18,251	18,251	דיבידנד
268	4,445	9,735	מסים על הכנסה

מזומנים שהתקבלו במהלך השנה עבור :

380	386	75	ריבית
14,061	12,603	22,229	דיבידנד והחזר השקעה
568	1,484	286	מסים על הכנסה

מידע מהותי נוסף

1. כללי

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

2. א. מדיניות חשבונאית

השקעת החברה בחברות מוחזקות (חברות מאוחדות, עסקאות משותפות וחברות כלולות) מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המצב הכספי שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור. במסגרת הנתונים הכספיים על דוחות הרווח והפסד ועל הדוחות על הרווח הכולל האחר, נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות.

יתרות בינחברתיות, לרבות יתרות חובה וזכות שוטפות, הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות בנפרד במסגרת הדוחות הכספיים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כתברה אם.

בעריכת הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, פרט לאמור לעיל באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק בתוצאות חברות מוחזקות.

ב. בקשר ליישום למפרע של שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלות אשראי - ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

1. להלן השפעות ההתאמה למפרע בגין השינוי במדיניות החשבונאית על נתונים כספיים ביניים המיוחסים לחברה עצמה לתקופות דיווח קודמות:

נתונים כספיים על המצב הכספי:

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
-------------------------	-----------------------------	----------------

ליום 1 בינואר 2018

622,346	(4,807)	627,153
---------	---------	---------

עודפים

ליום 31 בדצמבר 2018

397,690	(6,217)	403,907
13,938	1,430	12,508
658,210	(4,787)	662,997

מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה

מסים נדחים

עודפים

משולם לוינסטין הנדסה וקבלנות בע"מ

מידע מהותי נוסף (המשך)

2. מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. (המשך)

1. להלן השפעות היישום למפרע בגין השינוי במדיניות החשבונאית על נתונים כספיים המיוחסים לחברה עצמה לתקופות דיווח קודמות (המשך):

נתונים כספיים על הרווח והפסד:

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
----------------------------------	--------------------------------------	-------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

(190,005)	5,967	(195,972)	עלות מכירת בניינים
23,673	5,967	17,706	רווח תפעולי
(18,321)	(5,941)	(12,380)	הוצאות מימון
57,306	26	57,280	רווח לפני מסים על ההכנסה
(3,203)	(6)	(3,197)	מסים על ההכנסה
54,103	20	54,083	רווח לשנה
14.82	-	14.82	רווח בסיסי למניה (בש"ח)

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
----------------------------------	--------------------------------------	-------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

(179,813)	5,207	(185,020)	עלות מכירת בניינים
13,086	5,207	7,879	רווח תפעולי
(19,811)	(7,372)	(12,439)	הוצאות מימון
84,054	(2,165)	86,219	רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,008)	498	(2,506)	מסים על ההכנסה
82,046	(1,667)	83,713	רווח לשנה
22.48	(0.45)	22.93	רווח בסיסי למניה (בש"ח)

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

מידע מהותי נוסף (המשך)

2. מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. (המשך)

2. להלן השפעות יישום השינוי במדיניות החשבונאית על הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה עצמה לתקופה הנוכחית:

נתונים על הרווח והפסד :

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות חשבונאית קודמת
(211,112)	4,659	(215,771)
20,877	4,659	16,218
(16,797)	(3,390)	(13,407)
85,648	1,269	84,379
(3,294)	(292)	(3,002)
82,354	977	81,377
22.56	0.27	22.29

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

עלות מכירת בניינים

רווח תפעולי

הוצאות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לשנה

רווח בסיסי למניה (בש"ח)

נתונים כספיים על המצב הכספי :

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת
406,893	(4,948)	411,841
10,851	1,138	9,713
721,622	(3,810)	725,432

ליום 31 בדצמבר 2019

מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה

מסים נדחים

עודפים

מידע מהותי נוסף (המשך)

3. מזומנים ושווי מזומנים המיוחסים לחברה האם

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
750	383
7,247	30,290
7,997	30,673
1,056	495
9,053	31,168

במטבע ישראלי

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

במטבע חוץ

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים

ב. פרטים נוספים:

- (1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית שוטפת המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה שבועית.
- (2) ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

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

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,192	-
4,089	-
5,696	-
2,318	-
13,295	-

מניות

אגרות חוב ממשלתיות

אגרות חוב קונצרניות

יחידות השתתפות בקרנות נאמנות

ב. בשנת 2019 מימשה החברה את השקעותיה בתיק ניירות ערך.

ג. ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

מידע מהותי נוסף (המשך)

5. אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים המיוחס לחברה האם

א. ההרכב:

שיעור ריבית משוקלל	צמוד למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ אלפי ש"ח
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2.4 (*)	-	193,695	193,695
	3,299	55,806	59,105
	-	51,677	51,677
	3,299	301,178	304,477

ליום 31 בדצמבר 2019:
 הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1)
 חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 חלות שוטפת וריבית לשלם בגין אגרות חוב

2.1 (*)	-	80,375	80,375
	3,101	6,689	9,790
	-	40,161	40,161
	3,101	127,225	130,326

ליום 31 בדצמבר 2018:
 הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1)
 חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 חלות שוטפת וריבית לשלם בגין אגרות חוב

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

- (1) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 174 מליון ש"ח הינן בגין ליווי בנקאי בפרויקטים השונים של החברה ואמורות להיפרע מתוך תקבולי הפרויקטים לפי קצב התקדמותם.
- (2) ראה ביאור 10א' בדבר דרישה לעמידה באמות מידה פיננסיות (Covenants).
- (3) ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

מידע מהותי נוסף (המשך)

6. הלוואות מתאגידים בנקאיים המיוחסות לחברה האם

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל ליום	31 בדצמבר 2019	
2018	2019	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
16,474	13,429	6.1		הלוואות בריבית קבועה בהצמדה למדד
39,332	36,418	3.6		הלוואות בריבית קבועה ללא הצמדה
26,084	22,452	3.4 (*)		הלוואות בריבית משתנה ללא הצמדה
81,890	72,299			
(9,790)	(59,105)			בניכוי - חלויות שוטפות וריבית לשלם
72,100	13,194			

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

(1) מועדי פרעון:

31 בדצמבר	שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם
2019	
אלפי ש"ח	
59,105	שנה שנייה
4,072	שנה שלישית
4,292	שנה רביעית
3,515	שנה חמישית
583	שנה שישית ואילך
732	
72,299	

(2) ראה ביאור 10א' בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות (Covenants).

(3) ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

מידע מהותי נוסף (המשך)

7. אגרות חוב

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום	31 בדצמבר 2019	
2018	2019	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
200,835	162,213	3.80		אגרות חוב סדרה ג' בריבית קבועה ללא הצמדה
118,825	118,825	3.03		אגרות חוב סדרה ד' בריבית קבועה ללא הצמדה
319,660	281,038			
1,641	1,021			בתוספת - פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה
(2,249)	(1,603)			בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות שטרם הופחתו
(40,161)	(51,677)			בניכוי - חלויות שוטפות וריבית לשלם
278,891	228,779			

ב. מועדי פרעון:

31 בדצמבר	שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם
2019	
אלפי ש"ח	
51,677	שנה שניה
73,092	שנה שלישית
73,092	שנה רביעית
26,735	שנה חמישית
26,735	שנה שישית ואילך
29,707	
281,038	

ג. הנפקת אגרות חוב סדרה ג'

ביום 21 בספטמבר 2014 הנפיקה החברה לציבור 168,119,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'). אגרות החוב עומדות לפרעון בשבעה תשלומים שנתיים בשיעורים שונים בכל 30 בספטמבר החל משנת 2016 ועד לשנת 2022. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.8%.

ביום 14 ביולי 2016 הנפיקה החברה 137,927,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה בתמורה לסך של כ- 144.5 מיליון ש"ח. שיעור התשואה בהנפקה עמד על 2.84%.

אמות מידה פיננסיות

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

(1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בשטר הנאמנות.

(2) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות (להלן - "יחס חוב ל-CAP"), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יעלה על 70% למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בשטר הנאמנות.

נכון לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 החברה עמדה בהתניות הפיננסיות כאמור.

מידע מהותי נוסף (המשך)

7. אגרות חוב (המשך)

ד. הנפקת אגרות חוב סדרה ד'

בחודש יוני 2018 הנפיקה החברה 118,825,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ- 118.8 מליון ש"ח. התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 117.3 מליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ד') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.03% שמשולמת על בסיס חציוני. קרן אגרות החוב (סדרה ד') תיפרע בששה תשלומים שנתיים עומדות לפירעון בתשלומים שנתיים בשיעורים שונים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני החל משנת 2020 ועד לשנת 2025.

אמות מידה פיננסיות

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

- (1) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 550 מליון ש"ח.
- (2) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד כמתואר בהסכם, לא יעלה על 70% (להלן - "יחס חוב ל-CAP"). היה והיחס חוב ל-CAP יעלה על 65%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ב') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

נכון לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2019 החברה עמדה בהתניות הפיננסיות כאמור.

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

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1.0230	1.0518	1 ע.נ. אג"ח סדרה ג'
0.9708	1.0446	1 ע.נ. אג"ח סדרה ד'

ו. דירוג אגרות החוב

ראה ביאור 21א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ז. ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

מידע מהותי נוסף (המשך)

8. מידע בדבר מסים על הכנסה המיוחסים לחברה האם

א. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים במאזן:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,938 (*)	10,851

נכסים שאינם שוטפים

להלן התנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2019 ו- 2018:

ס"ה כ	הפרשים זמניים אחרים	נדל"ן להשקעה	קרקעות אלפי ש"ח	הפסדים וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות	הפרשות לפיצויים, חופשה ומענקים	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	
(*) 17,153	31	897	(316)	11,793	677	(*) 4,071	ליום 1 בינואר 2018
							שינויים בשנת 2018:
(*) (3,211)	-	361	-	(1,965)	(69)	(*) (1,538)	סכומים שנוקפו לרווח והפסד
(4)	-	-	-	-	(4)	-	סכומים שנוקפו ישירות להון
13,938	31	1,258	(316)	9,828	604	2,533	ליום 31 בדצמבר 2018
							שינויים בשנת 2019:
(3,294)	63	-	-	(3,150)	(23)	(184)	סכומים שנוקפו לרווח והפסד
207	-	-	-	-	207	-	סכומים שנוקפו ישירות להון
10,851	94	1,258	(316)	6,678	788	2,349	ליום 31 בדצמבר 2019

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 2ב' לעיל.

מידע מהותי נוסף (המשך)

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

ב. הרכב המסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2017	2018	2019			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
(*)	(*)		בגין השנה:		
(1,786)	(3,211)	(3,294)	מסים נדחים		
	8	-	בגין שנים קודמות:		
(222)	(3,203)	(3,294)	מסים שוטפים		
(2,008)					

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 22' לעיל.

ג. הרכב המסים על הכנסה בגין פריטים שנוקפו להון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2017	2018	2019			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
(278)	(4)	207	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת		

ד. התאמה בין סכום המס "התיאורטי" ובין סכום הוצאות המסים, נטו המיוחסים לחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2017	2018	2019			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
(*)	(*)		רווח לפני מסים על הכנסה		
84,054	57,306	85,648	כמדווח בדוח רווח והפסד		
24%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה		
20,173	13,180	19,699	הוצאות מס תיאורטיות		
			תוספת (חיסכון) במס בגין:		
			יתרות בגין הפרשי שער בגין תרגום		
			דוחות כספיים של פעילות חוץ שנוקפו		
(339)	-	-	לרווח והפסד		
13	23	23	הוצאות לא מוכרות		
3,162	138	2,000	סכומים בגינם לא נוצרו מסים נדחים		
222	(8)	-	מסים בגין שנים קודמות		
			מסים בגין חלק החברה ברווחי חברות		
(21,303)	(11,253)	(18,290)	מוחזקות		
80	1,123	(138)	תאומי אינפלציה ושונויות		
2,008	3,203	3,294			

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 22' לעיל.

ה. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

יתרת הפסדים העסקיים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות של החברה מסתכמת בכ- 57 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. יתרת הפסדי הון לצורכי מס להעברה לשנים הבאות מסתכמת בכ- 58 מיליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ- 28 מיליון ש"ח לא רשמה החברה נכס מס נדחה עקב אי הוודאות לגבי מימושם בעתיד הנראה לעין.

מידע מהותי נוסף (המשך)

9. עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

1,833	1,845	1,785
627	558	579
1,542	1,918	1,983

בדוחות רווח והפסד של החברה נכללו הוצאות מפעולות החברה עם "בעלי עניין" כדלקמן:

דמי ניהול גמול בעבור 4 דירקטורים עלות שכר עובדים קרובי משפחה של בעל השליטה שהם בעלי עניין (3 עובדים)

ב. הכנסות (הוצאות) החברה הנובעות מפעילות החברה עם חברות מאוחדות

(4,890)	(232)	(240)
6,907	8,679	10,092
65	116	128
(166)	(193)	(257)

הוצאות מימון מחברות מוחזקות השתתפות בהוצאות הכנסות דמי שכירות הוצאות דמי שכירות ואחזקה

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

19,612	17,154
(30,762)	(47,338)
(565)	(589)

יתרות עם חברות מוחזקות:

יתרות חובה שוטפות יתרות זכות שוטפות

יתרות עם צדדים קשורים אחרים:

אנשי מפתח ניהוליים בגין שכר ודמי ניהול

ד. הסכם ניהול עם חברה בבעלות בעלי שליטה

לגבי הסכם הניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, בעלת השליטה, ראה ביאור 29ה'1 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. להלן פירוט סך התגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות חברי דירקטוריון):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2017	2018	2019	2017	2018	2019
סכום	מס'	סכום	מס'	סכום	מס'
אלפי ש"ח	אנשים	אלפי ש"ח	אנשים	אלפי ש"ח	אנשים

6,543	5	5,861	5	509	5
-------	---	-------	---	-----	---

אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה:

הטבות עובדים לזמן קצר

מידע מהותי נוסף (המשך)

10. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. אמות מידה פיננסיות

1. דירוג אגרות חוב

על מנת לשמר את דירוג אגרות החוב שהנפיקה, החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות שנקבעו על ידי חברת הדירוג, התואמות את מדיניות ניהול ההון כפי שנקבעה על ידי החברה. ראה ביאור 21' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ליום 31 בדצמבר 2019, כמו בתקופות דיווח קודמות, החברה עומדת בהתניה שלעיל.

2. ראה ביאורים ג' ו- 7' לה' לעיל.

3. ראה ביאורים 20ב' (5) ו- 20ב' (6) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. שעבודים וערבויות

ליום 31 בדצמבר 2019 מוטלים שעבודים על מרבית נכסי החברה. למידע נוסף ראה ביאורים 25ב' ו- 25ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. ניהול סיכונים פיננסיים

סיכוני נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018:

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים	12 חודשים	
אלפי ש"ח				
2019:				
273,539	750	13,716	259,073	אשראי מתאגידים בנקאיים
9,118	-	-	9,118	ומנותני אשראי אחרים
18,426	-	-	18,426	ספקים ונותני שירותים
				זכאים ויתרות זכות
46,738	-	-	46,738	יתרות זכות שוטפות עם חברות
305,633	30,156	215,813	59,664	מוחזקות
262	-	262	-	אגרות חוב
653,716	30,906	229,791	393,019	התחייבויות אחרות
2018:				
182,380	1,376	85,126	95,878	אשראי מתאגידים בנקאיים
10,854	-	-	10,854	ומנותני אשראי אחרים
20,452	-	-	20,452	ספקים ונותני שירותים
				זכאים ויתרות זכות
28,672	-	-	28,672	יתרות זכות שוטפות עם חברות
355,050	58,198	247,437	49,415	מוחזקות
272	-	272	-	אגרות חוב
597,680	59,574	332,835	205,271	התחייבויות אחרות

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

מידע מהותי נוסף (המשך)

10. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2019					
צמוד מדד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח					
-	485	10	30,673	-	31,168
נכסים שוטפים					
-	-	-	29,815	-	29,815
-	-	-	676	-	41,211
40,535	-	-	49,369	3,832	53,201
-	-	-	13,217	-	13,217
-	-	-	-	443	443
-	-	-	-	406,893	406,893
נכסים שאינם שוטפים					
-	-	-	-	1,478	1,478
-	-	8,563	-	6,244	14,807
-	-	-	-	761,679	761,679
-	-	-	-	18,298	18,298
-	-	-	-	10,074	10,074
-	-	-	-	36,407	36,407
-	-	-	-	10,851	10,851
40,535	485	8,573	123,750	1,256,199	1,429,542
סה"כ נכסים					
התחייבויות שוטפות					
(3,299)	-	-	(301,178)	-	(304,477)
-	-	-	(9,118)	-	(9,118)
-	-	-	(18,426)	(27,674)	(46,100)
-	-	(297)	(46,441)	-	(46,738)
-	-	-	-	(4,035)	(4,035)
-	-	-	-	(15,729)	(15,729)
התחייבויות שאינן שוטפות					
(10,130)	-	-	(3,064)	-	(13,194)
-	-	-	(228,779)	-	(228,779)
-	-	-	(262)	-	(262)
-	-	-	-	(2,393)	(2,393)
(13,429)	-	(297)	(607,268)	(49,831)	(670,825)
סה"כ התחייבויות					
27,106	485	8,276	(483,518)	1,206,368	758,717
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)					

מידע מהותי נוסף (המשך)

10. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר 2018					
צמוד מדד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח					
נכסים שוטפים					
-	998	58	7,997	-	9,053
-	-	-	25,353	-	25,353
4,656	2,115	-	6,524	-	13,295
30,199	-	-	3,878	-	34,077
-	-	-	19,487	7,465	26,952
-	-	-	18,708	-	18,708
-	-	-	-	610	610
-	-	-	-	(*)397,690	(*)397,690
נכסים שאינם שוטפים					
-	-	-	-	1,478	1,478
-	-	8,231	-	6,651	14,882
-	-	-	-	704,101	704,101
-	-	-	-	19,936	19,936
-	-	-	-	37,238	37,238
-	-	-	-	(*) 13,938	13,938
34,855	3,113	8,289	81,947	1,189,107	1,317,311
סה"כ נכסים					
התחייבויות שוטפות					
(3,101)	-	-	(127,225)	-	(130,326)
-	-	-	(10,854)	-	(10,854)
-	-	-	(17,679)	(45,561)	(63,240)
-	-	(297)	(28,375)	-	(28,672)
-	-	-	-	(2,773)	(2,773)
-	-	-	-	(31,961)	(31,961)
(13,373)	-	-	(58,727)	-	(72,100)
-	-	-	(278,891)	-	(278,891)
-	-	-	(272)	-	(272)
-	-	-	-	(1,579)	(1,579)
(16,474)	-	(297)	(522,023)	(81,874)	(620,668)
סה"כ התחייבויות					
18,381	3,113	7,992	(440,076)	1,107,233	696,643
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)					

(*) יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור ב' לעיל.

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד ושאלון ממשל תאגידי

פרטים נוספים על התאגיד

חלק ד' של הדוח התקופתי

שם החברה :	משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ ¹
מס' חברה :	520033424
כתובת :	מגדל לוינשטיין, דרך מנחם בגין 23, תל-אביב
טלפון :	037100200
פקס :	037100222
תאריך המאזן :	31 בדצמבר 2019
תאריך הדוח :	29 במרץ 2020

מספרנו : 1248-0320

¹ בכל מקום במסמך זה שנכתב "החברה" או "התאגיד" הכוונה למשולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ ולחברות בנות, נכדות.

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

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ שנת אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
הכנסות					
53,509	66,292	64,927	58,540	243,268	מכירת בניינים ומלאי קרקעות
24,969	32,499	27,726	56,086	141,280	הכנסת מביצוע עבודות בניה
22,231	22,765	23,805	23,594	92,395	דמי שכירות ואחזקת מבנים
1,245	907	1,011	3,432	6,595	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(507)	-	(3,237)	83,050	79,306	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
481	288	-	(74)	695	הכנסות אחרות
<u>101,928</u>	<u>122,751</u>	<u>114,232</u>	<u>224,628</u>	<u>563,539</u>	
עלויות					
47,544	55,469	56,877	51,222	211,112	עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות
23,191	29,003	22,741	43,076	118,011	עלות ביצוע עבודות בניה
4,799	4,193	5,055	4,867	18,914	אחזקת מבנים להשכרה
5,372	5,900	5,800	6,668	23,740	הוצאות הנהלה וכלליות
2,004	2,624	1,974	2,028	8,630	הוצאות מכירה
-	-	23	384	407	הוצאות אחרות
<u>82,910</u>	<u>97,189</u>	<u>92,470</u>	<u>108,245</u>	<u>380,814</u>	
רווח תפעולי					
19,018	25,562	21,762	116,383	182,725	
1,235	402	344	995	2,976	הכנסות מימון
(8,509)	(10,494)	(7,663)	(5,988)	(32,654)	הוצאות מימון
(7,274)	(10,092)	(7,319)	(4,993)	(29,678)	הוצאות מימון, נטו
11,744	15,470	14,443	111,390	153,047	רווח לפני מסים על הכנסה
(2,469)	(1,813)	(4,161)	(28,619)	(37,062)	מסים על הכנסה
<u>9,275</u>	<u>13,657</u>	<u>10,282</u>	<u>82,771</u>	<u>115,985</u>	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
6,907	10,244	7,164	58,039	82,354	בעלי המניות של החברה
2,368	3,413	3,118	24,732	33,631	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>9,275</u>	<u>13,657</u>	<u>10,282</u>	<u>82,771</u>	<u>115,985</u>	

תקנה 11- רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך הדוח-

1. משולם לוינשטיין אחזקה וביצוע תשמי"ו בע"מ

1. הון נפרע:	100 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	100 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
3. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות מתואמת:	271 ש"ח.
5. שווי מאזני:	644 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	398 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

2. לוינשטיין נכסים בע"מ חברה נסחרת בבורסה בתל אביב²

1. הון נפרע:	14,401,750 מניות רג' בנות 0.01 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	10,050,500 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	69.79% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות השקעה מתואמת:	212,185 אלפי ש"ח.
5. שווי מאזני:	620,887 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	1,834 אלפי ש"ח. חו"ז שוטף, ללא ריבית.

3. אקוואריוס נכסי הון בע"מ

1. הון נפרע:	12,882,463 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	12,564,616 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	97.5% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות מתואמת:	42,436 אלפי ש"ח.
5. שווי מאזני:	94,858 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	42,726 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר. כולל יתרות חו"זים של חברות בנות של אקוואריוס נכסי הון בע"מ.

4. לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ

1. הון נפרע:	1000 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	600 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	60% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים ³ .
4. עלות מתואמת:	-
5. שווי מאזני:	11,756 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	10,319 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

5. חברת אילנות לוינשטיין (2005) בע"מ

1. הון נפרע:	24,000 מ"ר רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	24,000 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות השקעה:	5 אלפי ש"ח.
5. שווי מאזני שלילי:	586 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	596 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

³ בחודש דצמבר 2018 הקצתה לוינשטיין נתיב מניות בשיעור של 40% לחברת נתיב הנדסה ובנין בע"מ בהתאם להסכם בעלי המניות.

6. אסף סנטר ניהול בע"מ

1. הון נפרע:	5,000 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	5,000 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות מתואמת:	5 אלפי ש"ח.
5. שווי מאזני:	72 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	1,510 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

7. משולם לוינסטין מלון שדות בע"מ

1. הון נפרע:	1,000 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	1,000 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות מתואמת:	-
5. שווי מאזני:	276 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	1,807 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

8. משולם לוינסטין השקעות בע"מ

1. הון נפרע:	2,050 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	2,050 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות מתואמת:	11,781 אלפי ש"ח.
5. שווי מאזני:	9,599 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	468 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

9. Levinstein Project Management India Private Ltd. (חברה רשומה בהודו)

1. הון נפרע:	300,000 מניות רגילות בנות 10 רופי ע.נ.
2. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
3. עלות:	246 אלפי ש"ח.
4. שווי מאזני:	297 אלפי ש"ח.
5. יתרת חו"ז:	297 אלפי ש"ח. היתרה צמודה לרופי הודי וללא זמן פירעון מוגדר.

10. Mysore Realty Pvt. Ltd. (חברה רשומה בהודו)

1. הון נפרע:	1,138,665 מניות רגילות A (בעלות זכות הצבעה) בנות 10 רופי ע.נ.
	12,000 מניות רגילות B (ללא זכות הצבעה) בנות 10 רופי ע.נ.
	2,012,543 מניות בכורה ניתנות להמרה A בנות 10 רופי ע.נ.
	413,846 מניות בכורה ניתנות להמרה A בנות 10 רופי ע.נ.
2. שיעורי החזקה:	כ- 78% ממניות A, כ- 52% ממניות B, כ- 76% ממניות בכורה A וכ- 82% ממניות בכורה B.
3. עלות:	33,200 אלפי ש"ח.
4. שווי מאזני:	16,774 אלפי ש"ח.
5. יתרת חו"ז:	-

11. חברות שאינן פעילות עסקית

1. משולם לוינסטין ייזום בע"מ.
2. Lev India (חברה רשומה במאוריציוס) - החברה חוסלה בתחילת שנת 2019.
3. Levinstein Management Mauritius (חברה רשומה במאוריציוס) - פורקה.

הערה:

ניירות הערך של לוינסטין נכסים בע"מ (מניות ואגרות חוב) רשומות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ויתר החברות לעיל הינן חברות פרטיות.

תקנה 13 - הרווח הכולל והנקי של חברות בת וכלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)

שם החברה		רווח (הפסד) נקי לשנת 2019		רווח (הפסד) כולל אחר לשנת 2019		דמי ניהול		הכנסות (הוצאות) ריבית		דיבידנד	
מיוחס לבעלי מניות החברה	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי מניות החברה	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי מניות החברה	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	עבור שנת 2019	מיום 1 בינואר 2020 ועד סמוך לפרסום הדוח	עבור שנת 2019	מיום 1 בינואר 2020 ועד סמוך לפרסום הדוח	עבור שנת 2019	מיום 1 בינואר 2020 ועד סמוך לפרסום הדוח
משולם לוינסטין השקעות בע"מ	(56)	-	(56)	-	-	-	-	11	3	-	-
משולם לוינסטין אחזקה ובצוע תשמי"ו בע"מ	280	-	280	-	-	180	45	(8)	(3)	-	-
לוינסטין נכסים בע"מ	63,384	27,522	63,384	27,522	63,384	9,080	1,625 ⁽⁴⁾	-	-	17,588	10,051
אסף סנטר ניהול בע"מ	17	-	17	-	-	-	-	(19)	(9)	-	-
משולם לוינסטין מלון שדות בע"מ	43	-	43	-	-	-	-	1	-	-	-
אקוואריוס נכסי הון בע"מ	6,050	-	6,050	-	-	600	150	(520)	(100)	-	-
חברת אילנות לוינסטין (2005) בע"מ	(17)	-	(17)	-	-	-	-	15	4	-	-
לוינסטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ	9,188	6,124	9,188	6,124	9,188	24	6	339	-	4,115	-
Mysore Realty Pvt. Ltd.	(53)	(14)	(1,391)	(367)	-	-	-	-	-	-	-

(1) דמי ניהול בהתאם להסכם שירותי ניהול ראה ביאור 29 ו'1. לדוחות הכספיים לשנת 2019.

תקנה 21(א)- תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (אלפי ש"ח)

1. להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2019 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר לכהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (הנתונים מבטאים עלות מעביד והינם על בסיס שנתי):

ס"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)					פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי ייעוץ	דמי ניהול	מענק שנתי	שכר ⁽¹⁾	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
1,785	31 ⁽⁴⁾		1,754 ⁽²⁾			57.09%	100%	מנכ"ל ודירקטור	שאול לוטן
1,295	70 ⁽⁴⁾			140	1,085		100%	משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים	ערן עמרם
1,221	226 ⁽⁵⁾			49	946		100%	סמנכ"ל שיווק ומכירות	שרון בן צבי ⁽³⁾
1,197	47 ⁽⁴⁾			92	1,048		100%	סמנכ"ל בנייה	יובל נמט
981	21 ⁽⁴⁾		960				100%	מנכ"ל חברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ ⁽⁶⁾	יוסי נתיב

- (1) השכר כולל משכורת ברוטו, תנאים נלווים והפרשות סוציאליות כמקובל.
 (2) באמצעות לוטן ש.ר. ניהול בע"מ (להלן: "לוטן ניהול") שהינה חברה בבעלות ובשליטה של ה"ה שאול ורחל לוטן שהינם בעלי השליטה בחברה. פירוט לגבי ההסכם ראה תקנה 22 להלן.
 (3) גברת שרון בן צבי סיימה את כהונתה כסמנכ"לית שיווק ומכירות בחברה ביום 31.10.2019.
 (4) בגין שימוש ברכב.
 (5) בגין שימוש ברכב ותשלום בגין סיום יחסי עובד מעביד.
 (6) חברה המוחזקת בשיעור של 60% על ידי החברה. מר יוסי נתיב מחזיק באמצעות חברה בבעלותו בשיעור של 40% ממניות לוינשטיין נתיב.

אופן סיום התקשרות:

שאול לוטן – ראה פירוט בביאור 29(ה) לדוחות הכספיים; ערן עמרם – ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בתום 90 ימים מיום מתן הודעת צד אחד למשנהו; יובל נמט – ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בתום 90 ימים מיום מתן הודעת צד אחד למשנהו; יוסי נתיב – ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בתום 120 ימים מיום מתן הודעת צד אחד למשנהו;

תקנה 21(א) - המשך

2. שלושת נושאי המשרה הבכירה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד, שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בתאגיד עצמו, אם לא נמנים בסעיף 1 לעיל זה:
אין.

3. פירוט תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בסעיף (א) לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה.

גמול דירקטורים

סך התשלומים שקיבלו יו"ר הדירקטוריון, שני הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי בחברה עבור שנת 2019 הינו – 579 אלפי ש"ח (כולל הפרשה).
עבור התקופה מיום 1 בינואר 2020 ועד ליום 28 במרץ 2020 טרם שולם גמול דירקטורים.

תקנה 21(ב) -

תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו לאחר תאריך הדוח ולפני מועד פרסומו בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת 2019.

אין.

תקנה 21א - השליטה בתאגיד

שאל ורחל לוטן ישירות ובאמצעות חברות בשליטתם ובבעלותם המלאה (לוטן ר.ש. השקעות בע"מ ולוטן אחזקות (רחל) בע"מ), הינם בעלי השליטה בתאגיד.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורה ("עסקה עם בעל שליטה") אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות בנות שלה התקשרו בה בתקופת הדוח או במועד מאוחר לתקופת הדוח ועד מועד הגשת דוח זה או שהיא עדין בתוקף במועד הדוח:

א. עסקאות זניחות

ביום 2 במאי 2010 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה שלה או של חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ("עסקאות בעלי עניין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 64(3)(ד) (1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "**תקנות דוחות כספיים**"). כללים אלו ישמשו גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בלשון תקנה זו לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970, (להלן - "תקנות דוחות תקופתיים") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט 1969, וכן לצורך בחינת הגילוי בדיווח מידי בענין עסקה זו כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות דוחות תקופתיים.

דירקטוריון החברה קבע, כי עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים המפורטים להלן, וכן נקבע כי דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת ועל פי שיקול דעתו, לשנות את הקווים המנחים והכללים המפורטים להלן. שינוי כאמור ידווח כנדרש על פי דין:

- (1) היא איננה "עסקה חריגה" (כמשמעות מונח זה בחוק החברות), כלומר, שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, שהינה בתנאי שוק ושאינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושיה או התחייבויותיה.
- (2) סכום העסקה אינו עולה על 0.2% מהון החברה המיוחס לבעלי המניות שלה, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים שלה.
- (3) העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית.
- (4) בעסקאות רב-שנתיות (לדוגמה, השכרת נכס על פני מספר שנים), תיבחן זניחותה של העסקה על בסיס שנתי (לדוגמה, האם דמי השכירות השנתיים עולים על הסכום 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.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25.3.2019 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.3.2019 אישרו את המשך ההתקשרות של מגדל לוינשטיין בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה של לוינשטיין נכסים בע"מ המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ- 69.8%) (להלן: "**מגדל לוינשטיין**"), עם החברה בהארכת הסכם לשכירת עד 30 חניות במגדל לוינשטיין, כעסקה זניחה. יצוין כי ביום 16.2.2020 אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את המשך ההתקשרות בעסקה זו כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25.3.2019 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.3.2019 אישרו את המשך ההתקשרות של מגדל לוינשטיין בע"מ עם לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ בהסכם לשכירת עד 5 חניות במגדל לוינשטיין, כעסקה זניחה. נכון למועד הדוח, לוינשטיין נתיב מוחזקת בשיעור 60% על ידי החברה. יצוין כי ביום 16.2.2020 אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את המשך ההתקשרות בעסקה זו כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25.3.2019 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.3.2019 אישרו את המשך ההתקשרות של החברה עם חברת לוטן גרופ אינטרנשיונל בע"מ וחברת בי-סטרטיג'יק סולושיונס בע"מ (חברות המוחזקות בשיעור של כ-45% על ידי בעל השליטה בחברה מר שאול לוטן), בהסכם שכירות להשכרת 2 חדרים (כל חברה שוכרת משרד 1) במשרדי החברה במגדל לוינשטיין, כעסקה זניחה. יצוין כי ביום 16.2.2020 אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את המשך ההתקשרות בעסקה זו כעסקה זניחה.

ב. עסקאות לפי סעיף 270(1) לחוק החברות

1. לפרטים אודות הסכמי ניהול ותיחום פעילות עם חברת הבת לוינשטיין נכסים, ראה ביאור 29' לדוחות הכספיים לשנה זו וכן, ביאור 29' לדוחות הכספיים לשנת 2018 (מספר אסמכתא – 2019-01-027687).

ג. עסקאות לפי סעיף 270 (4) לחוק החברות

1. לפרטים אודות הסכמי העסקה עם בעל השליטה וקרוביו ראה ביאור 29' לדוחות הכספיים.

2. **ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה**

ביום 23.1.2019 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, את הארכת פוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה לתקופה שעד 30.6.2020 עד לגבול אחריות של 80,000,000 ש"ח בפרמיה שנתית של 84,250 ש"ח לשנה ו - 119,104 ש"ח לכל תקופת הביטוח (כאשר לוינסטין נכסים נושאת ב- 50% מעלות הפרמיה).
במסגרת פוליסת הביטוח הנ"ל בוטחו דירקטורים, נושאי משרה וחלק מעובדי החברה, לרבות דירקטורים, נושאי משרה ועובדים שהנם בעלי השליטה ו/או קרובים של בעלי השליטה בחברה וזאת בהתאם לסעיף 1(5) ו- 11 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין, התשי"ס 2000. ראה דיווח החברה מיום 23.1.2019 אסמכתא 2019-01-009177.

3. שיפוי ופטור

ביום 25.10.2007 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר שהתקבל אישור לכך בועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, מתן פטור מראש ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בה. בהתאם לאישור כאמור, הוציאה החברה, מעת לעת, לדירקטורים ונושאי משרה בה, כהגדרתם בכתבי השיפוי ופטור. סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר, על פי כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או המסוקרים אשר היו ידועים סמוך לפני מועד תשלום השיפוי בפועל וזאת בגין אחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בהסכם השיפוי, לכל אחד מנושאי המשרה ולכולם יחד, למקרה בודד ובמצטבר.

בכפוף להוראות הדיון, התחייבה החברה לפטור מראש את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

היחידים שהינם בעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן שיפוי ופטור כאמור, בשל כהונתם ו/או כהונת קרוביהם (כמשמעות המונח "קרוב" בחוק החברות), כדירקטורים בחברה, אשר זכאים לפטור ועשויים להיות זכאים לשיפוי כאמור לעיל.

באסיפת בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 14.11.2011 אושר בין היתר:

- תיקון סעיפי הביטוח והשיפוי בתקנון החברה לאור כניסתו לתוקף של חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א, 2011 (להלן: **"חוק ייעול הליכי אכיפה"**).
- בהתאם לאישור תיקון תקנון החברה כמפורט לעיל, תיקון כתבי השיפוי של החברה אשר הוענקו בעבר לנושאי משרה בחברה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם מטעם בעלת השליטה בחברה), ולהתאימם להוראות החדשות שנכנסו לתוקף במסגרת חוק ייעול הליכי האכיפה ולאשר הענקת כתבי שיפוי בנוסח המתוקן לכלל נושאי המשרה בחברה (לרבות לנושאי המשרה שהינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם), לרבות לדירקטורים ולנושאי המשרה המכהנים היום וכפי שיכהנו בחברה מעת לעת וכן לנושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברות הבנות שלה ו/או בחברות הקשורות מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות שלה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות לנושאי המשרה שהינם קרובי השליטה או קרוביהם.

באסיפת בעלי המניות של החברה אשר התכנסה ביום 23 באוגוסט 2016 אושרה החלטה לפיה יתוקן סעיף הפטור בתקנון החברה כך שהפטור שיינתן, לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

בעקבות התיקון האמור לתקנון החברה, תוקנו כתבי הפטור כמפורט לעיל, וזאת לכל נושאי המשרה הזכאים לו.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

תקנה 24-

ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2020 (אסמכתא 2020-01-002557).

תקנה 24 א'- הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים.

תקנה 24 ב'- מרשם בעלי מניות -

מס'	שם	כמות מניות
1	מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	6,150,149
2	לוטן אחזקות (רחל) בע"מ	585,155
3	לוינסטין צחי (אחיו של שאול לוטן)	2
4	אריאל מירה (אחותו של שאול לוטן)	2
5	לוינסטין רון (אחיו של שאול לוטן)	2
6	נבון חיים	1,528
7	רוטנברג יהודה	38
8	קרמר משה	1
9	נוימן דוד	6
10	חרובי חיים	3
11	ברלב יהודה	2
12	אונקיה ני"ע בע"מ	4
13	רחל לוטן (אשתו של שאול לוטן)	1

תקנה 25 א'- מען רשום

המען הרשום של התאגיד : דרך מנחם בגין 23, תל-אביב.
כתובת הדואר האלקטרוני : m_levin@levinstein.co.il
מספר הטלפון של התאגיד : 03-7100200
מספר פקס : 03-7100222

תקנה 26- הדירקטורים של התאגיד

	שם הדירקטור	פרטים	סוג	יו"ר הדירקטוריון	אליעזר אלקון	ניר קפלון	סיגלית סגל	עוזי רוזן	שאל לוטן	רחל לוטן
1										
2		מס. ת.ז.		007350531	24918963	058876855	076965532	07660764	02067098	
3		שנת לידה		1946	1970	1964	1944	1946	1949	
4		מען להמצאת כתבי בי-דין		פנקס 64 תל אביב	מיזאן 7 תל אביב	בן יוסף שלמה 30 תל אביב	בן יוסף שלמה 1 תל אביב	דרך מנחם בגין 23, תל אביב	דרך מנחם בגין 23 תל אביב	
5		נתינות		ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	
6		חברות בועדות דירקטוריון		אינו חבר בועדות דירקטוריון	ועדת ביקורת/תגמול ועדת מאזן ועדת ציות	יו"ר ועדת ביקורת/תגמול ועדת מאזן ועדת ציות	יו"ר ועדת מאזן ועדת ביקורת/תגמול	אינו חבר בועדות הדירקטוריון	אינה חברה בועדות דירקטוריון	
7		האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית ⁴		לא רלבנטי	כן	כן	כן	לא רלבנטי	לא רלבנטי	
8		האם עובד של התאגיד, של חברה בת ו/או קשורה שלו או של בעל עניין בו		אינו עובד בתאגיד	אינו עובד בתאגיד	אינה עובדת בתאגיד	אינו עובד בתאגיד	משמש כמנכ"ל החברה וכן דירקטור במרבית החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה.	אינה עובדת בתאגיד	
9		מועד תחילת כהונה כדירקטור		26.12.1998	1.9.2016	12.1.2018	12.1.2018	שנת 1970	2001	
10		השכלה		• תואר BS בכלכלה-אוניברסיטת ניו יורק, ארה"ב	• רואה חשבון מוסמך BA בחשבונאות ומימון	• תואר BA בחשבונאות מהמכללה למינהל	• BA בכלכלה ומדע המדינה מהאוניברסיטה העברית בירושלים.	• מהנדס אזרחי תואר BSc מהטכניון בחיפה	• ייעוץ חינוכי ופסיכולוגיה אוניברסיטת בר אילן	

⁴ רק ככל שמדובר בדירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני.

	שם הדירקטור	פרטים	אליעזר אלקון	ניר קפלון	סיגלית סגל	עוזי רוזן	שאל לוטן	רחל לוטן
			<ul style="list-style-type: none">תואר BA ו- MA במוסיקולוגיה מאוניברסיטת ת"א	<ul style="list-style-type: none">מהמכללה למינהל MBA במימון מאוניברסיטת מנצ'סטר		<ul style="list-style-type: none">MA בכלכלה מאוניברסיטת ה העברית בירושליםExecutive - Program Stanford University California		
11	עיסוק בחמש השנים האחרונות	<ul style="list-style-type: none">יו"ר מועצת מנהלים קבוצת לוינשטייןדלתה אלקון מוצרים מכניים בע"מ - יו"ר הדירקטוריון.ד.ל.מ- חברה לבניין והשקעות בע"מ - דירקטורדירקטור בחברות פרטיות בבעלות המשפחהניסקו תעשיות (1992) בע"מ- דח"צ- עד 2016	<ul style="list-style-type: none">סמנכ"ל כספים בקבוצת ניסקו ארדן.דירקטור בחברת ניסקו חשמל ואלקטרוניקה בע"מדירקטור בחברת ניסקו תעשיות (1992)דירקטור בחברת ניסקו פרויקטים (1992)דירקטור בחברת ארדן קונטרול תקדירקטור בחברת אסקו ישראל שירות חשמל ואנרגיה בע"מדירקטור בחברת הום	<ul style="list-style-type: none">דירקטורית חיצונית במדיפאואר (אוברסיס) פאבליק קו. לימיטד.דירקטורית בלתי תלויה ב גלוברנדס גרופ בע"מדירקטורית חיצונית בקוולטאו בע"מדירקטורית חיצונית באפסילון ניהול קרנות נאמנות בע"מדירקטורית חיצונית באי.בי.אי. ניהול קרנות ביקורת באוניברסיטה העברית בירושלים.	<ul style="list-style-type: none">מנכ"ל החברהדירקטור במרבית החברות הבנות והחברות הקשורות של החברהדירקטור בקבוצת חברות פרטיות	<ul style="list-style-type: none">דירקטורית בלוינשטייןפעולות התנדבותיות שונות		

	שם הדירקטור פרטים	אליעזר אלקון	ניר קפלון	סיגלית סגל	עוזי רוזן	שאל לוטן	רחל לוטן
			סנטר עשה זאת בעצמך		<ul style="list-style-type: none"> חבר בדירקטוריון במכון מגיד, מיסודו של האוניברסיטה ללימודי המשך למבוגרים. חבר בעמותת ידידי בית חולים גהה 		
12	האם הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד ⁵	לא	לא	לא	לא	בעלה של רחל לוטן דירקטורית	אשתו של שאל לוטן דירקטור ומנכ"ל
13	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשובונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון	כן	כן	כן	כן	כן	לא
14	מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	כן	לא

⁵ הנ"ל למיטב ידיעת התאגיד והדירקטורים שלו.

תקנה 26א- נושאי משרה בכירה של התאגיד

	שם נושא המשרה	ערן עמרם	יובל נמט	אורי פלישמן ⁶	ניב כהן
1	מס. ת.ז.	027247535	027108935	028430023	025624313
2	שנת לידה	1974	1974	1971	1974
3	תחילת כהונה	1.1.2018	1.3.2018	1.1.2020	16.12.2018
4	תפקיד שממלא בתאגיד	משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים ⁷	סמנכ"ל הנדסה וביצוע	סמנכ"ל שיווק ומכירות	סמנכ"ל פיתוח עסקי
5	האם מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא
6	האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין התאגיד	לא	לא	לא	לא

⁶ עד ליום 31.12.2019 שימשה הגברת שרון בן צבי כסמנכ"לית שיווק ומכירות בחברה.

⁷ החל מיום 1.1.2018 כיהן כסמנכ"ל כספים בחברה. ביום 28.2.2019 מונה לתפקיד משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים.

	שם נושא המשרה	ערן עמרם	יובל נמט	אורי פלישמן	ניב כהן
7	השכלה	<ul style="list-style-type: none"> • BA במינהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמכללה למינהל. • רואה חשבון מוסמך. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bs.C הנדסה אזרחית Technical University of Budapest, Hungary 	<ul style="list-style-type: none"> • תיכונית 	<ul style="list-style-type: none"> • BA בכלכלה וניהול - התמחות במימון המכללה למנהל • שמאי מקרקעין המכללה למנהל
8	ניסיון בחמש השנים האחרונות	<ul style="list-style-type: none"> • סמנכ"ל כספים - קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ • מנהל כספים - קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ 	<ul style="list-style-type: none"> • סמנכ"ל הנדסה - ישראל קנדה - יזמות נדל"ן • מנהל אזור - שיכון ובינוי נדל"ן 	<ul style="list-style-type: none"> • משנה למנכ"ל ואחראי על תחום השיווק באריאל ק.ל. יזמות ופיתוח עסקי בע"מ. • סמנכ"ל התחדשות עירונית ונכסים מניבים ברוטשטיין נדל"ן בע"מ • סמנכ"ל שיווק ברוטשטיין נדל"ן בע"מ 	<ul style="list-style-type: none"> • שמאי מקרקעין - מתן שירותי ייעוץ, שמאות והשקעות בנדל"ן באמצעות חברה בבעלותו "ניב כהן ייעוץ והשקעות נדל"ן בע"מ".

תקנה 26א- נושאי משרה בכירה של התאגיד- המשך

	שם המשרה	נושא	ילנה קופרשמיד	יעל לוטן	חן גור לוטן	גדעון באום	אלי שירי	בנימין נתן
1	מס. ת.ז.	319320875	033345125	066244524	007585391	040959363	025451881	
2	שנת לידה	1975	1977	1983	1945	1981	1973	
3	תחילת כהונה	2010	2005	2010	2010	2019	2019	
4	תפקיד שממלא בתאגיד	מנהלת הכספים ⁸	יועצת משפטית, דירקטורית בחברת לוינסטין נכסים בע"מ ובמרבית חברות הבנות של החברה	מנהלת נכסים מניבים, ותחזוקת מערכת הנהלים, מערך טיפול בדיירים וטיפול בפרויקט התחנה המרכזית הישנה	מבקר פנים	חשב ⁹	חשב	
5	האם מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
6	האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין התאגיד	לא	בתם של מנכ"ל החברה, דירקטורים ובעלי השליטה בחברה, שאול ורחל לוטן	בתם של מנכ"ל החברה, דירקטורים ובעלי השליטה בחברה, שאול ורחל לוטן	לא	לא	לא	לא

⁸ החל משנת 2005 כיהנה כחשבת החברה. ביום 28.2.2019, מונתה לתפקיד מנהלת הכספים של החברה.

⁹ החל משנת 2011 כיהן כעוזר חשב בחברה. ביום 28.8.2019 מונה לתפקיד חשב בחברה.

שם המשרה	נושא	ילנה קופרשמיד	יעל לוטן	חן גור לוטן	גדעון באום	אלי שירי	בנימין נתן
7	השכלה	<ul style="list-style-type: none"> • בוגרת כלכלה וניהול בתחבורה באוניברסיטה לתחבורה בקייב, אוקראינה. • בוגרת החוג לחשבונאות אוניברסיטת תל אביב • רואת חשבון מוסמכת. 	<ul style="list-style-type: none"> • BA במשפטים ובמינהל עסקים מהמרכז הבינתחומי. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bs.C מהנדסת תעשייה וניהול מהטכניון מכון טכנולוגי לישראל • MBA בעלת תואר שני במינהל עסקים בהתמחות שמאות מקרקעין. 	<ul style="list-style-type: none"> • בוגר חשבונאות אוניברסיטת תל אביב. • רואה חשבון מוסמך. 	<ul style="list-style-type: none"> • BA במינהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמכללה למינהל. • MBA במינהל עסקים עם התמחות במימון מהמכללה למנהל. • רואה חשבון מוסמך. 	<ul style="list-style-type: none"> • BA בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מהאוניברסיטה הפתוחה. • רואה חשבון מוסמך.

תקנה 26ב- 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/אסיפה מיוחדת

1. ביום 13 במרס 2019, אישרו ועדת הביקורת/תגמול של החברה ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה ביחד עם לוינשטיין נכסים בע"מ (חברה בת המוחזקת בשיעור של כ- 69.8%) בהסכם לרכישת נכס תעשייתי בהר החוצבים בירושלים בשטח קרקע של כ-31 אלף מ"ר, הכולל כ-34 אלף מ"ר בנוי ועוד כ-70 מ"ר זכויות בניה לניצול (כ-32 אלף מ"ר עיליים עיקרי ושירות וכ-38 אלף מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים) וזאת בתמורה כוללת של כ-171 מליוני ש"ח בתוספת מס רכישה. חלקה של החברה בפרויקט הינו 40% וחלקה של לוינשטיין נכסים הינו 60% (לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19.3.2019 אסמכתא- 2019-01-022938).
2. ביום 28 במרס 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ- 10,951 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 15 באפריל 2019.
3. ביום 28 באוגוסט 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה (סך של כ- 7,300 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 16 בספטמבר 2019.
4. ביום 28 באוגוסט 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, את כינוסה של אסיפת בעלי המניות של החברה שעל סדר יומה בין היתר הארכת תקופת כהונתם של הדירקטורים בחברה (שאינם דח"צים) ואישור מדיניות התגמול של החברה. האסיפה התכנסה ביום 3 באוקטובר 2019 ואישרה את הנושאים שעל סדר יומה (לפרטים ראו דיווח החברה מיום 28 באוגוסט 2019 אסמכתא : 2019-01-089650 ומיום ומיום 3 באוקטובר 2019 אסמכתא : 2019-01-101134). ראה גם סעיף 3.ב.1. להלן.

תקנה 29א'- החלטות חברה

1. עסקאות המנויות בתקנה 22 לעיל.
2. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי - ראה תקנות 22(ב) ו-22(ב)(3) לעיל.
3. ביום 13.3.2019, אישרו ועדת הביקורת/תגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה ביחד עם לוינשטיין נכסים בע"מ (חברה בת המוחזקת בשיעור של כ- 69.8%) בהסכם עם צד ג' לרכישת נכס תעשייתי בהר החוצבים בירושלים וזאת בהתאם לסעיף 270(1) לחוק החברות, התשנ"ט-1999. חלקה של החברה בעסקה יהיה 40%. לפרטים נוספים ראו תקנה 29 (1) לעיל.

בכבוד רב,

שאול לוטן
מנכ"ל, דירקטור

ערן עמרם
משנה למנכ"ל
ואחראי על ענייני הכספים

29 במרץ 2020
מספרנו : 1248-0320

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):</p> <p>דירקטור א': 0.</p> <p>דירקטור ב': 0.</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>	
—	—	<p>2. שיעור¹⁰ הדירקטורים הבלתי תלויים¹¹ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/6.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון התאגיד: _____.</p> <p>X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	
	√	<p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>	

¹⁰ בשאלון זה, "שיעור" – מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

¹¹ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

	√	<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: _____. יצוין כי בעל השליטה ומנכ"ל החברה מכהן כדירקטור.</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) - יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: יעל לוטן.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): יועצת משפטית (בחלק מתקופת הדו"ח כיהנה כמ"מ מזכירת החברה).</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): בתו של בעל השליטה.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: כן X לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחותו¹² בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: 100%.</p> <p>נוכחות אחרת: _____</p> <p>זהות: חן גור לוטן.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): מנהלת נכסים מניבים, ניהול ובקרת תהליכים.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): בתו של בעל השליטה.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: כן X לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p>	

¹² תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

		<p>שיעור נוכחות¹³ בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו : 6/10 (50% נוכחות אחרת : _____)</p> <p>זהות : אמיר לוטן.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים) : מנהל תחום ההתחדשות העירונית.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו) : בנו של בעל השליטה. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו : X כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחות¹⁴ בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו : 2/10 (20% נוכחות אחרת : _____)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>		
--	--	---	--	--

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
X		<p>7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה - קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)¹⁵. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין -</p>		
		<p>א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : עד לתום האסיפה השנתית השלישית שתתקיים לאחר מועד המינוי.</p>		

¹³ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

¹⁴ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

¹⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: רוב רגיל.	ב.		
		מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: כקבוע כמניין חוקי לקיומה של כל אסיפה כללית: בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוח, בעל מניות המחזיק, או בעלי מניות המחזיקים במצטבר, למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה בחברה.	ג.		
		הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: רוב רגיל.	ד.		
X		התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תוכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)			8.
	√	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1.	א.		9.
		מספר הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ¹⁶ : 5. בעלי כשירות מקצועית ¹⁷ : _____. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שביהנו בשנת הדיווח.	ב.		
	√	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.	א.		10.
_____	_____	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 4, נשים: 2.	ב.		

¹⁶ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

¹⁷ ר' ה"ש 9.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)						
לא נכון	נכון					
		מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:				
		א. רבעון ראשון (שנת 2019): 5. רבעון שני: 1. רבעון שלישי: 2. רבעון רביעי: 2.				
		ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ¹⁸ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).				
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ¹⁹	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ²⁰	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה) ועדת ציות
		אליעזר אלקון (יו"ר)	9/10	-	-	-

¹⁸ ר"ה"ש 2.

¹⁹ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

²⁰ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

²¹ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

		100%	100%	100%	100%	100%	עוזי רוזן		
		100%	100%	100%	100%	100%	סיגל סגל		
		100%	100%	100%	100%	100%	ניר קפלון		
		-	-	-	-	100%	שאוול לוטן		
		-	-	-	-	100%	רחל לוטן		
	√	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.						12.	

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
לא נכון	נכון			
	√	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: _____.		13.

	✓	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: כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה)
X		17.	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
_____	_____	18.	
	✓	א.	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

	√	יו"ר הדירקטוריון.	ב.		
	√	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.		
	√	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.		
	√	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.		
	√	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.			19.
	√	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.			20.
	√	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.			21.
	√	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).			22.
	√	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.			23.
	√	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.			24.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
_____	_____	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2 ימי עסקים.	א.	25.
_____	_____	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2019): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי: 3 ימי עסקים.	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2019): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 1 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 1 ימי עסקים. דוח שנתי: 3 ימי עסקים.	ג.	
	√	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____		26.
_____	_____	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:		27.

	✓	מספר חברה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.	
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.	
	✓	יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.	
	✓	כל חברה דירקטורים ורוב חברה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.	
	✓	לכל חברה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.	
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.	
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חברה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	
—	—	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.		

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
	✓	הוועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). □ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		28.
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.

30.		בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	_____	_____
	א.	בעל השליטה או קרובו. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	✓	
	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	✓	
	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓	
	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
31.		בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	✓	
32.		ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין - סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	✓	

מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
33.		יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	✓	

	√	<p>34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: בטיחות וגהות בלוינשטיין נתיב; מסירת דירות; עסקאות מהותיות; (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p>
—	—	<p>35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות²²): 250 שעות.</p>
	√	<p>בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.</p>
	√	<p>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.</p>

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 - - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 4.</p>

²² כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

		<p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין:</p> <p>X כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>	
	√	<p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" - יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p><input type="checkbox"/> 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.

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (עוזי רוזן):

יו"ר ועדת הביקורת (סיגלית סגל):

יו"ר הדירקטוריון (אליעזר אלקון):

תאריך החתימה: 29 במרץ 2020

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 משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שאול לוטן, מנהל כללי.
2. ערן עמרם, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים
3. יובל נמט, סמנכ"ל הנדסה וביצוע.
4. ניב כהן, סמנכ"ל פיתוח עסקי.
5. אורי פליישמן, סמנכ"ל שיווק ומכירות.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי 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 ביטחון 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 למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. בחינת 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, בקורות על רישום הכנסות מביצוע עבודות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2019 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים :

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9 ב(ד) (1) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים:

הצהרת מנהל כללי

אני, שאול לוטן, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי של משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2019 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי 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 המנהל הכללי 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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, 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.

חתימה :

תאריך: 29 במרס 2020

שאול לוטן, מנכ"ל

הצהרת מנהל כספים לפי תקנה 9 ב(ד)(2) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני ערן עמרם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2019 (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 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, 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; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך: 29 במרס 2020

ערן עמרם, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים

חלק ו'

הערכת שווי מהותית מאוד

"מגדל לוינשטין"



JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER
HAIM BEN - DAVID	M.Sc & REAL ESTATE APPRAISER
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER
DROR ROIMI	ECONOMIS & REAL ESTATE APPRAISER
RAZ ABRAHAM	LL.B & REAL ESTATE APPRAISER

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
משפטן ושמאי מקרקעין
משפטנית ושמאית מקרקעין
שמאית מקרקעין
שמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
משפטן ושמאי מקרקעין

יוסף זרניצקי
שרית ברמן בוחניק
חיים בן-דוד
אבי שעיו
רון זרניצקי
דנה זרניצקי
אסתר כהן
אבי דבי
דרור רוימי
רז אברהם

19 בפברואר, 2020

דו"ח 25135/19 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 - 31/12/2019

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 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 2019.

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: 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 בתאריך 19.1.2020 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 21.1.2020 על יד ראפת אשקר, מתמחה.
הנכס הוצג ע"י ישראל מזור, אב הבית.

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 לוינסטין" המהווים שטחי חניה, מחסנים, מסחר ומשרדים
בפירוט כדלקמן²: מסחר כ- 466 מ"ר, 14,257 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 שטח כולל בקומות שונות במגדל בהתאם לחוזי השכירות, כמפורט בסעיף נשוא השומה בחוות הדעת.
בחוות דעת זו עודכנו שטחי ההשכרה בהתאם למדידות בפועל. סה"כ הגדלה של 93 מ"ר.

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 לוינסטין 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 לוינסטין 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 לוינשטיין", 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 החלקה ⁷:



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" מגדל "אלקטרה סיטי". כמו כן, ממול, בשכנות, מתחם חסן עראפה, התחום בין הרחובות דרך מנחם בגין, יצחק שדה, המסגר ודוד חכמי, ידוע אזור תעסוקה מסחר ומגורים הנמצא בתהליך התחדשות. להלן הדמיה של המתחם חסן עראפה:

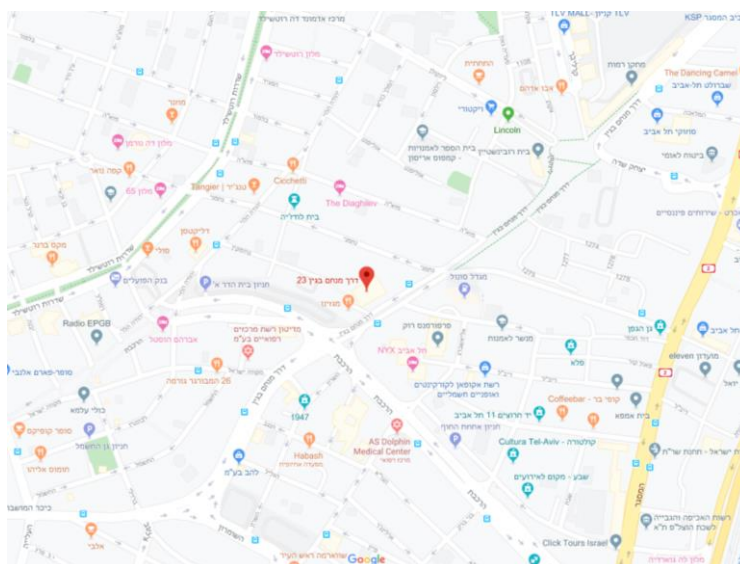


בדרך מנחם בגין שהיווה ציר תנועה מרכזי, נערכו הסדרי תנועה חדשים לאור עבודות הרכבת הקלה בקרבת הנכס. הרכבת הקלה צפויה⁹ לעבור בקרבה למגדל לוישטין. האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה וקלה עקב מיקומו בסמוך לעורקי תחבורה ראשיים, דרך מנחם בגין ורחוב הרכבת ובסמוך לנתיבי איילון. לבנין קיימת גישה נוספת מרחובות יהודה הלוי וטיומקין.

⁸ בתחום החלקה שלושה מבנים, אחד מהמגדלים בניין C הוסב ממגדל משרדים והושכר למלון.
⁹ תחנת קרליבך מפגש הקו הירוק והקו האדום.



תשריט סביבה



רשת קווי הרכבת הקלה





4.3 נשוא השומה

כאמור, נשוא חוות הדעת מהווה שטחי מסחר, משרדים, מקומות חניה ומחסנים "במגדל לוינשטיין". השטחים המפורטים בחוות הדעת הינם שטחי ברוטו בהתאם לחוזי שכירות. להלן פירוט השטחים וסטנדרט הגמר:

קומות מרתף (סה"כ מקומות חניה במרתפי החניה - 647 בהתאם להיתר. 483 מק' חניה¹⁰ מסוימים המשתרעים בקומות החניה 1-6 ומהווים חלק משטחי החניה במגדל¹¹, + מחסנים, נשוא חוות הדעת מהווה 465 מק' חניה¹². בקומת חניון 5- שטח המשמש כבית כנסת. בחניון - בכניסה לחניון שערים חשמליים, רצפת בטון מוחלקת וציפוי אפוקסי, תאורה פלורוצנטית, ספרינקלרים. במפלס חניון 1- מתקן לאופניים.

שטחי מסחר 466 מ"ר, בחלוקה לשתי יחידות מסחריות¹³. 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.



¹⁰ 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.

¹¹ 211 מקומות חניה בבעלות פרטית של בעלי זכויות נוספים בבנין.

¹² בהיתר 418 מקומות חניה (בקיזוז 18 מקומות חניה אשר אינם מובאים בחשבון בחוות דעת זו).

¹³ המושכרות לשני שוכרים כמפורט בפרק "המצב המשפטי".



4.4 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 עונתי¹⁴. סטנדרט הגימור ביחידה המזרחית בחזיתות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, ריצוף אריחי שיש בפנים היחידה. סטנדרט הגימור ביחידה המערבית בחזיתות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום.



¹⁴ לא הוצג בפנינו היתר עדכני.



שטחי משרדים¹⁵ במגדל בחלוקה לקומות

קומה 3	42 מ"ר	קומה חלקית (מהווה את קומה שניה בנסח טאבו)
קומה 4	1,272 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	1,036 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ואחת בנסח טאבו)
קומות 23	1,036 מ"ר	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 ¹⁶	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 14,257 מ"ר		

נכון ליום 31/12/2019 כל שטחי במסחר והמשרדים המהווים את נשוא השומה מושכרים כולל שטח בקומה 26 שהסכם לגביו נחתם בתחילת 2020 .

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. בשנתיים שחלפו שופצו כל שטחי הלובי בקומות שבעלויות חברת לוינסטין, למעט קומה 19. בשנה הקרובה צפוי שדרוג מעליות הבניין. חלקה של החברה בעלויות הינה בגבולות 2,000,000 ש"ח. ניהול הבניין מבוצע על ידי 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.

¹⁵ בהתאם לטבלת השכירות. שטח ברוטו הכולל העמסות שטחים משותפים בבנין. בחוות דעת זו עודכנו שטחים קומה 4 ו- 22. השטח הכולל גדל בשטח ב- 93 מ"ר.

¹⁶ לא כולל מרפסות בשטח 55 מ"ר

¹⁷ דמי הניהול בחניון וארנונה מגולמים בדמי שכירות למקום חניה על בסיס מקום חניה פנוי. מקום חניה שמור מגלם רק את הארנונה.



שטחי משרדים בקומות השונות



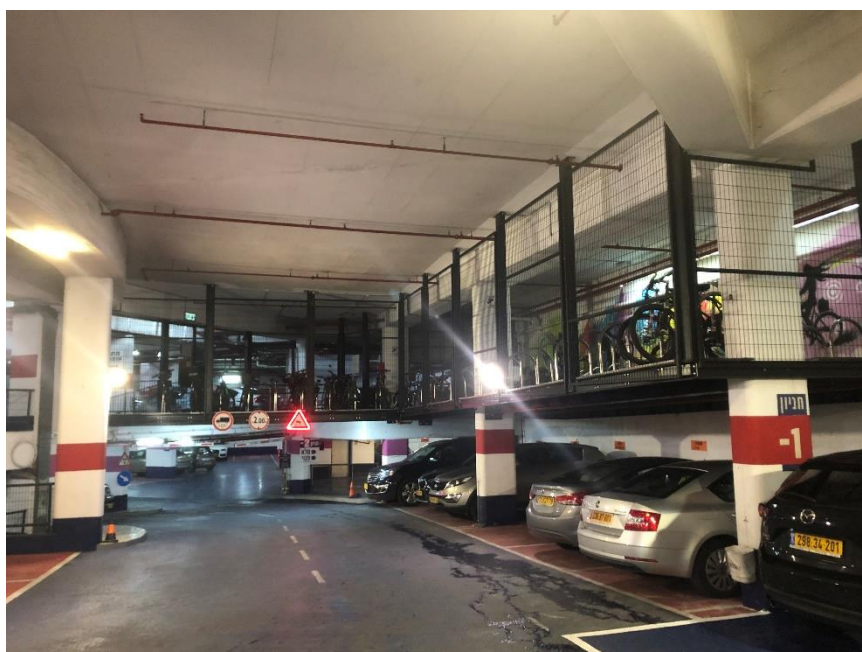
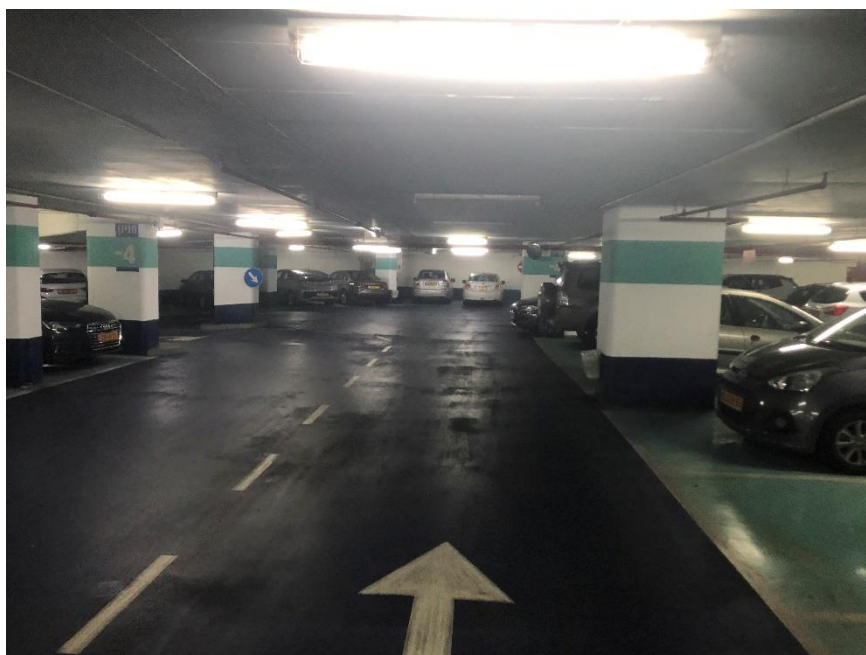
לובי קומה 19 - טרם שופץ



שטח פנוי



תניון





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. הנושא והיישומות התכנונית יבחנו בהמשך.



²⁰ חלה רק על חלקה 171.



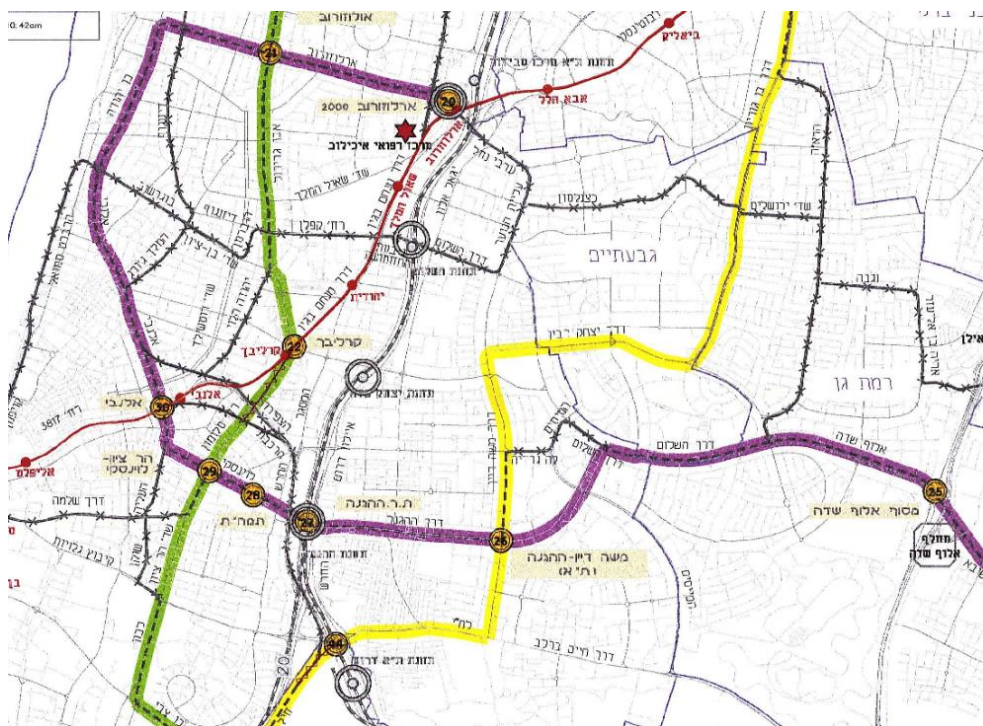
5.2 תכנית מתאר ארצית

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 קוי המתע"ן לבין עצמם ובין מערכות התחבורה האחרות.



הקו האדום הינו "עמוד השדרה" של מערכת המתע"ן, אשר יתחיל בפתח תקוה ויסתיים בבתי-ים.



5.3 תכנית תשתיות לאומיות

תתל/71 ב - "רכבת קלה במטרופולין ת"א- ה"קו הירוק"- מקטע מרכזי אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7510 מיום 23/5/2017.

התכנית לקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב נועדה לקבוע רצועת מתע"ן²¹ לקו המתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.

תכנית זו מתייחסת למקטע המרכזי של הקו הירוק כמפורט בתמ"א והיא חלק מסדרת תכניות לתשתיות לאומיות שישלימו את מארג קווי הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב. תווי הקו מתחיל בדרום רחוב הר ציון- לוינסקי וממשיך צפונה דרך הרחובות מנחם בגין, קרליבך, אבן גבירול, חציית הירקון על גשר רוקח עד רחוב ש"י עגנון בצפון.



²¹ מערכת תחבורה עתירת נוסעים.



5.4 היתרי בניה

מגדל לוינשטין נבנה מס' שנים שבמהלכם הוצאו לבנין היתרים שונים המהווים שינויים להיתרים קודמים, להלן היתרי הבניה שהוצגו בפנינו:

5.4.1. היתר בניה מס' 950716 - 4 מיום 8.8.95.

5.4.2. היתר בניה מס' 970095 - 4 מיום 31.1.97.

5.4.3. היתר בניה מס' 980030 - 4 מיום 4.1.98.

5.4.4. היתר בניה מס' 981046 - 4 מיום 4.11.98.

5.4.5. היתר בניה מס' 990378 - 4 מיום 3.5.99.

5.4.6. היתר בניה מס' 991109 - 4 מיום 6.12.99.

5.4.7. היתר בניה מס' 220800 - 4 מיום 8.10.2002, התיר שינויים ותוספת בניה במגדל כמפורט:
במפלס הכניסה תוספת שטח למשרדים ומדרגות גישה ממפלס 0.00 למפלס +1.92 במקום
שטח טכני, בקומה ב' במפלס +10.50 הפיכת הקומה מקומה טכנית למשרדים ומועדון כושר,
במפלס +66.50 הקצאת שטח למיכלי מים, במפלס +70.00 הפיכת קומה טכנית למשרדים
סידור חדרי השירותים ומיזוג אוויר ובניית קומות 28-32 למשרדים בתוך המעטפת הקיימת.



להלן טבלת שטחים מתוך תכנית ההיתר:

יצוין כי קיים פער בין מספור הקומות בפועל לבין מספור הקומות בהיתר. קומה 1 בהיתר מהווה את קומה 3 בפועל.

קומה	מפלס	שטח עיקרי				שטח לא מקורה	עיקרי + שירות	שטחי שירות
		מסחר	חדר כושר	משרדים	סה"כ			
6 מרתף	-17.675						3,772.94	3,772.94
5 מרתף	-15.050						3,693.11	3,693.11
4 מרתף	-12.425						3,693.11	3,693.11
3 מרתף	-9.800						3,693.11	3,693.11
3 מרתף	-7.175						3,822.58	3,822.58
1 מרתף	-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 30.4.2019.²²

בחזית הבניין (לדרך מנחם בגין) מקומות חניה לאופנועים.

²² תוקפו של ההיתר פג. לא הוצג בפנינו היתר עדכני.



6. מצב משפטי

6.1 מידע משפטי

הוצגו בפנינו מידע מרוכז²³ מיום 29.1.2018 מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום

מקרקעין תל אביב - יפו : גוש - 6941 חלקה - 171

תתי חלקות	שטח רשום	קומה	הצמדות במ"ר	בעלויות	חלק ברוכש משותף
1	2,742.80	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	91/5771
2	112.90	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	4/5771
3	46.76	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
4	22.30	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
5	69.45	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
7	14.68	מרתף 5		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
8	5.60	מרתף 5		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
9	48.95	מרתף 5		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
10	22.30	מרתף 5	חניה בשטח 11.75	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
11	21.55	מרתף 5	חניה בשטח 11.82	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
12	22.30	מרתף 4	חניה בשטח 12.00	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
13	33.95	מרתף 4	חניה בשטח 11.50	מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
14	50.76	מרתף 3		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
15	31.30	מרתף 3		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
16	22.30	מרתף 3	חניה בשטח 13.25	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
18	87.10	מרתף 2	מחסנים בשטח 13.00 קרקע בשטח 3,813.74 חניה בשטח 25.26	מגדל לוינשטין בע"מ	132/5771
19	39.45	מרתף 2	חניה בשטח 11.76	מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
20	28.30	מרתף 2	חניה בשטח 12.50	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
21	21.55	מרתף 2	חניה בשטח 11.75	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
22	2,170.00	מרתף 1	מחסן בשטח 175.10 קרקע בשטח 139.40	מגדל לוינשטין בע"מ	81/5771
23	2.25	מרתף 1		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
24	21.55	מרתף 1	חניה בשטח 11.75	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
25	75.70	מרתף 1		מגדל לוינשטין בע"מ	3/5771
26	356.50	קרקע	קרקע בשטח 194.70	מגדל לוינשטין בע"מ	55/5771
27	58.28	קרקע	קרקע בשטח 64.75	לוינשטין נכסים בע"מ	12/5771
29	133.60	קרקע		לוינשטין נכסים בע"מ	13/5771
30	7.90	1		משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ	1/5771
32	56.00	1	מחסנים בשטח 164.41 גג בשטח 1,057.65	משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ	146/5771
תתי חלקות	שטח רשום	קומה	הצמדות במ"ר	בעלויות	חלק ברוכש משותף
34	46.85	2		לוינשטין נכסים בע"מ	5/5771
37	67.50	2		לוינשטין נכסים בע"מ	6/5771
39	1,057.00	3		לוינשטין נכסים בע"מ	105/5771
57	174.25	12	מחסן 24.38 מעבר 59.30 שרותים 16.40 ח. מזוג 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. מזוג 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

²³ חופק באמצעות האינטרנט

²⁴ לא ניתן להוציא נסח עדכני. הנכס נמצא בהליכי רישום.



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), נמצאת בשימוש החברה ומעל קומה טכנית הנמצאות בבעלות משולם לוינשטין, 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"מ²⁵ 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).

²⁵ 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"מ²⁶ (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"מ²⁷ תמורת 31,529,545 ש"ח + מע"מ.

6.3 הסכם מכר²⁸

הוצג בפנינו הסכם מיום 5.5.2010 בין מגדל לוינשטין בע"מ (להלן "המוכרת")²⁹ לבין משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן "הרוכשת") לרכישת שטחי חניה ומחסן בשטח מרתף חניה ראשון הידועים כתת חלקה 22³⁰/171 בגוש 6941, אשר יוצמדו לתת חלקה 90 שבבעלות הרוכשת³¹.
התמורה³² : 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.

²⁶ חברת בת של משולם לוינשטין.

²⁷ ידועה כיום כחברת לוינשטין נכסים בע"מ (לשעבר משולם לוינשטין מבנים).

²⁸ תת חלקה 22 אינה מהווה כיום חלק מנשוא חוות הדעת.

²⁹ המוכרת הינה חברה נכדה של הרוכשת.

³⁰ 18 מק' חניה ו-175 מ"ר מחסנים.

³¹ במידה ולא יתאפשר להעביר הבעלות בדרך זו קיימות אופציות נוספות כמפורט בחוזה.

³² 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"³³) 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 2019 עולים הנתונים הבאים:

סה"כ ההכנסות מהפעלת החניות	7,202,193 ש"ח
סה"כ הוצאות	<u>1,953,269 ש"ח</u>
סה"כ רווח לשנת 2019	5,248,924 ש"ח

בשנת 2016 הרווחים בחניון - 4,054,385 ש"ח
בשנת 2017 הרווחים בחניון - 4,474,121 ש"ח
בשנת 2018 הרווחים בחניון - 4,307,153 ש"ח

6.7 חניון – מחירון מעודכן ל- 1.11.2018 (לא חל שינוי בשנה האחרונה)

דמ"ש חודשיים בחניון עבור מנויים על בסיס מקום פנוי נע בעיקר בין 715 ש"ח - 830 ש"ח/למקום³⁴ + מע"מ.

מנויים למקום שמור נע בין 1,080 ש"ח - 1,500 ש"ח/למקום פנוי³⁵ + 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 107 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.

³³ יצוין כי לרוכשת שטחים בבעלות בבנין מגדל לוינשטיין.

³⁴ תלוי אם מנוי חיצוני או שוכר בבנין, ותלוי במספר המקומות המושכרים על-ידי אותו שוכר.

³⁵ תלוי במפלס החניון.



6.8 חוזה שכירות - שכירות חופשית, לא מוגנת.

דמי השכירות שהתקבלו לחודש 11/2019 הינם 1,696,907 ש"ח לשטחי המסחר והמשרדים. מריכוז הנתונים עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחודש הינם בפירוט כדלקמן:

קומת המסחר 103 ש"ח/למ"ר.
בקומות משרדים עליונות 118 ש"ח/למ"ר.
דמי השכירות בקומות המשרדים נעים בעיקר בין 100-128 ש"ח/למ"ר.
בתחילת שנת 2020 הושכר שטח של 660 מ"ר, בדמי שכירות של 150 ש"ח/למ"ר.

הערות לטבלת השכירות:

- נכון למועד הקובע (31.12.2019) - 40% משטחי המשרדים 5,637 מ"ר ברוטו מוחזקים על ידי מוסד פיננסי השוכר את הנכס ולאחרונה חתם על הארכת הסכם השכירות לתקופה של 5 שנים נוספות. לשוכר אפשרות להודיע על סיום מוקדם של תקופת השכירות. במידה וסיום השכירות הוא על מלוא השטח על השוכר להודיע שנה מראש. במידה וסיום השכירות בקומה מסויימת במלואה, חצי שנה מראש, לגבי אחת הקומות הודעה מראש של 30 יום. דמי השכירות המתקבלים בפועל משקפים 117 ש"ח/למ"ר בהצמדה למדד.

- בבנין שוכר נוסף השוכר שטח של 3,221 מ"ר המהווים כ- 22% משטחי המשרדים. (כולל שטח של 660 מ"ר שחוזה בגינם נחתם בתחילת 2020).
לשוכר אופציה של הארכת השכירות בשתי תקופות אופציה של שנה כל אחת.
יצוין כי לשוכר אפשרות לסיים את חוזה השכירות בכל שטחי המושכר בהודעה מראש של 6 חודשים. המועד המוקדם ביותר בו יוכל השוכר לסיים את תקופת השכירות הינו 15.5.2021. הנ"ל כפוף לפיצוי מוסכם של חודש של דמי שכירות ודמי ניהול על שטחי המושכר.

יצוין כי שני שוכרים מחזיקים 62% משטחי המשרדים המהווים את נשוא השומה.

- לחברת הניהול, חוזה השכירות מתחדש אוטומטית כל שנה.

- הבניין בתפוסה מלאה (כולל החוזה שנחתם בתחילת 2020).



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 המשפטי³⁶.

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 31.12.2016 לעניין שווי הזכויות בשוק החופשי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, שווי הזכויות בנכס נקבע לסכום של 321,600,000 ש"ח.

7.2.2 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.

7.2.3 משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס הנדון ליום 31.12.2018 לעניין שווי הזכויות בשוק החופשי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, שווי הזכויות בנכס נקבע לסכום של 341,190,000 ש"ח.

³⁶ 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 מתפתח בשנים האחרונות. מגדל לוינשטין ממוקם בסמוך לתחנות הרכבת הקלה המתוכננת "קו האדום" והקו הירוק.
- 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 הבנין נבנה בהתאם להיתרי בניה כמפורט בפרק "המצב התיכנוני".
- 8.5 באומדן השווי לא הבאנו בחשבון 47 מק' חניה אשר מתפקדים אולם לא נמצאו מסומנים בהיתר.
- 8.6 סטנדרט הבניה ורמת הגמר בבנין בשטחי המסחר והמשרדים.
- 8.7 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שוויים של נכסי מקרקעין:
גישת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
גישת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן, דהיינו בהיוון תקבולים העתידיים.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
גישת 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).



8.8 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.

4.5 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 ראשונה של שנת 2019, עולה כי שיעורי התשואה בממוצע כלל ארצי הינו כדלקמן:

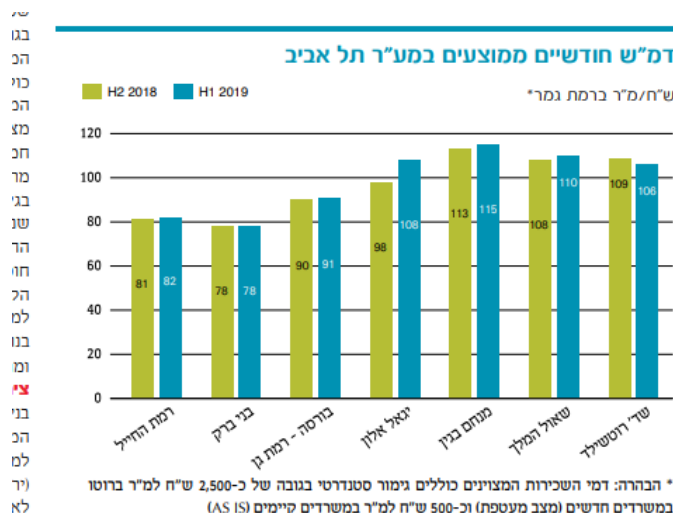
משרדים	- 7.1%
מסחר	- 7.0%
תעשייה ולוגיסטיקה	- 7.2%

במחצית הראשונה של שנת 2019 נצפתה ירידה בשיעור התשואה בכל סוגי הנכסים המניבים לעומת השיעורים למחצית השניה של שנת 2018.



8.9 סקרים

- 8.9.1. בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון של שנת 2019 דמי השכירות בציר מנחם בגין בתל אביב למשרדים מסוג class a הינם בגבולות 116 ש"ח/למ"ר ודמי שכירות למקום חניה 1,140 ש"ח. דמי ניהול הינם 21.73 ש"ח/למ"ר.
- 8.9.2. בהתאם לסקר שוק של חברת מ.א.נ נכסים, לרבעון השלישי לשנת 2018, בהתייחס לשימוש משרדים בעיר תל אביב-יפו, עולה כדלקמן:
דמ"ש חודשיים למ"ר משרדים: 94 ש"ח, דמי שכירות למ"ר מסחר – 190 ש"ח
שיעור תפוסה: 93% ו- 94% בהתאמה
הסקר מתייחס לשוק המשרדים בעיר תל אביב יפו בכללותה, ללא אבחנה בין אזורי תעסוקה.
- 8.9.3. בהתאם לסקירה שנערכה על חברת יעוץ הנדלין CBRE בשוק המשרדים לרבעון ה-3 של 2019 עולה כי דמי השכירות למ"ר משרדים הינו 102 ש"ח למ"ר והתפוסה הינה 94%.
ברבעון השני של 2019 שיעור התשואה עומד על 6.75% והתעשייה והלוגיסטיקה שיעור ההיוון 7.25%.
- 8.9.4. בהתאם לסקר של חברת אינטר ישראל לדמי שכירות למשרדים לחציון הראשון של שנת 2019 בתל אביב, הינו כמפורט בגרף:



כמו כן עולה כי שיעור התפוסה הינו 96.5%

8.10 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.



8.11 נתוני השוואה:

מקור עסקאות השוואה המוצגות להלן: אתר רשום המיסים. כל העסקאות אינן כוללות מע"מ.

8.11.1 להלן עסקאות מכר ממגדל לוינסטין

ב"מגדל לוינסטין" בגוש 6941 חלקה 171 בדרך מנחם בגין ת"א נמכר:

תאריך	קומה	שטח רשום	חניה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר רשום
27.6.2018	18	448	2	9,082,000	20,272
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 לוינסטין)

הינה 1,036 מ"ר. ביחס לעסקת מכר בקומה 18 שטח ברוטו הינו 586 מ"ר.

לפיכך, בניכוי מקומות חניה משקף כ- 15,000 ש"ח/למ"ר ברוטו.

8.11.2 להלן עסקאות מכר במגדלי משרדים נוספים בתל אביב

גוש 6977 חלקה 256 עסקאות מכר- "מגדל אלקטרה" רחוב הרכבת 58 תל אביב.

תאריך	שטח נטו במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	קומה	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו	מקומות חניה	הערות
24.3.2019	44	44	19	720,000	16,364		
16.1.2019	30	49	2	780,000	15,918		
25.9.2018	68.5	106.5	5	1,200,000	11,268		מחצית מהזכויות במשרד
14.6.2018	39	64	1	975,000	15,234		
3.6.2018	287	430	11	7,095,000	16,500		
30.4.2018	46	59	2	1,040,000	17,627		
9.4.2018	88	138	6	2,204,800	15,977		
25.3.2018	426	426	18	6,748,500	15,842	7	

מגדל "משה אביב" בן 68 קומות, ברחוב ז'בוטינסקי 7 מתחם הבורסה ברמת גן, בהתאם

לדיווח באתר רשות המיסים:

תאריך	שטח נטו במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	קומה	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו	מק' חניה	הערות
2.6.2019	52	78	21	1,250,000	24,038		
24.1.2019	37	37	40	650,000	17,568		
21.2.2018	1,840	2,880	31	43,000,000	23,370	29	מגלם מק' חניה



שני מגדלי משרדים בדרך מנחם בגין :

כתובת	תאריך עסקה	שטח רשום	שטח ארנונה	קומה	מחיר בש"ח ללא מע"מ	מחיר בש"ח למ"ר רשום	מחיר למ"ר ארנונה
מנחם בגין 156 , H-TOWER	1/27/2019	91		21	1,403,597	15,424	-
	2/11/2019	50	64	6	968,328	19,367	15,130
	4/3/2019		195	17	2,838,402	-	14,556
	9/10/2019		225	24	3,516,850	-	15,630
	8/28/2019		177	12	2,629,552	-	14,856
	12/3/2019		72	קרקע	1,198,650	-	16,648
	9/3/2019		225		3,601,148	-	16,005
מנחם בגין 144	12/30/2018	153	235	26	5,100,000	33,333	21,702

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.

כפי שעולה מעסקאות המכר המוצגות להלן, שנערכו במהלך השנים 2018-2019. מחיר המכירה למ"ר ברוטו נע בין 16,000 - 21,000 ש"ח (בניטרול מקומות חניה במידה וקיימות), כאשר יש חשיבות לגודל היחידה שנרכשה, הקומה והנוף הנשקף ממנה, מיקומה בקומה, ורמת הגמר.

יצוין כי מחיר למ"ר בטבלה מגלם מקומות חניה במידה והעסקה כוללת מקומות חניה.

מחיר למקום חניה בבנין נעים. בין 300,000-320,000 ש"ח.

יחידות המשרדים שנמכרו תמורת 16,000 - 19,000 ש"ח הינן יחידות שככל הנראה נמכרו במצב מעטפת.

שנת 2019

תאריך	שטח רשום	שטח ברוטו	קומה	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו
4.7.2019	100	100	3	13,800	13,800
30.6.2019	114	114	11	16,854	16,854
30.6.2019	90	90	11	16,854	16,854
12.6.2019	51	66	2	22,828	17,639
13.5.2019	10	17	2	43,501	25,589
27.2.2019	9		2	38,311	
26.2.2019	188	188	26	21,750	21,750
18.2.2019		372	12		19,758
7.1.2019	169	217	2	22,149	17,250

בתאריך 6.1.2020 פורסם בגלובס כי כלל רוכשת מטדי שגיא 4 קומות (קומות 35-38) בשטח כולל של 5,000 מ"ר ו- 60 מקומות חניה ומחסנים, במגדל הדרומי של מגדלי הארבעה תמורת 129 מיליון ש"ח. השטח מושכר לחברת רפאל לתקופה ארוכת טווח.



שנת 2018

תאריך	שטח רשום	שטח ברוטו	קומה	מחיר בש"ח	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח ברוטו	מקומות חניה
27.12.2018		149	7	2,521,368		16,922	
12.12.2018	231	231	10	4,158,000	18,000	18,000	
10.12.2018	112	112	3	1,800,000	16,071	16,071	
3.12.2018		132	7	2,159,750		16,362	
21.11.2018	180	180	16	3,425,000	19,028	19,028	1
15.11.2018	160	253	16	4,680,500	29,253	18,500	
17.10.2018	273	342	29	7,701,298	28,210	22,518	
16.9.2018	1208	1208	25	26,976,800	22,332	22,332	13
6.9.2018		615	5	9,999,999		16,260	
5.9.2018	291	388	16	8,770,000	30,137	22,603	4
25.7.2018	485	654	13	12,426,000	25,621	19,000	
9.7.2018	207	268	28	5,353,040	25,860	19,974	
13.6.2018	176	176	27	3,025,000	17,188	17,188	
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	

"מגדלי אלון" - רחוב יגאל אלון 94 תל אביב

בפרויקט אשר בנייתו הושלמה בסוף שנת 2017, נבנו שני מגדלים בני 42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-6 קומות מרתף, בנוסף למבנה ציבורי הכולל קומת קרקע מסחרית וקומת משרדים לשימוש עיריית ת"א. שטח עילי כולל כ-119,000 מ"ר.

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח ללא חניה	הערה
3/13/2019	29	6	375	7,803,750	17,930	
9/2/2018	4	0	382	5,267,780	13,790	
8/18/2018	11	0	15	317,000	21,133	
8/6/2018	18	-	336	5,040,000	15,000	
6/26/2018	13	7	361	6,960,350	16,372	
5/22/2018	9	8	364	8,075,000	18,887	בהתאם לדיווח, המחיר מגלם שטח אחסנה
3/28/2018	40	15	1,144	22,631,000	17,816	בהתאם לדיווח, המחיר מגלם שטח אחסנה
3/13/2018	19	5	331	5,918,011	15,613	
3/6/2018	11	3	185	3,365,000	15,757	
2/27/2018	10	12	748	14,000,000	16,310	
11/7/2017	15	12	702	12,330,000	15,000	



להלן עסקאות מכר נוספות בסביבה הנכס נשוא חוות הדעת:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	קומה	מק' חניה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר אנונה	הערה
5.6.2019	6950	14	ריב"ל 7	128	141	2		1,825,000	14,258	12,943	
29.4.2019	6950	43	דרך מנחם בגין 46	23	12	12		370,000		30,833	
17.6.2019	7104	259	המסגר 59	130	5	1		2,650,000	20,385	20,385	מגלם מקום חניה
13.6.2019	7103	140	לינקולן 20	1035	21			16,145,998	15,600		
19.3.2019	7104	244/27	החשמונאים 100	78	103	8		1,375,000	17,628	13,350	
12.2.2019	7104	244/32	החשמונאים 100	69	93	9		1,500,000	21,739	16,129	
28.1.2019	7104	244/31	החשמונאים 100	158	208	8		3,065,000	19,399	14,736	
28.1.2019	7104	244/30	החשמונאים 100	61	61	8		1,175,000	19,262	19,262	
30.12.2018	6950	14	ריב"ל 7	120	120	4		1,650,000	13,750	13,750	
27.12.2018	7446	19/11	דרך פתח תקוה 17	32	32	9		850,000	26,563	26,563	
21.8.2018	6950	14	ריב"ל 7	103		4		1,650,000	16,019		
15.10.2018	6950	43	דרך מנחם בגין 46	60		1		1,000,000	16,667		
26.6.2018	7104	153	קרליבר 13	1371	1371	1		16,500,000	12,035		בנין ותיק משנות ה- 60

מידע פנימי :

- לאחרונה הושכר שטח של 400 מ"ר במגדל לוינשטיין בקומה 11 תמורת 107 ש"ח/למ"ר.

להשכרה בבנין במידע יד 2 :

- בקומה 11 מוצע להשכרה שטח של 90 מ"ר בחלוקה ל- 4 חדרים ואזור כניסה וקבלה, דמי שכירות מבוקשים 95 ש"ח/למ"ר.



מקומות חניה 8.11.3

להלן ריכוז של דמי שכירות מבוקשים למקום חניה לחודש בסביבה :

מס'ד	שם החניון	כתובת	מחיר בש"ח ע"ב מקום חניה פנוי	מחיר בש"ח ע"ב מקום חניה שמור	מקור מידע	מספר טלפון	הערות
1	מרכז עזריאלי	דרך מנחם בגין 132, תל אביב	1,100	1,600	סלפוני	03-6081444	המחירים לא כוללים מע"מ
2	בית הרכב	אחד העם 9, תל אביב	1,100	אין	סלפוני	03-5107830	המחיר כולל מע"מ
3	מגדל סנטל	מנחם בגין 52, תל אביב	900	1,100	סלפוני	03-487-1888	המחיר לא כולל מע"מ + התחייבות ל-12 חודשים + תשלום ארענה למקום חניה כרגע אין מקום חניה שמור
4	מגדל המוזיאון	ברקוביץ 6, תל אביב	אין	אין	סלפוני	03-6935115	המחיר לא כולל מע"מ
5	טיומקין	טימקין 16, תל אביב	1,000	אין	סלפוני	03-5170382	המחיר לא כולל מע"מ
6	בית פסגות	אחד העם 14, תל אביב	1,000	אין	סלפוני	0545557999 - בקרה	המחירים לא כוללים מע"מ (אין מקומות חניה שמורים לשיווק כרגע)
7	גרוזנברג	גרוזנברג 16, תל אביב	800	1,540	סלפוני	0559194019 - אייל	המחירים לא כוללים מע"מ. הכניסה לחניון בשעות הפעילות בלבד, למעט חניה בקומת הקרקע הפתוחה 24/7.
8	מגדל המילניום	הארבעה 17, תל אביב	1,400	אין	סלפוני	אינטרנט	המחירים לא כוללים מע"מ
9	חניון קלישר	מוהליבר 18, תל אביב	900	אין	סלפוני	0559194019 - אייל	המחירים לא כוללים מע"מ
10	חניון לב העיר	מוזאיקה 3, תל אביב	800	1500 - 1600 לחניה כפולה	סלפוני	0559194019 - אייל	המחירים לא כוללים מע"מ
11	נחמני	נחמני 16, תל אביב	1,500	אין	סלפוני	03-5170382	המחירים לא כוללים מע"מ
12	מגדל יבנה	יבנה 31, תל אביב	850	1300-1400	סלפוני	054-9216161	המחירים לא כוללים מע"מ
13	מגדל שלום	אחד העם 9, תל אביב	1,092	אין	סלפוני		המחירים לא כוללים מע"מ
14	חניון שוקן	שביל התנופה 9, תל אביב	750	אין	סלפוני	3-6816544	המחירים לא כוללים מע"מ
15	חניון גבעון	אריה 32, תל אביב	1,350	אין	סלפוני	3-9104949	המחירים לא כוללים מע"מ
16	ליאו גולברג	מנחם בגין 86, תל אביב	1,000	אין	סלפוני	524488820	המחירים לא כוללים מע"מ
17	חניון המלאכה	המלאכה 4, תל אביב	מקורה - 950 חנייה לא מקורה - 700	אין	סלפוני	524488820	המחירים לא כוללים מע"מ
18	קדמת איילון	קרמניצקי 6, תל אביב	750	אין	סלפוני	524488820	המחירים לא כוללים מע"מ
19	דניאל פריש	דניאל פריש, תל אביב	1,150	1,900	סלפוני	36960771	המחירים לא כוללים מע"מ
20	חניון החשמטאים	החשמטאים 100, תל אביב	1,300	אין	סלפוני	524488820	המחירים לא כוללים מע"מ
21	מגדל ליונשטיין	דרך בגין 23, תל אביב	אין	830 - מנייה מחוץ לבניין 770 - עובדי הבנין חברות להם צי של יותר מ-10 רכבים זיירי הבנין 715 מחוץ לבניין 770	פנימי	1,320 קומה 3 1,200 קומה 4 1,080 קומה 5	דמי השכירות לא כוללים מע"מ ולא כוללים ארענה (86 ש"ח).
22	מגדל דיסקונט	יהודה הלוי 23, תל אביב	אין	1,150-1,300 דרך חברות מאגזים	חוזי שכירות	03-5400755	המחירים לא כוללים מע"מ. דמי ניהול: 150 - 170 ₪ לחודש. ארענה: 70 - 100 ₪ לחודש.
23	חניון הרכבת	חרכבת 58, תל אביב	750	אין	סלפוני	052-4006799	המחירים לא כוללים מע"מ
24	חניון בית מרש	בית מרש, תל אביב	550	אין	סלפוני	052-3425530	המחירים לא כוללים מע"מ
25	נחמני	בית מרש, תל אביב	1,500	אין	אינטרנט		המחירים לא כוללים מע"מ
26	חירקון 78	חירקון 78	950	אין	סלפוני	36034874	המחירים לא כוללים מע"מ
27	חניון טאיר רוטשילד	יבנה 38	1,000	אין	אינטרנט	36544571	המחירים לא כוללים מע"מ
28	חניון מגדל המאה	אבל גבירול 124	1,000	אין	סלפוני	35245341	המחירים לא כוללים מע"מ



9. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.



10. תחשיב השומה

10.1 תחשיב

התחשיב מתבסס על היוון הכנסות מדמי"ש המתקבלים בפועל בשיעור היוון של 6.75%. דמי השכירות שהתקבלו לחודש 11/2019 הינם 1,696,907 ש"ח לשטחי המסחר והמשרדים. בנוסף התקבלו דמי שכירות ממחסנים כ- 24,000 ש"ח/לחודש. כמו כן: הובא בחשבון עלייה בדמי השכירות של אחד השוכרים החל מ- 1/2020 לשנה בעקבות מימוש אופציה וכן תוספת דמי שכירות מהשוכר קיים ששכר שטח נוסף, ביחס לשוכר היוצא, בהתבסס על טיוטת חוזה שהוצגה בפנינו, לתקופה של שנה. בתחשיב הובא בחשבון הפחתה בגין הוצאה צפויה בשדרוג המעליות בבנין בסך של 2,000,000 ש"ח (חלקה של לוינשטין).

לפיכך, אומדן השווי לשטחי מסחר, משרדים ומחסנים הינו בגבולות **304,315,000 ש"ח**

מקומות חניה לוינשטין	מס' מקומות	שווי מקום חניה בש"ח	סה"כ בש"ח
מקומות חניה בהיתר	418 מקומות	190,000 ש"ח	79,420,000 ש"ח

סה"כ אומדן שווי השטחים במעוגל **383,735,000 ש"ח**



10.2 ניתוח רגישות בשינוי שיעורי הון (מק' חניה האומדן לפי שווי)

7.25%	7.00%	6.75%	6.50%	6.25%	שיעור הון
362,600,000	372,800,000	383,735,000	395,500,000	408,200,000	שווי בש"ח

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- 31/12/2019, נקי מכל שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', הינו בגבולות **ש"ח 383,735,000**

11.1 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

11.2 שווי הנכס בדו"חות הכספיים האחרונים ליום 30.9.2019 הינו בסכום של 342,288,000 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 (3 עמודים).

בכבוד רב,
הון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין



סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים 2017-2019

תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
1/15/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מרכז מסחרי	62,000,000	5,100,000	8.20%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה ופרוסם באתר "גלובס", מיום 15.1.17, חברת לינשטיין 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 שימוש מסור ושיעור קומת משרדים בשטח כולל של כ-13,000 מ"ר. נשקף המרכז אינה כוללת את דירת המגורים הממוקמת מעל לקומת המשרדים. בנוסף, המוכרת תשכור כ-800 מ"ר בדמ"ש ששתיים של כ-750 אש"ח (מגום כ-78 ש"ח למ"ר). ה-N.O.I של הנכס עומד על כ-5.1 מ"ש"ח 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 בהתמחות לרכישת בנין משרדים בשטח של כ-17,000 מ"ר ברחוב, בשימוש לאחסנה, משרדים ומסחר, הידוע בחלקות 7-8 במש 3942 בתמורה לסכום של כ-119 מ"ש"ח. הנכס מושכר ל-30 שוכרים לתקופת שנות שבע עד 5 שנים בתוספת אופציות. שיעור האכלוס בנכס עומד על כ-93%, ה-N.O.I השנתי הצפוי, בתוספת מלאה, היום כ-9 מ"ש"ח ומשקף תשואה של כ-7.5%.
4/3/2017	מסחר ומשרדים	חיפה	בנין מסחר ומשרדים	75,000,000	6,200,000	8.27%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 3.4.17, חברת דורסל רכשה בנין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב מרקוני 10, חיפה בתמורה לסכום של כ-75 מ"ש"ח. הבנין בשטח בנין כולל של כ-15,000 מ"ר וכולל קומת קרקע מסחרית, קומת חניה עליה נשתי קומת משרדים. המבנה מושכר בתוספת של כ-100% ל-24 שוכרים שונים. ההכנסה השנתית ברוטו (כולל דמ"ל ולפי רכיב תשואת תפעול) הינה בסכום של כ-9 מ"ש"ח המגלם תשואה שנתית ברוטו 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 מניבים התקשרה בהסכם מותנה לרכישת 50% חלקים בלתי מסוימים במתחם מסחר ומשרדים, בשטח כולל של כ-28,000 מ"ר. בשלב הקמה מתקדמים, בעיר הרצליה, בתמורה לסכום של כ-128.5 מיליון ₪ בתוספת תשלום עיזרי של כ-5 מיליון ₪ וכן נציג עיזרי של כ-2,000 מ"ר נדחת בידי מפתח. נכון לתאריך העסקה, שיעור התפוסה היום כ-60%, ה-N.O.I צפוי בתפוסה מלאה היום כ-19 מיליון ₪ (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"ן רכשה בנין מסחר ומשרדים הממוקם בסמוך לתחנה המרכזית בעפולה בתמורה לסכום של כ-30 מיליון ₪. המבנה בשטח נטו של כ-7,350 מ"ר מ"ר מרום הרכבת כ-5,457 מ"ר המשמשים כרובם כמשרד משעלתי כ-100 חניות. נכון למועד הרכישה שיעור התפוסה היום כ-70%, בהתייחס לשיעור התפוסה אמור, שיעור התשואה השנתי בנכס היום כ-7% לפי N.O.I של כ-2.1 מיליון ₪. ההבדל חתמה על הסכם מותנה להשכרת מרבית השטחים הפנויים בנכס, כך שבתפוסה מלאה שיעור התשואה השנתי הצפוי היום כ-9.2% לפי N.O.I של כ-2.75 מיליון ₪.
5/17/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מבנה תעסוקה	46,000,000	3,250,000	7.07%	בהתאם לפרוסם באתר "גלובס", מיום 17.5.17, חברת לינשטיין נכסים רכשה מבנה תעסוקה הממוקם ברחוב הנחתים 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 אל, מ"ר וחניון עילי בקומת הגג הכולל כ-220 מקומות חניה. הנכס מאוכלס בתפוסה של כ-100% עם N.O.I של 3.25 מיליון ₪ המשקף תשואה שנתית של כ-7.1%.
6/19/2017	משרדים	רמת גן	קומות 3, 6-13 במגדל משה אביב	278,000,000	17,000,000	6.12%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 19.6.17, חברת סלע נדל"ן רכשה את קומה 3 וקומות 6-13 בשימוש למשרדים, כ-650 מ"ר שטח מסחר, 145 מקומות חניה, שטחי אחסנה, מניית חסיות ניהול ושילוט במגדל משה אביב ברמת גן בתמורה לסכום של 278 מיליון ₪. כחלק מעסקת המכר הותאמו המכר (בנק מזרחי) לשכור את הנכס לתקופה מינימלית של 8 שנים עם אופציה להארכת השכירות כ-24 שנים בתמורה לסכום של כ-17 מיליון ₪"ח בשנה (מגלם תשואה שנתית של כ-6.12%).
7/18/2017	מסחר	הנגר 24 הוד השרון	75% מהזכויות במרכז מסחרי "א.מ.י ביזנס סנטר"	75,000,000	7,000,000	7.35%	בהתאם לפרוסם באתר "לכלכליסט", מיום 18.7.17, חברת כלל ביטוח רכשה 75% מהזכויות במרכז מסחרי שנפתח לאחרונה באזור התעשייה מזה זמן בהוד השרון תמורת 75 מיליון ₪. המרכז מהווה את קומת הקרקע בשטח של כ-5,000 מ"ר בקומפלקס מסחר ומשרדים, דמי השכירות הממוצעים נעמדים על כ-150 ₪ למ"ר ובסה"כ מיב המרכז כ-7 מיליון ₪ בשנה (מגלם שיעור תשואה של כ-7.35%).
10/2/2017	מרכז מסחרי	אשקלון	מרכז מסחרי "גלובס סנטר"	142,000,000	28,000,000	8.50%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה ופרוסם באתר דה-מרקר, מיום 2.10.17, חברת סאמיט רכשה 51% מהזכויות ב-3 חברות אחזקה פרטיות הממוקמות במרכז מסחרי "גלובס סנטר" הממוקם מדרום לאשקלון בתמורה לסכום של כ-142 מ"ש"ח, כולל כשי הולאת בעלים. זכות הזכויות בחברת הפרויקט ממוקמת ע"י מושב מנהלית. המתחם, בהיקף של כ-30 אלף מ"ר, נמצא בשלב הקמה אופייני וכולל בנמס, שטחים לפיתוח עיזרי נכון למועד הדיווח, נחתמו הסכמי שכירות לכ-80% מהשטחים. ה-N.O.I צפוי בתפוסה מלאה היום 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 מניבים ריט רכשה בנין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב הילחם 5 בסמוך לתחנת G באר כפר סבא בתמורה לסכום של כ-60.8 מיליון ₪. הבנין כולל 7 קומות, בשטח כולל של כ-5,700 מ"ר מעל קומת קרקע מסחרית ומורחבת חניה הכוללת כ-135 מקומות חניה ו-120 מ"ר שטח אחסנה. בהתאם לדיווח, התפוסה בנכס עומדת על כ-90% לטווח העלויים ו-80% לקומות החניה. ה-N.O.I הצפוי בתפוסה מלאה היום כ-4.4-4.6 מיליון ₪"ח (מגלם שיעור תשואה של כ-7.6%-7.4%).



שונות - מלגאות, 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 לדיווח שנתי לשנת 2017 של חברת אמות, החברה רכשה מרכז רפואי במבשרת ציון הידוע בשם "בית רפואה בראותה", בתמורה לסכום של 74 מ"ש. המבנה כולל 3 קומות עליות 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 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 מלא הזכויות במתחם אמניר הממוקם בחדרה בצמוד למפעלי ייזר חדרה, בשטח של כ-28.5 דונם בתחומם מבנים לתעשייה ואחסנה בשטח של כ-7,000 מ"ר, המשמשים את חברת אמניר תעשיית בתמורה לסכום של 59 מיליון ש"ח ל-100% מהזכויות. הנכס מושכר במלואו עד לשנת 2022, ככל שהשכירות תוארך תשלם הרכשת 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 אקד"מ ונבנה בתוכם מגרש בשטח של כ-24 דונם ומושכר לחברת לוגיסטיקה מקבוצת ממן לתקופה של 5 שנים + אופציה ל-5 שנים נוספות בתמורה לדמי"ש שנתיים של כ-5.6 מיליון ש"ח. מחיר התמורה מגלם כ-5,500 ש"ח למ"ר ודמי השכירות משקפים תשואה של כ-6.83% על השקעה.
31/01/2017	תע"י	אזור התעשייה רעננה	בנין משרדים עם זכויות בניה	22,500,000	1,100,000	9.33%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 31.1.17, חברת מישורים רכשה בנין משרדים באזור התעשייה רעננה בתמורה לסכום של 22.5 מיליון ש"ח. הבניין בני 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 שכירים 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 צפי הבניין להניב N.O.I של 2.1 מיליון ש"ח המגלם תשואה צפויה של 9.33% על ההשקעה.
17/09/2017	תעשייה	א.ת 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 בכנס הנו כ-13,000 מ"ר הבנוי על שטח קרקע של כ-24 דונם ומושכר לשוכר יחיד. ההכנסות מדמי"ש מסתכמות כיום לסכום של כ-6.3 מיליון ש"ח בשנה. המגלם תשואה שנתית נטו של כ-8.2%. החברה תחמם על הסכם ארוך טווח עם השוכר לפיו החברה תשקיע סכום של כ-44 מיליון ש"ח בפיתוח הנכס. דמי"ש לאחר סיום עבודות דמי"ש צפויים לעלות לסכום של 11 מ"ש בשנה (מגלם כ-9.56% תשואה על ההשקעה הכוללת).
25/12/2017	תעשייה ואחסנה	א.ת תרדיון במשגב/ שדרות	מפעל יצור ומבנה אחסנה/ שטח 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 יצור 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 כ-5 שנים כל פעם. ה-N.O.I החזוי לחברה יעמוד על כ-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 ביו של כ-24 אקד"מ, כולל שלושה מבנים המושכרים לרשת שופרסל (מרילי), לחברת בת של קוקה קולה, לחברת yes ולערון כאן. השוכרים ימשיכו בחוזי השכירות גם לאחר הבעלות הבעלות, כשדמי השכירות צפויים להניב תשואה של כ-6% בשנה.



מסחר ומשרדים						
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	הערות
24/01/2018	מרכז מסחרי	בת ים	קניון בת ים	555,000,000	7.03%	בהתאם לדיווח מאתר "דף מרקר", מיום 24.1.18, ביג מרכזי קניות השלימה רכישת 50% מקניון בת ים מהתאם לפרסום נכסים, לפי שווי של 555 מ"ש.
22/02/2018	שתי קומות משרדים ומתחם הבורסה חניה	תחת	שתי קומות משרדים ומתחם חניה	43,000,000	6.98%	שטחו המסחר של הקניון הוא כ-21 אלף מ"ר ויש בו יותר מ-100 חנויות שונות. בין המסחרים המובילים בקניון: H&M, סטרו, ראמר, פוקס, אילון, מקדולנדס וסטימקס. הקניון כולל גם 1,000 מקומות חניה והוא מניב NOI שנתית של כ-39 מיליון שקל (מגום שיעור תשואה של כ-7%).
26/03/2018	מסחר	ראשון לציון	מרכז מסחרי "חונים קונים"	178,000,000	7.28%	בהתאם לדיווח מאתר מא"ה, מיום 26.3.18, חברת סלע קפיטל התקשרה בהסכם לרכישת הזכויות במרכז מסחרי הידוע בשם "חונים קונים" החלל: שתי קומות מסחריות בשטח של 15,500 מ"ר 462-2 קומות חניה, בנוסף זכויות בניה (מערות כ-9 מ"ר), הממוקם באזור התעשייה ראשון לציון (גוש 3946 חלקה 193) בתמורה לסכום של 178 מ"ש + מע"מ. הנכס בתפוסה של 100%, דמי השכירות השנתיים נטו מסתכמים לסך של 12.3 מ"ש (משקף תשואה שנתית של 7.28%).
24/05/2018	משרדים	לוד	שני נכסים מסחריים	109,000,000	7.30%	בהתאם לדיווח מאתר מא"ה, מיום 24.5.18, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות במרכז מסחרי הידוע בשם "סמוכים", הממוקמים באזור התעשייה הגופני של העיר לוד, רח' המלאכה 4 + 4 (חלק מחלקות 24, 25 - 26 בנוב 3992), בשטח של כ-16 אלף 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 האכילס בנכס עומד על כ-0.85% NOI-הצפוי בתפוסה בהנחה של תפוסה מלאה היום 7.3%.
31/07/2018	משרדים	כפר סבא	במידה ויותר 13 קומות: 226,000,000 ₪ + במידה ויותר 13 קומות: 19.75 מ"ר במידה ויותר 21 קומות: 29.5 מ"ר + 326,000,000 ₪ מע"מ	8.9%	בהתאם לדיווח מאתר מא"ה, מיום 31.7.18, חברת מנכיס קר הריט החדשה בע"מ מדווחת כי מתנהל מ"מ לרכישת זכות הבעלות בבנין משרדים שיוקם בכפר סבא ויכלול 13 קומות משרדים בשטח בטי של כ-18,400 מ"ר מעל קומת קרקע מסחרית ומעל כ-14,400 מ"ר מרתפי חניה. הבנין יבנה ברמת מעטפת. בתמורה לרכישת הבנין יהיה כ-226 מיליון ש"ח בתפוסה מלאה (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח). במידה ובבנין יכלול 21 קומות משרדים התמורה תהיה כ-326 מיליון ש"ח בתפוסה מלאה (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-23.5 מיליון ש"ח). NOI-השנתי המלא המצוי בתפוסה מלאה בגמר מ"מ, ככל שישקע ע"י הקונה (חלקה של החברה) (60% עומד כ-18.5 מ"ר 18.5 מ"ר) מיליון ש"ח ככל שהבנין יכלול 13 קומות משרדים וכ-27.5 מיליון ש"ח ככל שהבנין יכלול 21 קומות משרדים.	
04/09/2018	משרדים	תחת הבורסה רמת גן	80% מבנין משרדים "בית דרום אפריקה"	45,500,000	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 אלונידא נכסים, נמורת 45.5 מ"ש המשקף שווי של כ-57 מ"ש.
05/12/2018	משרדים	אזור תעשייה צפוני לוד	בית הטרמינל 2	93,000,000	7.00%	בהתאם לדיווח מאתר מא"ה, מיום 5.12.18, 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"ש. הנכס בשטח של כ-8,320 מ"ר 228-4 קומות חניה מושכר לכ-30 שוכרים שונים לתקופות שונות בשיעור תפוסה של כ-97%. NOI-השנתי צפוי לשקף תשואה שנתית של כ-7%.
27/12/2018	מסחר	קריית אתא	חנות איקאה בקניון שער הצפון	270,000,000	5.00%	בהתאם לפרסום באתר "דף מרקר", מיום 27.12.18, רכשה קבוצת ברונופיק פיישר, 50% מהאחזקות בשטח המושכר לחברת איקאה בקניון שער הצפון תחת אתא בתמורה לסכום של 270 מ"ש. החנות בשטח של כ-30 אלף מ"ר מושכרת, כאמור לאיקאה לתקופה של 20 שנים בתמורה לרמי"ש שנתיים של כ-27 מ"ש. לנס אן זכויות בניה נוספת. בהתאם לדיווח הפסקה נעשית בהתייחס לתשואה שנתית של כ-5%.
23/01/2019	משרדים	תל אביב/ רמת גן	קומות 17, 18 + במגדל משה אביב + 36 מקומות חניה. קומות 20+1 במגדל פליטונם בתל אביב	85,800,000	7.44%	בהתאם לדיווח מאתר מא"ה, מיום 23.1.19, חברת סלע קפיטל רכשה את הזכויות בקומות 17, 18 + 46-4 בשטח של כ-4,320 מ"ר במגדל משה אביב + 36-4 קומות חניה וקומות 19 + 20 במגדל פליטונם בשטח של כ-1,670 מ"ר 40-4 קומות חניה בתמורה לסך של כ-85.8 מיליון. הנכסים מושכרים ל-9 שוכרים שונים בתפוסה של כ-68%. בהתאם להערכת החברה, NOI-החזוי בתפוסה מלאה היום בסך של כ-6.3-6.5 מ"ש (מגום תשואה שנתית של כ-7.44%).
14/02/2019	מסחר	אדרת משה 4 רמלה	50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של כ-4,800 מ"ר וכ-100 מקומות חניה	21,000,000	7.25%	בהתאם לדיווח מאתר מא"ה, מיום 14/2.19, חברת סלע קפיטל רכשה 50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של כ-4,800 מ"ר וכ-100 מקומות חניה הממוקם ברחוב אדרת משה 4, רמלה, בתמורה לסך של כ-21 מ"ש. בהתאם להערכת החברה, חלק החברה NOI-החזוי בתפוסה מלאה היום בסך של כ-1.67 מ"ש (מגום תשואה שנתית של כ-7.25%).
19/09/2019	מסחר	קריית אום	50% מהזכויות בקניון קריית אום	545,000,000	6.24%	בהתאם לדיווח מאתר מא"ה, מיום 19.9.19, חברת אמות התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בקניון קריית אום ושטחי משרדים בתמורה לסך של 545 מ"ש. הקונפליקט כולל קניון בשטח של כ-23 אלף מ"ר, שני מגדלי משרדים בשטח של כ-18 אלף מ"ר וחניון מקורה המכיל 1,480 מקומות חניה. בהתאם לדיווח, הקניון מושכר למספר שוכרים ושטחי המשרדים מושכרים לקופות חולים, קליניקות רפואיים, חקרי האקדמיה ונבני משרדים ממשלתיים. שיעור התפוסה בנכס היום כ-96%, NOI-החזוי בתפוסה מלאה היום כ-68 מ"ש (מגום תשואה של כ-6.24%).
06/11/2019	מסחר	ירושלים	מרכז "פסגות ירושלים"	170,000,000	7.70%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 6.11.19, חברת מגדל וחברת אליר רכשו את מלא הזכויות במרכז המסחרי "פסגות ירושלים" בשכונת רוממה, בתמורה לסך של 170 מ"ש. המרכז המסחרי בשטח של כ-9,800 מ"ר (7,500- מ"ר בשימוש מסחרי ובחלקה לכ-20 חנויות הפונות למגזר החרדי) ובנוסף, 250 מקומות חניה. המרכז המסחרי בשיעור תפוסה של כ-90%, השוכרת המרכזית הנה רשת שופרסל (5,000 מ"ר) תחתמה על הסכם ארוך טווח של 8 שנים + 2 תקופות אופציה. בהתאם לפרסום, שיעור התשואה בעסקה היום 7.7%.
17/12/2019	מסחר ומשרדים	תל אביב/ בני ברק	3 קומות משרדים במגדל פליטונם ומרכז מסחרי סמוך בבני ברק	10,450,000	6.92%	בהתאם לדיווח מאתר מא"ה, מיום 17.12.19, קרן הריט סלע קפיטל נדל"ן התקשרה בהסכם לרכישת קומות 15, 16 + במגדל פליטונם בתל אביב + 59-4 קומות חניה בתמורה לסך של כ-66 מ"ש + מע"מ. שטחו של כ-85 מ"ר בבני ברק. הנכסים מושכרים בשיעור תפוסה של כ-100% בהתאם לשיעור שונים ל-12 שוכרים לתקופות של 1-7 שנים + אופציות. NOI-החזוי הממוקם היום כ-10.45 מ"ש (מגום שיעור תשואה שנתית של כ-6.92%).
25/12/2019	מסחר ותחתית דלק	נוף הגליל (מצרת עליה)	קניון סיס 1 + תחתית דלק סן	97,000,000	5.67%	בהתאם לדיווח מאתר מא"ה, מיום 25.12.19, חברת רוקם הר (בבעלות רי צים מרכזי קניות) זכתה בהתמחרות לרכישת קניון סיס 1 ותחתית דלק סן הממוקם באזור התעשייה נוף הגליל (מצרת עליה) חלק מחלקה 134 בגוש 17532 בתמורה לסך של 97 מ"ש + מע"מ. הקניון בשטח בטי של כ-36,574 מ"ר ובשטח לשימוש של כ-24,197 מ"ר וכולל 4 קומות + 4 קומות ביניים. מרתף חלקי קומות גג חלקית. בנוסף שטחים לא מקורים של 761 מ"ר ותחתית דלק המושכרת לחברת סן. שיעור התפוסה בנכס, נכון ליום 3.7.19, היום כ-84.4% דמי השכירות הממוקמים היום כ-26 מ"ש למ"ר. דמי השכירות לתחתית דלק הממוקמים סמוך מתפרזים מלקיים כ-50 מ"ש לוחק. סיס 1 הנכס מדמי שכירות היום כ-7 מ"ש ש"ח בשנה ובנוסף גרונן חנות הריה, חלק החברה NOI-החזוי היום כ-5.5 מ"ש. בהתאם לתנאי החברה, באילוס מלא הצפוי בעוד כ-3 שנים NOI-החזוי היום כ-11.5 מ"ש ש"ח בשנה.
06/01/2020	משרדים	תל אביב מגדלי הארבעה	קומות 35-38 במגדל הדרומי + 60 חניות ומחסנים	129,000,000	4.70%	בהתאם לפרסומים שונים בעיתונות, מיום 6.1.20, חברת כלל ביטוח רכשה את קומות 35-38 במגדל הדרומי של מגדלי הארבעה, 60 קומות חניה ומחסנים בתמורה לסך של 129 מ"ש + מע"מ. הקומות מהוות קומות דופלקס המושכרות בהסכם ארוך טווח לחברת "דפאל" בגוש מעטפת דמי לפי שכירות שנתיים של כ-6.5 מ"ש. העסקה נערכה לפי שיעור תשואה שנתית של כ-4.7%.