

# לוינשטין נכסים בע"מ

(להלן: "החברה")

דוח תקופתי לשנת 2019

## לוינשטיין נכסים בע"מ

### תוכן עניינים

חלק א:	תיאור עסקי החברה לשנת 2019
חלק ב:	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2019
חלק ג:	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019 <sup>1</sup> נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2019
חלק ד:	פרטים נוספים על התאגיד ושאלון ממשל תאגידי
חלק ה:	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות מנהלים
חלק ו:	הערכות שווי מהותיות מאוד

---

<sup>1</sup> להלן בדוח התקופתי: "הדוחות הכספיים".

## חלק א'

### תיאור עסקי החברה לשנת 2019

## חלק א: תיאור עסקי החברה לשנת 2019

### תוכן עניינים

סעיף	עמוד
<b>פרק 1 - מבוא</b>	2
<b>פרק 2 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</b>	
2.1 מידע כללי	2
2.2 מבנה ההחזקות של החברה	3
2.3 רכישות/מכירות בהיקף מהותי	3
2.4 תחומי פעילות	4
2.5 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	4
2.6 חלוקת דיבידנדים	5
2.7 צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד	5
2.8 גילוי לגבי מעריכי שווי שהערכותיהם מהותיות מאוד לתאגיד	5
<b>פרק 3 - מידע אחר</b>	
3.1 מידע כספי לגבי תחום הפעילות	7
3.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	7
<b>פרק 4 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</b>	
4.1 מידע כללי על תחום הפעילות - רמה מצרפית	8
4.2 נכסים מהותיים	21
4.3 נכסים מהותיים מאוד	23
<b>פרק 5 - מידע נוסף ברמת החברה</b>	
5.1 שיווק	38
5.2 תחרות	38
5.3 הון אנושי	39
5.4 הון חוזר	39
5.5 השקעות מהותיות ואחרות בחברות מוחזקות ושותפויות	40
5.6 מימון	40
5.7 מיסוי	45
5.8 איכות הסביבה	45
5.9 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	45
5.10 הסכמים מהותיים	46
5.11 הליכים משפטיים מהותיים	46
5.12 יעדים ואסטרטגיה עסקית	46
5.13 פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע	47
5.14 פריסות גיאוגרפיות חדשות	47
5.15 רכישות, מיזוגים ושיתופי פעולה	47
5.16 מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד	47
5.17 אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים	47
5.18 מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים	47
5.19 חשיפה לסיכונים פיננסיים	47
5.20 צפי להתפתחות לשנה הקרובה	47
5.21 דיון בגורמי סיכון	48

## **פרק 1 - מבוא**

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

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

## **פרק 2 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה**

### **2.1 מידע כללי**

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

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

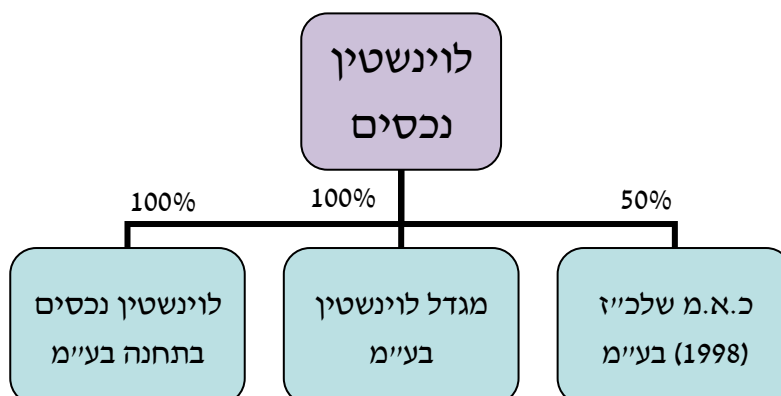
בחודש דצמבר 2018 פרעה החברה את תשלום הקרן והריבית האחרונים של אגרות החוב (סדרה א') על פי תנאיהן.

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

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

## 2.2 מבנה ההחזקות של החברה

להלן מבנה ההחזקות בחברה ליום 31 בדצמבר 2019:



בחודש דצמבר 2018 חתמו החברה ומשולם לוינשטין ביצוע 86 בע"מ, חברה שהחזקה ב- 100% על ידי החברה (להלן: "לוינשטין ביצוע") על הסכם מיזוג בין החברות. בחודש יולי 2019 נתקבל אישור מס הכנסה לביצוע המיזוג והמיזוג הושלם. לפרטים ראה סעיף 5.15.

## 2.3 רכישות/מכירות בהיקף מהותי

### 2.3.1 "נכס תעשייתי בהר חוצבים בירושלים"

בחודש מרס 2019 החברה, ביחד עם חברת האם, 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 ושירות וכ- 38 אלף מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים), וזאת בתמורה כוללת של כ- 171 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה (להלן: "הפרויקט" או "הנכס"). חלקה של החברה בפרויקט יהיה 60% וחלקה של חברת האם 40%. בכוונת החברות להשכיר את הנכס לשימושים שונים כמקובל באזור זה ולמצות את זכויות הבניה הקיימות והנוספות במתחם. השלמת העסקה צפויה במהלך חודש יוני 2020. ראה דיווחי החברה מיום 19 במרס 2019 (אסמכתא 2019-01-022932) ומיום 2 במאי 2019 (אסמכתא 2019-01-038358).

### 2.3.2 "עסקת קומבינציה בבאר שבע"

בחודש יולי 2019 זכתה החברה 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 לבניית שטחי משרדים ומסחר בהיקף של כ- 31 אלף מ"ר.

במסגרת העסקה תרכוש החברה חלק במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה לצורך הקמת כ- 5,100 מ"ר משרדים וחניות שיימסרו לשימוש העירייה. כמו כן, לחברה אפשרות לרכישת זכויות בניה נוספות במקרקעין ככל שיהיו. המכרז כולל תנאים נוספים לעניין מצב המקרקעין והטיפול בו. בחודש אוקטובר 2019 התקבל בחברה אישור מועצת עיריית באר שבע להתקשרות הנ"ל. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 טרם נתקבלה החזקה בנכס. ראה דיווחי החברה מיום 24 ביולי 2019 (אסמכתא 2019-01-063918).

### 2.3.1 "לב הסיטי"

ביום 12 בינואר 2017 חתמה החברה על הסכם לרכישת מלוא הזכויות בנכס במרכז של העיר באר שבע הכולל שטחי מסחר, משרדים וחניה בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר (להלן: "**לב הסיטי**") בתמורה לסך של כ- 62 מליון ש"ח בתוספת מס רכישה בסך של כ- 3.7 מליון ש"ח. החברה קיבלה את החזקה בנכס מיד לאחר חתימת ההסכם.

### 2.3.2 "ראשון סנטר"

ביום 24 בינואר 2017 רכשה החברה את חלקה של אמות (50%) בפרויקט החברה "ראשון סנטר" שבראשון לציון (להלן: "**ראשון סנטר**") בתמורה לסך של כ- 16.4 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 1 מליון ש"ח. ביום 10 ביולי 2017 חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא אחזקותיה בראשון סנטר לצד שלישי בתמורה לסך של 37 מליון ש"ח, ובחודש יוני 2018 הושלמה העסקה.

### 2.3.3 "בית סולוג"

ביום 16 במאי 2017 רכשה החברה, את מלוא הזכויות במגרש הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת של האוניברסיטה בבאר שבע, בשטח של כ- 10 דונם עליו בנוי מבנה "בית סולוג", בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר, בן 2 קומות וחניון המכיל 250 חניות. המבנה משמש בעיקר למוקדי שירות טלפוניים. תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ- 46 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה של כ- 2.8 מליון ש"ח. במועד החתימה שילמה החברה סכום של 23 מליון ש"ח וכן את מס הרכישה ובחודש מאי 2019 שולמה יתרת התמורה והושלמה העסקה.

## 2.4 תחומי פעילות

נכון למועד הדוח, לחברה תחום פעילות עיקרי אחד בו היא עוסקת שהינו נדל"ן מניב. בתחום פעילות זה, מתמקדת החברה בייזום, הקמה, רכישה של מבנים, חלקם ייעודיים וחלקם כלליים, לצרכי השכרה לשוכרים שונים, בעיקר למשרדים, מסחר ותעשייה לרבות גם בפרויקטים המערבים נדל"ן למגורים. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה פרק 4 בדוח זה. נציין כי במסגרת פרויקט התחנה המרכזית הישנה בתל אביב יהיו לחברה גם זכויות להקמת מאות יחידות דיור.

## 2.5 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

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

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

## 2.6 חלוקת דיבידנדים

### 2.6.1 דיבידנדים שחולקו

ראה ביאור 19 בדוחות הכספיים.

### 2.6.2 חלוקת דיבידנד לאחר מועד הדוח

ביום 20 בפברואר 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 9 במרס 2020, וזאת בהתאם למדיניות החברה (כמפורט בסעיף 2.6.3 להלן).

### 2.6.3 מדיניות חלוקת דיבידנד

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

## 2.7 צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד

לצורך קביעת שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים, ביצעה החברה הערכות שווי מלאות ע"י מעריכי שווי (שמאי מקרקעין) חיצוניים ובלתי תלויים למרבית נכסי הנדל"ן להשקעה. ביום 20 בפברואר הגדיר דירקטוריון החברה את הערכות השווי, בקשר עם שני נכסים, כהערכות שווי מהותיות מאוד. הנכסים הינם: "מגדל לוינשטיין" ו- "מגדל דיסקונט" אשר שניהם ממוקמים בתל אביב (לפירוט לגבי נכסים אלה ראה פרק 4 להלן). הערכות השווי המהותיות מאוד מצורפות לחלק ו' לדוח התקופתי.

ביום 17 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 מעריכי שווי שהערכותיהם מהותיות מאוד לתאגיד

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

### 2.8.1 יוסף זרניצקי:

- זהות: השמאי יוסף זרניצקי ממוקם אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין (להלן: "המעריך").
- הערכות השווי הוזמנו על ידי החברה, מגדל לוינשטיין בע"מ ו.כ.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 נוסף ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.
- יחסי תלות ושכ"ט: למעריך אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברות ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברות, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת.
- כתב שיפוי: לצורך הכנת הערכות השווי ניתנו למעריך השווי כתבי שיפוי מהחברות הקובעים, בין היתר, כי החברות מתחייבות לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד זרניצקי יוסף), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות הגשת חוות הדעת.
- הסכומים שהוערכו על ידי מעריך השווי עומדים על:
  - נכסים - כ- 1,020.6 מליון ש"ח.
  - התחייבויות - כ- 2.2 מליון ש"ח.
  - רווחי שערור, נטו - כ- 79.9 מליון ש"ח (לפני מסים על הכנסה).

#### רביב קונפורטי:

2.8.2

- זהות: רביב קונפורטי שמאי מקרקעין (להלן: "המעריך").
- הערכות השווי הוזמנו על ידי החברה ולוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (להלן: "החברות") בחודש ספטמבר 2019.
- פרטי השכלתו וניסיונו המקצועי של המעריך:
  - בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
  - בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
  - שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 411 מטעם משרד המשפטים.
  - משנת 1992 עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
  - שותף במשרד שמאי מקרקעין.
- יחסי תלות ושכ"ט: למעריך אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברות ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברות, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת.
- כתב שיפוי: לצורך הכנת הערכות השווי ניתנו למעריך השווי כתבי שיפוי מהחברות הקובעים, בין היתר, כי החברות מתחייבות לשפות את השמאי (רביב קונפורטי) או מי מטעמו, בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות הגשת חוות הדעת.
- הסכומים שהוערכו על ידי מעריך השווי עומדים על:
  - נכסים - כ- 483.1 מליון ש"ח.
  - הפסדי שערור, נטו - כ- 2.8 מליון ש"ח (לפני מסים על הכנסה).

## **פרק 3 - מידע אחר**

### **3.1 מידע כספי לגבי תחום הפעילות**

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

### **3.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

כחברה אשר עיקר עסקיה מתמקדים בעיקר בתחום הנדל"ן המניב 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 הביטחוני והמדיני בישראל**

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן, כאשר החמרה משמעותית של המצב הביטחוני עשויה לגרום לירידה בביקושים ולהתייקרויות עלויות עבודה. לפירוט נוסף בנוגע לסביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראה בסעיף 1א' לדוח הדירקטוריון.

#### **3.2.2 מדיניות הממשלה**

פעילותה של החברה מושפעת ממדיניות הממשלה, לרבות בקשר עם זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה; מחירי תשומות בנייה (בין היתר בהיבט של היטלים ומיסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד); מדיניות גופי התכנון ומדיניות הממשלה בקשר עם מתן רישיונות והיתרי בניה לצורך פעילות בתחום הנדל"ן; החלטות קבינט הדיור בקשר עם הקצאת קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח; הסבת מבני תעשייה ומסחר למגורים; רפורמות שונות בתחומי הרישוי והתכנון ובניה; החלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוגע לחכירה בקרקעות חקלאיות. למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא היקף גורמים כאמור על פעילותה בעתיד.

#### **3.2.3 גורמים רגולטוריים ורשויות**

פעילותה של החברה מושפעת וכפופה להליכים רגולטוריים ולדרישות החוק בתחום התכנון והבנייה והמיסוי ולשינויים החלים בהם, כך למשל, לאור התארכות הליכי תכנון ואישור של פרויקט, החל משלב הייזום ועד להוצאתו לפועל, נדרש על פי רוב הון משמעותי לפיתוח נדל"ן בישראל ועשויה להיות לכך השפעה על התשואות הצפויות מנכסים מניבים, על זמינות מקורות מימון ועלותם. למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא היקף גורמים כאמור על פעילותה בעתיד.

#### **3.2.4 הריבית במשק**

פעילותה של החברה מושפעת ממצב הריבית במשק אשר הינה במגמת ירידה בשנים האחרונות. ירידת הריבית במשק, מקטינה את הוצאות מימון של החברה בכלל ובקשר עם מימון נכסים מניבים וגיוס אגרות חוב בפרט ובנוסף עשויה להשפיע על שווים של נכסים מניבים באמצעות שינוי שיעור ההיוון של הנכסים.

לפירוט נוסף בדבר חשיפה לסיכונים שוק, ראה בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

## **פרק 4 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות**

### **4.1 מידע כללי על תחום הפעילות - רמה מצרפית**

#### **4.1.1 כללי**

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

#### **4.1.2 התפתחויות בשווקים הרלבנטיים או שינויים במאפייני לקוחות**

ראה סעיף 1' בדוח הדירקטוריון.

#### **4.1.3 גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות החברה והשינויים החלים בהם**

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

- 4.1.3.1 זיהוי מגמות ושינויים בשוק ;
- 4.1.3.2 ידע וניסיון באיתור וניצול הביקושים ;
- 4.1.3.3 ניהול בניה יעיל ומקצועי לרבות עמידה בתקנים ומפרטים והקפדה על איכות בניה ;
- 4.1.3.4 ניסיון רב בתחום ;
- 4.1.3.5 מוניטין בשוק הנדל"ן ;
- 4.1.3.6 עמידה בהתחייבויות כלפי שוכרים ;
- 4.1.3.7 עמידה בהתחייבויות כלפי לקבלני המשנה ;
- 4.1.3.8 עמידה בלוחות זמנים ;
- 4.1.3.11 איתנות פיננסית ונגישות למקורות כספיים לצורך מימון פרויקטים בהיקפים גדולים ;
- 4.1.3.12 מיקום ופיזור הנכסים ;
- 4.1.3.13 עיתוי הפעילות - בחינה וזיהוי של המועד המיטבי לביצוע פרויקטים ;
- 4.1.3.14 גורמי השפעה על תפוסת השוכרים במבנים ;
- 4.1.3.15 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 ויציבותם; 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 החברה, פעילותה בביצוע עבודות קבלניות עבור שוכרים בנכסי החברה בהתאם לדרישות שוכרים, כחלק מתחום הפעילות (כהגדרתו לעיל בסעיף 4.1.1) כרוכה בחשיפות 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.

#### 4.1.4 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 פעילותה של החברה:

- 4.1.4.1 איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון בהון ובחוב;
- 4.1.4.2 היקפו של הפרויקט ביחס לפעילות החברה;
- 4.1.4.3 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;
- 4.1.4.4 יציאה מתחום הפעילות תהיה בהתאם לנסיבות רישוי נכסים ספציפיות אשר עשויות לגרום לעיכוב ו/או למנוע מימוש;
- 4.1.4.5 מימוש הנכסים כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מיסוי;

#### 4.1.5 פריסה גיאוגרפית

נכון לתקופת הדוח, תחום הפעילות של החברה הינו בישראל בלבד, בעיקר באזור המרכז וכן בבאר שבע (בה לחברה קיימים 2 נכסים מניבים ופרויקט אחד בהקמה) וביקנעם. לפירוט נוסף לגבי הפריסה הגיאוגרפית של הנכסים המהותיים והנכסים המהותיים מאוד של החברה ראה סעיפים 4.2 ו-4.3 להלן.

#### 4.1.6 שוכרים

לחברה כ-160 לקוחות השוכרים ממנה שטחים בהיקפים שונים. השוכרים הינם מגוונים, וכוללים חברות מהגדולות במשק, עסקים שונים ואנשים פרטיים, בעלי מאפיינים שונים ובפיזור גדול ברחבי ישראל, כאשר תמהיל השוכרים מושפע בין היתר מאופיו של הנכס המושכר ומטרות השכירות המותרות בו. התקשרויות החברה בהסכמי שכירות ביחס לנכסים שבבעלותה או שאותם חכרה, כוללות לרוב גם הוראות מיוחדות כמפורט להלן:

**(א) שירותי אחזקה -** 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 עדכון דמי השכירות בתקופת האופציה כלפי מעלה וחובת הודעה מראש של מספר חודשים.
- (ד) **העברת זכויות** - ככלל לשוכר לא עומדת זכות להעברת זכויותיו לצד שלישי אולם בהסכמי שכירות רבים של החברה מוענקת לשוכר זכות להעברת זכויות לשוכר משנה בתנאים הקבועים בהסכם ואשר מחייבים את אישורו של המשכיר מראש לזהות שוכר המשנה ומשאירים את השוכר האחראי כלפי החברה לקיום הוראות הסכם השכירות.
- (ה) **ביטחונות** - להבטחת התחייבויות השוכרים מוסרים השוכרים, בדרך כלל, ביטחונות שונים: ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, ערבויות חברת האם של השוכר, שטרי חוב, פיקדונות ושיקים אישיים, והכול בהתאם להסכמה שבין החברה ובין כלל שוכר ושוכר.

#### דיון בתשואה הנדרשת מנכסים מניבים כחלק מהאסטרטגיה למימוש ורכישת נכסים

4.1.7

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

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

#### מדיניות רכישת נכסים

4.1.8

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

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

- החברה משלמת את תמורת הממכר (בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, אם וככל שנקבעו בהסכמים האמורים), באחת או יותר מהדרכים הבאות (לרבות שילוב בין הדרכים):
  - (א) עסקת מזומן - התמורה הינה בהתאם למחיר הנקוב בהסכם ו/או על פי המנגנון לקביעת המחיר הקבוע בהסכם;
  - (ב) עסקת קומבינציה - המתווה השגור בעסקאות קומבינציה הינו רכישת חלק בלתי מסוים מהמקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה בפרויקט הרלוונטי, על ידי החברה. בהסכמי הקומבינציה נקבעים, בין השאר, מפרטי הבניה, הגדרת השטחים הנבנים עבור המוכר, הוראות לעניין חלוקת מסים, תשלומי חובה והוצאות אחרות שיחולו בגין הפרויקט הרלוונטי או בגין חלוקת המקרקעין בין הצדדים וכן הסדרים לניהול משותף משותפים.
  - (ג) עסקת תמורות - המתווה השגור בעסקאות תמורות הינו רכישת מלוא הזכויות

במקרקעין בתמורה לתשלום שיעור מההכנסות העתידיות בפרויקט.

- במקרים בהם יש לחברה שותפים במקרקעין (בין מכוח רכישה משותפת של המקרקעין ובין מכוח רכישה של חלק מהזכויות במקרקעין) פועלת החברה, בדרך כלל במסגרת עסקה משותפת או חברה משותפת, וזאת לצורך הסדרת מערכת היחסים בין הצדדים, לרבות:
  - (א) ניהול העסקה בכפוף למנהלת ו/או וועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים, ואשר ההחלטות בה מתקבלות בהתאם למנגנון שנקבע (בדרך כלל פה-אחד). בעניין שירותי הניהול והבניה, מובהר כי בהתאם להסכם הניהול והסכם ניהול הבניה בין החברה לבין חברת האם, מעניקה חברת האם שירותי ניהול, ייעוץ וליווי לחברה. בעניין זה ראה ביאורים 1'20 ו- 5'20 לדוחות הכספיים וסעיף 5.10 להלן;
  - (ב) הוראות בדבר איסור או הגבלת אפשרות המחאת ו/או העברת ו/או שיעבוד הזכויות על ידי הצדדים ו/או מתן זכות סירוב ראשון;
  - (ג) הוראות בדבר אחריות הצדדים למימון הפרויקט וסנקציות בגין הפרתן וכו';
  - (ד) הוראות בדבר חלוקת תחומי אחריות בין השותפים או בדבר מתן שירותים של אחד השותפים לטובת הפרויקט, ולעיתים הוראות בדבר תשלום דמי ניהול בגין שירותים אלה;
  - (ה) הוראות בדבר העמדת בטוחות מצד השותפים לטובת בנק או מוסד מממן.
- 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.

#### 4.1.9 מדיניות מימוש נכסים

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

#### 4.1.10 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העיסקית בשלוש השנים האחרונות

לפרטים אודות שינויים מהותיים ראה סעיף 1 לדוח הדירקטוריון.

#### 4.1.11 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

לפרטים ראה ביאור 18 בדוחות הכספיים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
באלפי ש"ח			
74,020	72,063	76,093	סך כל הכנסות הפעילות
105,875	29,377	78,161	רווחים משערוכים
164,985	83,290	135,727	רווחי הפעילות
66,003	<sup>(5)</sup> 63,216	<sup>(4)</sup> 68,013	סה"כ NOI <sup>(2)</sup> <sup>(1)</sup>
	62,657	<sup>(4)</sup> 67,053	NOI מנכסים זהים <sup>(3)</sup> <sup>(2)</sup> (Same Property NOI)

(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 ההוון 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 תרומתה השולית של התחנה המרכזית. לפרטים ראה 4.3.5 להלן.

(3) בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, NOI מנכסים זהים הינו סכום NOI מנכסים שהחזיקה החברה 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 והשלמת העסקה.

(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.

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

ישראל			פרמטרים מאקרו כלכליים :
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
1,255,042	1,298,231	1,340,498	תוצר מקומי גולמי (מליוני ש"ח) <sup>(1)</sup>
144,097	146,181	148,125	תוצר מקומי לנפש (ש"ח) <sup>(1)</sup>
3.6%	3.4%	3.3%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי <sup>(1)</sup>
1.6%	1.4%	1.3%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי לנפש <sup>(1)</sup>
0.4%	0.8%	0.6%	שיעור אינפלציה <sup>(2)</sup>
1.7%	2.2%	0.9%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך <sup>(3)</sup>
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) <sup>(4)</sup>
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 משורשרים במחירי 2015).

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

(3) על פי פרסום באתר בנק ישראל: [www.bankisrael.gov.il](http://www.bankisrael.gov.il).

(4) לפי דוח דירוג S&P בכתובת: [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com).

#### פילוחים ברמת תחום הפעילות

4.1.14

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

**(א) משרדים/ תעשיית הייטק** - כולל נתונים עבור משרדים וחניות בנכסים: "מגדל דיסקונט", "מגדל לוינשטיין" (למעט קומה מסחרית וחניון מגדל לוינשטיין), "אוויה ביזנס סנטר" (למעט קומה מסחרית), "יוקנעם הייטק פארק", "ראשון סנטר" <sup>1</sup>, "לילנבלום 28", מבנה "אטריום 1" במודיעין, "לב הסיטי" בבאר שבע (למעט קומה מסחרית וחניון) ו"בית סולוג" בבאר שבע.

**(ב) תעשייה** - "רמת אליהו".

**(ג) מסחר** - קומות מסחר בנכסים: "מגדל לוינשטיין", "לב הסיטי" ו- "אוויה ביזנס סנטר" והנכס "מפרץ חיפה" אשר כולל גם שטחי תעשייה קלה אך השימוש העיקרי בו הינו מסחר.

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

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

הפילוחים שלהלן אינם כוללים את נכס החברה בהר חוצבים כמפורט בסעיף 4.2.1 להלן.

<sup>1</sup> הנכס נמכר בשנת 2017 - ראה סעיף 2.3.2 לעיל.

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

ליום	שימושים	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה (1)	מסחר (2)	סה"כ	חניונים
מספר חניות (3)	מטר מרובע (מ"ר)					
31.12.2019	שטח במ"ר	56,029	13,186	6,108	75,323	651
	אחוזים מסך כל שטח הנכסים	74.4%	17.5%	8.1%	100%	-
31.12.2018	שטח במ"ר	55,880	13,186	6,125	75,191	651
	אחוזים מסך כל שטח הנכסים	74.4%	17.5%	8.1%	100%	-

- (1) בנוסף, לחברה כ- 9.5 דונם המהווים שטחי חצר וחניות בנכס ברמת אליהו.  
 (2) בנוסף, לחברה כ- 3 דונם המהווים את חלק החברה בשטחי חניות בנכס בחיפה.  
 (3) מספר החניות בפועל הינו 651 כאשר לפי היתר מספרן הינו 606.

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

ליום	משרדים	תעשיה	מסחר
באלפי מ"ר			
לימים 31.12.2019 ו- 31.12.2018	1	24	1

- (1) לזכויות הבניה בנדל"ן להשקעה בהקמה ובקרקע בתחנה המרכזית הישנה בתל אביב ראה סעיפים 4.2 ו- 4.3.5 להלן, בהתאמה.  
 (2) לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות בנכס בהר חוצבים ראה סעיף 4.2.1 להלן.

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

ליום	שימושים	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ (1)
31.12.2019	שווי באלפי ש"ח	791,126 (2)	82,820 (2)	77,509 (2)	88,870 (3)	1,040,325
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	76%	8%	7.5%	8.5%	100%
31.12.2018	שווי באלפי ש"ח	732,730	73,420	75,613	75,422	957,185
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	76.5%	7.7%	7.9%	7.9%	100%

- (1) ראה סעיף 4.1.20 להלן לגבי התאמת שווי הנדל"ן המניב לשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים.  
 (2) העליה בשווי בין השנים 2019 ו- 2018 נובעת בעיקר מעליה בשיעורי תפוסה בנכסים, ומהורדת שיעור ההיוון.  
 (3) העליה בשווי בין השנים 2019 ו- 2018 נובעת מגידול בשווי לחניה בחניונים ב- "מגדל לוינשטיין" וב- "לב הסיטי".

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

שנה	שימושים	משרדים/תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ
2019	NOI באלפי ש"ח	(1) 51,131	5,835	5,266	(1) 5,781	68,013
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	75.2%	8.6%	7.7%	8.5%	100%
2018	NOI באלפי ש"ח	(2) 46,408	5,764	(3) 6,040	5,004	63,216
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	73.4%	9.1%	9.6%	7.9%	100%
2017	NOI באלפי ש"ח	49,914	5,581	5,443	5,065	66,003
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	75.6%	8.5%	8.2%	7.7%	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.
- (3) ה- NOI ממסחר בין בשנת 2018 כולל פיצוי חד פעמי שהתקבל משוכר שעזב את הנכס "לב הסיטי" במהלך 2018.

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

שנה	שימושים	משרדים/תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ
2019	רווחי שערור, נטו, באלפי ש"ח	(2) 56,931	(2) 9,361	(2) 1,765	(3) 13,441	81,498
	אחוזים מסך כל רווחי השערור, נטו	69.8%	11.5%	2.2%	16.5%	100%
2018	רווחי (הפסדי) שערור, נטו, באלפי ש"ח	7,418	656	3,996	(77)	11,993
	אחוזים מסך כל רווחי השערור, נטו	61.8%	5.5%	33.3%	(0.6%)	100%
2017	רווחי (הפסדי) שערור, נטו, באלפי ש"ח	30,503	5,168	(211)	10,450	45,910
	אחוזים מסך כל רווחי השערור, נטו	66.4%	11.3%	(0.5%)	22.8%	100%

- (1) הנתונים אינם כוללים שערור של נכס נדל"ן להשקעה בהקמה כמפורט בסעיף 4.2.2 ומקרקעין בתחנה המרכזית הישנה בת"א המסווגים כנדל"ן להשקעה כמפורט בסעיף 4.3.5.
- (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 לוינשטיין" וב- "לב הסיטי".

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

שנה	דמי שכירות חודשיים בפועל	משרדים / תעשיית הייטק <sup>(1)</sup>	תעשייה	מסחר	חניונים <sup>(3)</sup>
			בש"ח למ"ר		בש"ח לחניה
2019	ממוצע	86	45	94 <sup>(2)</sup>	1,166
	טווח	22-150	25-61	21-294	350-1,500
2018	ממוצע	86	45	87	1,025
	טווח	22-156	25-61	21-293	350-1,500

- (1) הממוצע המשוקלל של דמי השכירות בשני מגדלי החברה בתל אביב יחד (מגדל לוינסטין ומגדל דיסקונט) בשנים 2018-2019 הינו כ- 127 ש"ח למ"ר. כמו כן, ראה סעיף 4.3 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	תעשייה	מסחר
	באחוזים		
ליום 31.12.2019	99%	98%	73% <sup>(2)</sup>
לשנת 2019 <sup>(1)</sup>	96%	100%	85% <sup>(2)</sup>
לשנת 2018 <sup>(1)</sup>	94%	100%	98%

- (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<sup>(1)</sup> של תחום הפעילות לפי שימוש עיקרי של הנכסים :

ליום	משרדים	תעשייה	מסחר <sup>(1)</sup>	חניונים
לימים 31.12.2019 ו- 31.12.2018	8	1	4	2

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

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

שנה	משרדים / תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר	חניון
	באחוזים			
2019	6.6%	7%	6.8%	6.5%
2018	6.5%	7.9%	8%	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 בנוגע להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת ההכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מדמי שכירות (באלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מדמי שכירות (באלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>		
0.3	4	16,277	0.3	4	16,277	1 רבעון	שנת 2020
0.1	2	16,354	0.6	5	16,342	2 רבעון	
1.8	7	16,321	5.7	16	16,189	3 רבעון	
5.4	12	15,767	9.9	20	14,080	4 רבעון	
5.4	22	57,692	15.4	46	45,426		שנת 2021
12.7	25	52,051	16.2	34	34,147		שנת 2022
5.5	11	38,092	7.3	9	22,115		שנת 2023
41.3	77	197,522	17.1	26	68,092		שנת 2024 ואילך
72.5	160	410,076	72.5	160	232,668		סה"כ

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

#### 4.1.15 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 שנותנת מתן שנת הדיווח	תלות מיוחדת בשוכר או תנאי מהותי אחר
שוכר א' <sup>(1)</sup>	קומות משרדים וחניית במגדל לוינשטין בתל אביב	10,216	13.4%	מדד מחירים לצרכן	בנקאות	חתימת הבנק	4 שנים ו-10 חודשים <sup>(2)</sup>	אין

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

#### 4.1.16 חשיפה לענף ספציפי

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

שיעור מתוך סך הכנסות תחום הפעילות (באחוזים)			ענף
2017	2018	2019	
31%	32%	36%	תעשיית היי-טק

להלן פירוט בנוגע לנכסים בהקמה של תחום הפעילות :

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

(1) בחודש יולי 2019 התקשרה החברה בהסכם לרכישת חלק במקרקעין המיועדים להקמת בנייני משרדים בבאר שבע במסגרת עסקת קומבינציה. מלוא המקרקעין הינם בשטח של כ-14.4 דונם, כוללים שני מגרשים צמודים המיועדים לבניית שטחי משרדים ומסחר בהיקף של כ-31 אלף מ"ר. בתמורה למתן שירותי בניה החברה תרכוש חלק במקרקעין לצורך הקמת 5,100 מ"ר משרדים וחניות שיימסרו לשימוש העירייה. למועד הדוח שילמה החברה מס רכישה והיטלים בסך כולל של כ-3.6 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.3.4 להלן.

(2) בשנים 2017-2018 לחברה היה פרויקט נדל"ן להשקעה בהקמה אחד, שהינו פרויקט מסחרי בכפר סבא "LevVillage". לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 להלן.

(3) בקשר עם פרויקט "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. בקשר עם הפרויקט בבאר שבע בתקופה העוקבת צפויות הוצאות תכנון בהיקפים נמוכים יחסית. להערכת החברה היתר בניה צפוי בתקופה של שנתיים עד שלוש שנים.

(4) בשנת 2018 בעקבות שינוי הפרוגרמה חלה ירידה בסך השטח המתוכנן להיבנות ויעודו.

לענין הקרקע בתחנה המרכזית הישנה ראה סעיף 4.3.5 להלן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	
2017	2018	2019		
3 <sup>(2)</sup>	-	2 <sup>(1)</sup>	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו
132,431	-	18,672 <sup>(1)</sup>	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ש"ח)	
5,917	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)	
28 - כ	-	20 - כ <sup>(א1)</sup>	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	
1 <sup>(3)</sup>	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו
37,000	-	-	תמורה מממוש נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי ש"ח)	
5,200 - כ	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה	
1,366	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח)	
2,295	-	-	רווח משערוך שנבע מממוש הנכסים (באלפי ש"ח)	

(1) הרכישות בשנת 2019 כללו :

- א. בחודש מרס 2019 רכשה החברה (40%) ביחד עם חברת האם (60%) נכס תעשייתי בהר החוצבים בירושלים כמפורט בסעיף 4.2.1 להלן. למועד הדוח שילמה החברה מקדמה בשיעור של 10% מהתמורה וכן מס רכישה בסך כולל של כ- 15,096 אלפי ש"ח. השלמת העסקה צפויה במהלך חודש יוני 2020.
- ב. בחודש יולי 2019 התקשרה החברה בהסכם לרכישת חלק במקרקעין המיועדים להקמת בנייני משרדים בבאר שבע במסגרת עסקת קומבינציה כמפורט בסעיף 4.1.17 לעיל וסעיף 4.3.4 להלן. למועד הדוח שילמה החברה 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 מליון ש"ח כולל מס רכישה (בשטח של כ- 2,600 מ"ר).
- ב. רכישת "לב הסיטי" בבאר שבע בתמורה לסך של כ- 65.7 מליון ש"ח כולל מס רכישה (בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר).
- ג. רכישת "בית סולוג" בבאר שבע בתמורה לסך של כ- 49.3 מליון ש"ח כולל מס רכישה ודמי תיווך (בשטח של כ- 12,000 מ"ר וחניון המכיל 250 חניות).

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

4.1.20 התאמה לדוח על המצב הכספי :

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

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי ש"ח			
957,185	1,040,325	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	
437,500	440,301	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה	
<b>1,417,785</b>	<b>1,507,502</b>	<b>סה"כ</b>	
(88,800)	(91,400)	נדל"ן להשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
-	1,029	מקדמות ע"ח שיפורים בנדל"ן להשקעה	
-	15,096	מקדמות ועלויות נוספות ע"ח נדל"ן להשקעה (הר חוצבים)	
1,601	2,181	ביטול ניכוי חבויות עתידיות בדמי חכירה והיטל השבחה	
<b>(87,199)</b>	<b>(73,094)</b>	<b>סה"כ התאמות</b>	
<b>1,337,196</b>	<b>1,434,408</b>	<b>סה"כ אחרי התאמות</b>	
1,307,486	1,407,532	סעיף נדל"ן להשקעה	הצגה בדוחות על המצב הכספי
23,100	26,876	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה	
<b>1,330,586</b>	<b>1,434,408</b>	<b>סה"כ</b>	

4.1.21 התאמה ל- FFO<sup>2</sup>

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

המאוחד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
111,582	52,118	91,088	רווח נקי לתקופה
			<b>התאמות:</b>
(98,525)	(25,611)	(75,561)	הכנסות שערך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(76)	-	-	הכנסות אחרות
127	-	-	השפעת מיצוע הכנסות על פני תקופת השכירות
-	(346)	(349)	השפעת התאמת שווי הוגן להלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(5,679)	(2,900)	(2,002)	התאמות לרווחי חברה מוחזקת הנובעים משערך נכס נדל"ן להשקעה
231	(405)	-	מסים בגין שנים קודמות
22,649	5,970	19,459	מסים נדחים בגין התאמות
=====	=====	=====	
<b>30,309</b>	<b>28,826</b>	<b>32,635</b>	<b>Funds from Operations (FFO)</b>

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

## 4.2 נכסים מהותיים

### 4.2.1 נכסים מניבים מהותיים

נכסים מניבים - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח														
נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע										שנה	
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי השווי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חניה לחודש	שיעור התפוסה לשוף שנה	רווחי שערך	יחס החוב לשווי הנכס (LTV)	שיעור על תשואה העלות	שיעור התשואה המותאם	שיעור התשואה	NOI בפועל בשנה	הכנסות בשנה	ערך בספרים ושווי הוגן בסוף השנה		
שיעור היוון 7%-7.75%		איג' יוסף זרניצקי	56	100%	2,600	6.4%	11.3%	7.2%	7.2%	6,580	6,612	91,400	2019	
שיעור היוון 7%-8%	גישת היוון ההכנסות	איג' יוסף זרניצקי	56	100%	3,766	13.5%	11.1%	7.6%	7.3%	6,465	6,486	88,800	2018	
שיעור היוון 7%-8%		איג' יוסף זרניצקי	56	100%	7,350	18.4%	11.2%	7.7%	7.7%	6,527	6,554	84,900	2017	
שיעור היוון עיקרי 7%-7.5%	גישת היוון ההכנסות + השוואה	איג' יוסף זרניצקי	משרדים : 57 מסחר : 138 חניון : 448	100%	6,287	-	6.7%	6.5%	6%	4,385	6,426	73,600	2019	
שיעור היוון עיקרי 7.5%-7.75%	גישת היוון ההכנסות	איג' יוסף זרניצקי	משרדים : 59 מסחר : 139 חניון : 437	93%	1,500	-	8.3%	6.9%	8.1%	5,438	7,382	67,300	2018	
שיעור היוון עיקרי 7.5%-7.75%		איג' יוסף זרניצקי	משרדים : 61 מסחר : 134 חניון : 413	100%	80	-	7.2%	7.7%	7.1%	4,700	6,518	65,800	2017	
<p>בחדש מרס 2019 רכשה החברה ביחד עם חברת האם (חלקה של החברה הינו 60%) 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 שירות תת קרקעיים) בתמורה כוללת של כ- 171 מיליוני ש"ח בתוספת מס רכישה.</p> <p>למועד הדוח שילמה החברה מקדמה בשיעור של 10% מהתמורה וכן מס רכישה בסך כולל של כ- 15 מליון ש"ח. השלמת העסקה צפויה במהלך חודש יוני 2020.</p>												מיקום	ירושלים.	
												שימוש עיקרי	גוש : 30758, חלקה : 24.	
												עלות הנכס	תעשייה ומשרדים	
												חלק התאגיד (%)	107,216 אלפי ש"ח (כולל מס רכישה)(חלק החברה)	
												שטח בר השכרה (חלק התאגיד)	60%, שותפות עם חברת האם (40%)	

## 4.2.2 נכסים מהותיים בהקמה

מבנה בהקמה מהותי - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח													
שם הנכס ומאפייניו	שנה	נתונים כספיים				שיעור השלמה כספי בסוף שנה	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה					
		עלות מצטברת בסוף שנה, כולל קרקע, בניה ושונות (ללא שערוכים)	שווי הוגן בסוף שנה	ערך בספרים בסוף שנה	הפסדי שערך לשנה			זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה			
ציון שם הנכס	2019	34,000	23,300	23,300	(99)	6%	-	אינני יוסף זרניצקי	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	33,701	23,100	23,100	(5,830) <sup>(3)</sup>	6%	-	הנהלה			כ- 2,900 ש"ח למ"ר משרדים ומסחר בממוצע		
												חלק התאגיד (%)	100%
												שיטת הצגה בדוח המאוחד	איחוד
מועד סיום בניה משוער	2017	32,523	32,523	32,523	-	6%	-	הנהלה			כ- 3,600 ש"ח למ"ר משרדים ומסחר בממוצע		
למרתפי חניה - 4,900 מ"ר למסחר - 1,000 מ"ר למשרדים - 8,500 מ"ר									4) <sup>(</sup>				
סך כל ההשקעה הצפויה									85-80 מליון ש"ח <sup>(5)</sup>				

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

(2) חוזה החכירה לתקופה של 49 שנים.

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

(4) 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.

### 4.3 נכסים מהותיים מאוד

#### 4.3.1 מגדל דיסקונט

##### 4.3.1.1 הצגת הנכס

מגדל דיסקונט הינו מגדל משרדים יוקרתי הממוקם בקרן הרחובות הרצל ויהודה הלוי במרכז הפיננסי של תל אביב ובקרבת מגדלי משרדים יוקרתיים נוספים וכולל 31 קומות בשטח ברוטו של כ- 32,000 מ"ר מעל 7 קומות מחסנים ומרתפי חניה בשטח כולל של 11,500 מ"ר. השטחים שבבעלות החברה במגדל דיסקונט כוללים שטחי משרדים בקומות 19 - 23 ובקומות 28 - 30 ; מחסנים ושטחים טכניים, המושכרים לשוכרי היחידות במגדל דיסקונט וחניון המאחד שטחי חניה במספר קומות מרתף הכולל סה"כ 97 מקומות חניה בבעלות החברה מתוך 242 מקומות חניה.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2019	
שם הנכס :	מגדל דיסקונט.
מיקום הנכס :	ת"א, רח' יהודה הלוי 23. גוש 6924 חלקות 8 ו-9 בשלמות וחלק מחלקה 4.
שטחי משרדים	8,419 מ"ר.
חניות	97 מקומות חניה.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס :	100%.
מבנה האחזקה בנכס :	ישירה.
מועד השלמת הקמת הנכס :	דצמבר 2007.
פירוט זכויות משפטיות בנכס :	בעלת הזכות להירשם כבעלים.
מצב רישום זכויות משפטיות :	הנכס נמצא בהליכי פרצלציה שלאחריה יירשם בית משותף. לחברה הערת אזהרה רשומה על שמה.
נושאים מיוחדים :	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים :	איחוד

##### 4.3.1.2 נתונים עיקריים :

2017	2018	2019	
193,400	196,500	211,350	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
14,750	2,089	14,729	רווחי שערוד (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	דמי שכירות למטר כולל תשלום על חניות (לחודש) (ש"ח)
70-185	82-156	82-143	טווח
128	122	122	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
			<b>במועד הקמת הנכס</b>
		54,880	עלות הקמה התחלתית (באלפי ש"ח)
		דצמבר 2007	מועד השלמת הקמת הנכס

4.3.1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

2017	2018	2019	
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

4.3.1.4 אין שוכרים עיקריים בנכס

4.3.1.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר					
2024 ואילך	2023	2022	2021	2020	
אלפי ש"ח					
35,172	5,864	12,396	13,888	13,923	הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים (2)(1)

(1) לא כולל הכנסות בגין אחזקה ואחרות.

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

4.3.1.6 לא צפויים השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

4.3.1.7 מימון

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

4.3.1.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 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.	

4.3.1.9 פרטים אודות הערכת השווי:

2017		2018		2019		
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		שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון
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 עיקרי 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%
(525)		(557)		(345)		ירידה של 5%
(6,470)		(6,600)		(7,730)		עליה של 0.25%
7,010		7,200		8,350		ירידה של 0.25%
8,508		8,624		9,286		עליה של 5%
(8,508)		(8,624)		(9,286)		ירידה של 5%

**4.3.2.1 הצגת הנכס**

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

להלן פירוט השטחים שבבעלות החברה במגדל לוינשטיין:

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

פירוט ליום 31 בדצמבר 2019	
שם הנכס:	מגדל לוינשטיין.
מיקום הנכס:	ת"א, דרך מנחם בגין 23. גוש: 6941. חלקה: 171. תתי חלקות: 1-16 (למעט תתי חלקה 6), 18-21, 22, 23-27, 29, 34, 39, 57, 64, 71, 78-80, 82-89.
שטחי הנכס:	משרדים (במ"ר) 14,257
	מסחר (מ"ר) 466
	מקומות חניה 465
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
מבנה האחזקה בנכס:	קומות משרדים אחזקה ישירה.
	קומת מסחר וחניון אחזקה ישירה ובאמצעות חברה בת בבעלות מלאה, מגדל לוינשטיין בע"מ.
מועד רכישת הנכס:	31 בדצמבר 2009 (למעט קומה 15 שנרכשה ביום 17 ביולי 2013).
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות.
מצב רישום זכויות משפטיות:	נרשם כבית משותף.
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד

<sup>3</sup> מובהר כי קומה 33 המשמשת את קבוצת לוינשטיין, הינה בבעלות חברת האם.

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

4.3.2.2 נתונים עיקריים :

2017	2018	2019			
256,286	264,313	295,796	קומות משרדים	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	
7,844	7,907	8,519	קומות 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 (אלפי 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		
			<b>במועד רכישת הנכס</b>		
			מועד רכישת הנכס		
			עלות רכישת הנכס		
			משרדים	שיעור תפוסה ממוצע (%)	
			מסחר		
			NOI (באלפי ש"ח)		

4.3.2.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

2017	2018	2019		
			<b>אלפי ש"ח</b>	
			<b>הכנסות :</b>	
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	<b>סה"כ הכנסות</b>	
			<b>עלויות :</b>	
(518)	(1,398)	(519)	ניהול, אחזקה ותפעול (קומות משרדים ומסחר)	
(2,499)	(2,546)	(2,705)	הפעלת חניון	
(3,017)	(3,944)	(3,224)	<b>סה"כ עלויות</b>	
=====	=====	=====		
23,352	20,193	24,790	<b>NOI</b>	

#### 4.3.2.4 שוכרים עיקריים בנכס :

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

(1) 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.

#### 4.3.2.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר					
2024 ואילך	2023	2022	2021	2020	
אלפי ש"ח					
14,724	9,967	15,462	17,451	20,658	הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים <sup>(1) (2)</sup>

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

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

#### 4.3.2.6 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), ואשר צפוי להתבצע במהלך הרבעון השני של שנת 2020.

#### 4.3.2.7 מימון

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

#### 4.3.2.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

בהסכמי הלוואה עם תאגידים בנקאיים נקבע, כי להבטחת עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי המלווים, ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה - המקרקעין וכן הזכויות במקרקעין, המבנים והמיטלטלין הקשורים למקרקעין, הסכמי השכירות והניהול ודמי השכירות והניהול, לפי העניין. בנוסף נקבע בהסכמי הלוואה, כי הלווה אינו רשאי למכור, להעביר, לשעבד או להמחות את הנכסים המושועבדים, כולם או חלקם, אלא באישור מראש של המלווה או בתנאים המפורטים בהסכם הלוואה. קומה 15 ו-10 חניות שנרכשו בשנת 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 החברה מכוח הסכמי שכירות בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ	
	שעבוד הציוד והמלאי בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ	
	משכנתא ראשונה נוספת על המקרקעין לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ	

#### 4.3.2.9 פרטים אודות הערכת השווי

2017	2018	2019			
256,286	264,313	295,796	משרדים	השווי שנקבע (אלפי 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		
אינדיקס 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		
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:</b>					
14,164	14,164	14,257	משרדים (במ"ר)	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון (Leasable Area Gross)	
466	466	466	מסחר (מ"ר)		
418	418	418	מקומות חניה בהיתר		
82%	94%	100%	משרדים	שיעור תפוסה לסוף השנה	
100%	100%	100%	מסחר		
115	114	116	משרדים (ש"ח למ"ר)	דמי שכירות חודשיים ראויים לחודש לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
102	103	103	מסחר (ש"ח למ"ר)		
165	165	190	שווי לחניה (באלפי ש"ח)		
7.25%	7.25%	6.75%	שיעור היוון עיקרי שנלקח לצורך הערכת השווי		
19,598	19,570	20,075	משרדים	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
569	573	575	מסחר		
7%	5.9%	6.5%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס		
<b>שינוי בשווי באלפי ש"ח</b>			<b>ניתוחי רגישות לשווי:</b>		
1,031	898	-	עליה של 5%	שיעורי תפוסה	
(1,031)	(898)	(546)	ירידה של 5%		
(8,968)	(9,190)	(10,925)	עליה של 0.25%	שיעורי היוון	
9,615	9,910	11,767	ירידה של 0.25%		
17,100	17,359	19,268	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ לחניה	
(17,100)	(17,359)	(19,268)	ירידה של 5%		

**4.3.3.1 הצגת הנכס**

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

פירוט ליום 31 בדצמבר 2019	
שם הנכס:	רמת אליהו
מיקום הנכס:	ראשון לציון, מערב. גוש: 6095, חלקה 77 (על חלק משטח החלקה)
שטחי הנכס:	13,186 מ"ר שטח בנוי על שטח קרקע של כ- 30 דונם
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
מבנה האחזקה בנכס:	אחזקה ישירה
מועד רכישת הנכס:	31 בדצמבר 2009
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	לחברה זכות להרשם כחוכרת
מצב רישום זכויות משפטיות:	החברה פועלת להסדרת רישום זכויות חכירה על שמה
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד

**4.3.3.2 נתונים עיקריים:**

2017	2018	2019	
72,750 <sup>(1)</sup>	73,420 <sup>(1)</sup>	82,820 <sup>(1)</sup>	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
5,168	656	9,361	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
13,186	13,186	12,901	שטחים מושכרים לסוף שנה (מ"ר)
6,851	7,072	7,110	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
43	45	45	דמי שכירות למטר <sup>(2)</sup> (לחודש) (ש"ח)
24-60	25-61	25-61	טווח
37	-	57	דמי שכירות למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
29-60	-	57	טווח
5,581	5,764	5,835	NOI (אלפי ש"ח)
5,614	5,744	6,206	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
7.7%	7.9%	7%	שיעור תשואה בפועל (%)
7.7%	7.8%	7.5%	שיעור תשואה מותאם (%)
16	16	17	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח
			<b>במועד רכישת הנכס</b>
			עלות רכישת הנכס (באלפי ש"ח)
			מועד רכישת הנכס
			שיעור תפוסה ממוצע (%)
			NOI (אלפי ש"ח)

(1) בדוחות הכספיים מוצג בתוספת התחייבויות למינהל בגין הסכם חכירה תפעולית.

(2) כולל דמי ניהול.

#### 4.3.3.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
6,851 <sup>(1)</sup>	7,072 <sup>(1)</sup>	7,110	הכנסות מדמי שכירות ואחזקה
(1,270)	(1,308)	(1,275)	עלויות ניהול, אחזקה ותפעול
=====	=====	=====	
5,581	5,764	5,835	NOI

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

#### 4.3.3.4 אין שוכרים עיקריים בנכס

#### 4.3.3.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר					
2024 ואילך	2023	2022	2021	2020	
אלפי ש"ח					
20,823	5,898	6,347	6,362	6,168	הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים <sup>(1)(2)</sup>

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

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

#### 4.3.3.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת לקידום אישור תוכנית לצורכי רישום על המקרקעין אשר יאפשר ייחוד זכויות החברה בחלקה נפרדת.

#### 4.3.3.7 מימון

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

#### 4.3.3.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 2019
דרגה ראשונה	שיעבוד זכויות החברה בפרויקט מכוח הסכם המכר שנחתם בקשר לרה הארגון שנערך בחברה בקשר לפרויקט לטובת בנק פועלים בע"מ.	ללא הגבלה
	משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ	
	משכון הסכמי שכירות בקשר לפרויקט לטובת בנק פועלים בע"מ.	

4.3.3.9 פרטים אודות הערכת השווי :

2017	2018	2019		
72,750	73,420	82,820	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:				
13,015	13,015	13,177	שטח בנוי (מ"ר)	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון (Leasable Area Gross)
9,473	9,473	11,215	שטח חצר (מ"ר)	
100%	100%	98%	שיעור תפוסה לסוף השנה	
31.4	31.5	34.3	שטח בנוי (מ"ר)	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6	6	6	שטח חצר (מ"ר)	
7.5%	7.5%	7.25%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
5,584	5,672	6,228	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
185	160	128	בתוספת - רווח שנתי צפוי מניהול ואחזקה מהוון בשיעור היוון של 9.25% (10% בשנים 2017-2018)	
(3,553)	(3,800)	(4,020)	בניכוי - חבויות עתידיות בדמי חכירה והיטל השבחה	
7.7%	7.9%	7%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי:	
-	-	-	עליה של 5%	שיעורי תפוסה
(204)	(205)	(241)	ירידה של 5%	
(2,445)	(2,470)	(2,900)	עליה של 0.25%	שיעורי היוון
2,617	2,650	3,110	ירידה של 0.25%	
3,725	3,790	4,300	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר משרדים
(3,725)	(3,790)	(4,300)	ירידה של 5%	

4.3.4 מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד - באר שבע

4.3.4.1 הצגת הנכס

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 החברה חלק במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה לצורך הקמת כ- 5,100 מ"ר משרדים וחניות שיימסרו לשימוש העירייה.
מבנה ההחזקה בנכס	אחזקה ישירה.
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
תאריך רכישת הקרקע	ביום 23 ביולי 2019 נתקבלה במשרדי החברה הודעה מאת ועדת המכרזים של עיריית באר שבע, לפיה זכתה החברה במכרז שפרסמה עיריית באר שבע בהסכם קומבינציה לרכישת חלק במקרקעין המיועדים להקמת בנייני משרדים בבאר שבע. בחודש אוקטובר 2019 התקבל בחברה אישור מועצת עיריית באר שבע. 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 - לחברה זכות להירשם כבעלים בכפוף לקיום התחייבויותיה.
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	לחברה זכות לרכישת זכויות בניה נוספות במקרקעין ככל שיהיו ובכפוף לתנאים שנקבעו.
מצב רישום זכויות משפטיות	עיריית באר שבע רשומה כבעלים. טרם נרשמה פרצלציה ולחברה זכות להרשם כבעלים בכפוף לקיום התחייבויותיה.
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	לחברה 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

4.3.4.2 נתונים עיקריים

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 שערוד
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

4.3.4.3 פעילות שיווק - החברה טרם החלה בשיווק השטחים.

4.3.4.4 מימון מסויים הקשור לנכס - בשלב זה ההשקעות בפרויקט ממומנות על ידי מימון לא ספציפי.

4.3.4.5 לא קיימות מגבלות משפטיות מהותיות ו/או שעבודים

#### 4.3.5.1 הצגת הנכס

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

בדצמבר 2016 אושרה תוכנית מתאר מקומית חדשה לתל אביב - "תוכנית מתאר 5000" המאפשרת להגדיל את אחוזי הבנייה בקרקע בהגשת תבע בסמכות וועדה מקומית. באוקטובר 2017, 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 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. 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.

החברה 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 בת בבעלות מלאה)
חלק התאגיד בפועל בקרקע:		החברה (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
מצב רישום זכויות משפטיות:		מקרקעין מוסדרים
ציון עניינים מיוחדים:		הרוכשות נדרשו לטפל בפינוי המתחם ממחזיקי, 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

#### 4.3.5.2 נתונים עיקריים

2017	2018	2019					
		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 שערור (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)

#### 4.3.5.3 השבחות שבוצעו בקרקע:

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

#### 4.3.5.4 מימון מסויים הקשור לקרקע:

הלוואות		מימון מסויים:	
157,469 <sup>(1)</sup>	מוצג כזמן קצר :	31.12.2019	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי
-	מוצג כזמן ארוך :		
485	מוצג כזמן קצר :	31.12.2018	
157,000	מוצג כזמן ארוך :		
157,660	שווי הוגן ליום 31.12.2019		
18/11/2015	תאריך מקורי לנטילת ההלוואות		
168,000	סכום האשראי לפי הסכם		
157,000	סכום ההלוואות שנלקחו		
3.52% (ריבית קבועה ללא הצמדה)	שיעור הריבית ליום 31.12.2019		
3.52%	שיעור הריבית האפקטיבית ליום 31.12.2019		
קרן בסוף תקופת ההלוואה <sup>(1)</sup> (15/12/2020) ריבית חציונית שתשולם ב- 31 במאי וב- 30 בנובמבר בכל שנה עד למועד הפירעון הכולל של ההלוואה		מועדי פירעון קרן וריבית	
כמפורט בסעיף 5.6.4.1 להלן		התניות פיננסיות מרכזיות	
כן	ציון האם התאגיד עומד בהתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		

(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.

#### 4.3.5.5 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בקרקע:

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 2019
דרגה ראשונה	משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.	ללא הגבלה
	שיעבוד חלקה של החברה במקרקעין לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, לרבות שיעבוד החזרי ביטוח, שיעבוד חשבוניות החברה, שיעבוד תקבולי שכירות ושכירות מוגנת, שיעבוד החזרים מרשויות המס, שיעבוד זכות לקיזוז הפסדים.	
	וכן ערבות של החברה כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ לטובת לוינשטיין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח.	

4.3.5.6 פרטים אודות הערכות השווי של הקרקע:

2017	2018	2019	
411,500	437,500	<sup>(1)</sup> 440,301	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	<sup>(1)</sup> 30/9/2019	תאריך התוקף של הערכת השווי
גישת ההשוואה			מודל הערכת השווי
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:</b>			
הנתונים הינם לפי 100% יחד עם שותפתה של החברה - חלק החברה הינו 50%			
79,380	79,278	64,478	שטח לשיווק (מ"ר)
-	-	8,845	מגורים שטח פלדלת
8,330	6,022	5,631	מגורים דב"י <sup>(2)</sup> שטח פלדלת
102,600	111,245	111,245	מסחר
13,000	13,000	14,000	משרדים/תעסוקה
-	-	3,600	שווי למ"ר מבונה (בש"ח)
12,000	12,000	12,000	מגורים שטח פלדלת
3,000	3,400	3,600	מגורים דב"י <sup>(2)</sup> שטח פלדלת
			מסחר
			משרדים/תעסוקה
(262,793)	(260,642)	(204,286)	הפחתה בגין פינויי דיירים מוגנים, היטל השבחה ומטלות ציבוריות (אלפי ש"ח)
82%	84%	86%	מקדם דחיה וסיכון לאישור התכנית
15%	15%	15%	הפחתה להיקף
<b>שינוי בשווי במליוני ש"ח (חלק החברה)</b>			<b>ניתוחי רגישות לשווי:</b>
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.

## **פרק 5 - מידע נוסף ברמת החברה**

### **5.1 שיווק**

שיווק כל השטחים בין אם הם שטחים של פרויקטים בהקמה, ובין אם הם שטחים אשר מתפנים מתוך נכסי החברה, מתבצע באמצעות מערך השיווק של חברת האם, אשר נעזר במשרדי תיווך מובילים ובפרסום במדיות השונות.

### **5.2 תחרות**

#### **5.2.1 כללי**

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין בתחרות רבה, והחברה חשופה בפעילותה לתחרות מצד גורמים רבים העוסקים בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן. בתחום הנכסים המניבים התחרות הינה בעיקר אזורית, בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של כל נכס מניב ולכן, בכל פרויקט, למעט פרויקט ייעודי מראש, קיימת תחרות מצד פרויקטים הסמוכים אליו ואף מצד פרויקטים דומים גם אם אינם סמוכים אליו. התחרות הינה בעיקר על שיעור דמי השכירות ודמי האחזקה, מצבם הפיזי של המבנים, רמת הגימור והתחזוקה של הנכסים ורמת שירותי הניהול הניתנים לשוכרים. כתוצאה מכך, בעת חידוש חוזי שכירות, נמצאת החברה בתחרות עם גורמים אחרים, כאשר לעתים חלקם אינם פועלים מתוך שיקולים כלכליים מקובלים.

כמו כן, פועלת החברה בשוק תחרותי באיתור פרויקטים אטרקטיביים המתאימים לתיק הנכסים שלה ואופי החברה. לעתים בעלי נכסים אחרים, לרבות בעלי שטחים קטנים במבנים בהם קיימים ריבוי בעלים, מפחיתים מחירים למחירים נמוכים ממחיר השוק וזאת על מנת לזכות בקדימות בהשכרת שטחיהם בעיקר על מנת להימנע מהוצאות החזקה של שטחים ריקים. מצב דומה עלול להתרחש גם כאשר שוכרים מכניסים שוכרי משנה במחירים נמוכים במטרה למזער נזקים כאשר מצב הדברים המתואר עלול לגרום למתחרים שלא להרחיב את היקף פעילותם.

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

לפרטים נוספים ראה גם סעיף 1א' לדוח הדירקטוריון.

#### **5.2.2 דרכי ההתמודדות העיקריות של החברה עם התחרות**

להערכת הנהלת החברה, דרכי ההתמודדות העיקריות שלה הינן באמצעות בניית מבנים ברמה גבוהה, מחומרי בניה עמידים, תוך הקפדה על דרישות איכות הסביבה, שמירה על רמת תחזוקה וניהול ברמה גבוהה לאורך זמן של נכסיה ותוך יצירה ושמירה על המוניטין של החברה בתחום זה. כמו כן, ניתן דגש והשקעה בשיווק הקבוצה והפרויקטים (זאת, בין השאר, על מנת להדגיש את יתרונות נכסיה בהשוואה לנכסי מתחריה), שמירה על רמת שירות גבוהה ועמידה לאורך זמן בהתחייבויות הקבוצה כלפי השוכרים וכן, בדיקה והערכה מתמדת של רמת שביעות רצון השוכרים, לרבות מגובה דמי השכירות הנגבים מהם בהשוואה לגובה דמי השכירות הנגבים על ידי מתחריה בפרויקטים דומים.

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

### 5.3 הון אנושי

נכון למועד פרסום הדוח בחברה 6 עובדים המועסקים בחברה ובחברה בת במתן שירותי ניהול ואחזקה.

בנוסף, מקבלת החברה שירותי ניהול מחברת האם שבמסגרתם עומדים לרשותה נושאי המשרה של לוינשטיין הנדסה ועובדיה, אשר מעניקים שירותים לחברה, בתחומים שונים, בהתאם לצרכי ופעילות החברה.

לפרטים אודות הסכם שירותי הניהול כאמור ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים ותקנות 21 ו- 22 לדוח פרטים נוספים.

### 5.4 הון חוזר

החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות ואשראים שנוטלת מהמערכת הבנקאית, משוק ההון באמצעות אגרות חוב שהנפיקה, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון עצמי. החברה שואפת להתאים את האשראים שלה לסוגי הפעילות להם היא חשופה תוך מתן דגש למשך תקופת החזר ההלוואות ולבסיסי ההצמדה של חוזי השכירות. החברה בוחנת את מצבה בתחום זה, לרבות בחינת שוק המטבע הזר, הריביות בעולם וכן הריבית המקובלת בארץ. מרבית נכסי הקבוצה משועבדים להבטחת החזר אשראי שהיא נטלה.

כמו כן, לקבוצה תזרים הכנסות שוטף מנדל"ן מניב, אשר להערכת החברה צפוי להסתכם לשנת 2020 וכן בשנים הבאות בכ- 78 מליון ש"ח בכל שנה (כולל חלק החברה בתזרים ההכנסות של חברה מוחזקת בשיעור של 50% המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 6.5 מליון ש"ח). צפי כנ"ל הינו תחת הנחת נכסים דומים, כי התפוסה בנכסי החברה תישאר דומה לתפוסה הקיימת וכי לא יהיה שינוי מהותי בדמי השכירות.

#### אשראי לקוחות

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

## אשראי ספקים

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

## **5.5 השקעות מהותיות ואחרות בחברות מוחזקות ושותפויות**

בשנת הדוח לא ביצעה החברה השקעות בחברות מוחזקות או בשותפויות.

לפרטים אודות רכישת מפעל טבע בהר חוצבים ביחד עם חברת האם ראה סעיף 2.4.1 לעיל.

לפרטים אודות המיזוג עם לוינשטיין ביצוע ראה סעיף 5.15 להלן.

## **5.6 מימון**

### 5.6.1 כללי

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

### 5.6.2 מקורות המימון

יתרת האשראי אשר התקבל מתאגידים בנקאיים הסתכמה למועד הדוח לסך של כ- 321 מליון ש"ח. סכום זה משקף שיעור מינוף נמוך יחסית בהשוואה לשווי הנכסים המשועבדים לבנקים. כמו כן, יתרת האג"ח שהנפיקה החברה (סדרה ב') מסתכמת למועד הדוח לסך של כ- 102 מליון ש"ח.

לחברה מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בסך של 320 מליון ש"ח. היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו ליום 31 בדצמבר 2019 הינה 171 מליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות מסגרת אשראי זו ראה סעיף 5.6.3.4 להלן.

למועד הדוח לחברה נכסים שאינם משועבדים בשווי כולל של כ- 213 מליון ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המשועבדים נמוך משמעותית משוויים ההוגן.

**5.6.3.1 הלוואות שהתקבלו למימון רכישת מתחם התחנה המרכזית**

ביום 18 בנובמבר 2015 התקשרה לוינשטיין נכסים בתחנה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה"), שלפיו יעמיד המלווה הלוואה בסך כולל של 168 מליון ש"ח (ביום 18 בנובמבר 2015 התקבל מתוכם סך של 157 מליון ש"ח). ההלוואה שימשה את לוינשטיין נכסים בתחנה למימון רכישת המקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב (ראה סעיף 4.3.5 לעיל).

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	168 מליון ש"ח	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סכום שנוצל - 157 מליון ש"ח</li> <li>• תנאי ריבית - 3.52% קבועה ללא הצמדה</li> <li>• תנאי החזר - הקרן תוחזר בתום תקופת ההלוואות שהינו 15 בדצמבר 2020<sup>(1)</sup>. הריבית תשולם באופן שוטף פעמיים בשנה</li> </ul>	ראה סעיף 5.6.4.1 להלן	שיעבוד חלקה של לוינשטיין נכסים בתחנה במקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה, וכן ערבות של החברה לטובת לוינשטיין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח.

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

**5.6.3.2 אגרות חוב (סדרה א')**

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

**5.6.3.3 אגרות חוב (סדרה ב')**

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

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

פרעון קרן אגרות החוב מתבצע ב- 10 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 31 בדצמבר 2018 ופרעון ריבית מתבצע בתום כל חודש דצמבר בשנים 2017-2027. להתניות הפיננסיות החלות על החברה בהתאם לשרט הנאמנות ראה סעיפים 5.6.4.2 ו- 5.6.4.3 להלן. לפרטים נוספים ראה סעיף 5 לדוח הדירקטוריון המצורף לחלק ב' לדוחות תקופתיים אלה.

5.6.3.4 מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	141 מליון ש"ח	הסכום שנוצל - 141 מליון ש"ח, מתוכם: • 88 מליון 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 מליון 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. <sup>(1)</sup>	ראה סעיף 5.6.4.4 להלן	שעבוד נכסי מקרקעין
	179 מליון ש"ח <sup>(1)</sup>	הסכום שנוצל - 8 מליון ש"ח, הלוואה לז"ק בריבית משתנה, פריים+0.6%		
	בסה"כ: 320 מליון ש"ח	בסה"כ נוצל: 149 מליון ש"ח		

(1) ביום 28 במרס 2019 הווארך תוקפו של הסכם לקבלת מסגרת אשראי בסך של 179 מליון 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. להערכת הנהלת החברה בהתבסס בין היתר על מגעים עם התאגיד הבנקאי תוארך מסגרת האשראי לתקופה נוספת.

5.6.4 אמות מידה פיננסיות

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

בנקאי:

- (א) ההון העצמי המוחשי המינימאלי של החברה לא יפחת בכל עת משיעור של 27% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח, הגבוה מבין השניים.
- (ב) היחס בין החוב לשווי הנכס יהיה 60% משווי הנכס בהתאם להערכה שמאית מעודכנת (להלן: "יחס ה-LTV המינימאלי"). היה ויחס ה-LTV המינימאלי יהיה שווה או יעלה על 70%, תשלם לוינשטיין נכסים בתחנה תוך 60 ימים הון ממקורותיה העצמאיים כך שיחס ה-LTV המינימאלי יהיה 60%.
- (ג) ככל שישתבר כי סך השטחים שתקבל לוינשטיין נכסים בתחנה יפחת עקב הפקעות ו/או תהליכים אחרים, בהשוואה למפורט בהערכה השמאית שהוכנה טרם הרכישה, תגדיל לוינשטיין נכסים בתחנה את ההון העצמי המושקע על ידה בגובה שווי השטחים שפחתו.

ליום 31 בדצמבר 2019 עמדו החברה ולוינשטיין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

ליום 31.12.2019 בפועל	התניות פיננסיות
59%	(1) ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת מ- 27% מסך המאזן
907 מליון ש"ח	(2) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח
36%	(3) היחס בין החוב לשווי הנכס יהיה 60%

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

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

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

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

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

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

#### 5.6.4.4 התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי:

- במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי ובהתאם להסכם להארכת תוקפו של הסכם המסגרת כאמור, כמפורט בסעיף 5.6.3.4 לעיל. התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:
- (א) ההון העצמי לא יפחת בכל עת משיעור של 27% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח, הגבוה מבין השניים.
- (ב) היחס בין החוב הפיננסי נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד לא יעלה על 70%.
- (ג) בנוסף, התחייבה לוינשטיין נכסים לעמוד במספר מגבלות ותנאים לגבי שלושה נכסי נדל"ן להשקעה (מגדל דיסקונט, מגדל לוינשטיין (למעט קומה 15 ו-10 חניות) ואויה ביזנס סנטר) (להלן: "**הנכסים המשועבדים**"), שהפרתם תהווה עילה לפירעון מידי, שעיקריהם כדלקמן<sup>5</sup>:

<sup>5</sup> בהסכם מול הבנק נקבעו מנגנונים לפיהם בחלק ממקרי ההפרה תקטן מסגרת האשראי באופן יחסי ו/או שהחברה תהייה רשאית לשעבד נכסים נוספים ו/או שהחברה תהא רשאית להפקיד פקדונות כספיים באופן שבו תישמר לחברה מסגרת האשראי.

- (1) ה- NOI הנובע מדמי השכירות של הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 32 מליון ש"ח ;
- (2) שווי הנכסים המשועבדים בהתאם להערכות שווי עדכניות, לא יירד אל מתחת לסך של 516 מליון ש"ח ;
- (3) החברה התחייבה ליחס DSCR, שהינו היחס בין ה- NOI השנתי לבין החלויות השוטפות לתקופה של שנה, שלא יפחת מיחס של 1.25 ;

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

ליום 31.12.2019 בפועל	התניות פיננסיות
59%	(1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 27% מסך המאזן
907 מליון ש"ח	(2) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח
31%	(3) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%
42 מליון ש"ח	(4) NOI בחישוב שנתי של הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 32 מליון ש"ח
640 מליון ש"ח	(5) שווי הנכסים המשועבדים לא יירד אל מתחת לסך של 516 מליון ש"ח
4.04	(6) יחס DSCR שלא יפחת מיחס של 1.25

#### 5.6.5 שעבודים ובטחונות

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

#### 5.6.6 להלן טבלה המפרטת את שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית על יתרות האשראי של החברה :

שיעור ריבית האקפטיבית לשנת 2019 <sup>(1)</sup>	שיעור ריבית הממוצעת לשנת 2019 <sup>(1)</sup>	ממוצע יתרות האשראי לשנת 2019	סך האשראי ליום 31.12.2019	
	%	אלפי ש"ח		
				<b>זמן קצר :</b>
2.4%	2.4%	360	8,001	מקורות בנקאיים
				<b>זמן ארוך :</b>
3.6%	3.6%	317,581	312,851	מקורות בנקאיים
2.9%	2.6%	114,767	102,320	אגרות חוב (סדרה ב')
3.4%	3.3%	432,709	423,172	<b>סך הכל</b>

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

#### 5.6.7 דירוג החברה

ביום 27 באוגוסט 2019 אשררה חברת הדירוג את הדירוג 'iA+' של החברה ו- 'iA+' של אגרות החוב סדרה ב' שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה.

## 5.7 מיסוי

לפירוט היבטי המיסוי הנוגעים לחברה ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים.

## 5.8 איכות הסביבה

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

במסגרת היתרים ו/או התאמות נדרשות להקמת ותפעול פרויקטים ונכסים, מחויבת החברה לעמוד בדרישות ותנאים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע ומקורות מים ועוד. תנאים אלה מוסדרים בין היתר, במסגרת תב"ע ו/או היתרי בנייה ו/או דרישות רגולטוריות שונות. במסגרת זו, עשויה החברה להידרש על ידי הרשויות הרלוונטיות לערוך פעולות לאיתור וטיפול בזיהום קרקע, גזי קרקע או מי תהום במקרקעין עליהם עתיד להיבנות מבנה וזאת על חשבונה, כאשר לרוב, העלויות הכרוכות ביישום דרישות כאמור אינן מהותיות לחברה והיא עומדת בהן.

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

### 5.8.2 מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים

במסגרת ההיתרים להקמת פרויקטים החברה נדרשת לעמוד בתנאים סביבתיים שונים הקשורים לאיכות הסביבה כגון רעש, זיהום, פגיעה בקרקע ועוד. העלויות הכרוכות בפעולות אלה אינן מהותיות לחברה והיא עומדת בדרישות אלה. בנוסף נוקטת החברה פעולות שונות לצמצום הפגיעה בסביבה ולפעולות מיחזור בקרב עובדיה ופרויקטיה.

החברה בונה את המבנים בכפוף להוראות המחלקות לאיכות הסביבה הרלוונטיות בכל רשות בה בונה החברה ובהתאם לדין. בנוסף, בחלק מנכסי החברה על השוכרים מוטלות חובות שונות בקשר עם דיני איכות הסביבה השונים.

## 5.9 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

### 5.9.1 כללי

פעילותה של החברה בתחום פעילות זה כפופה, בין היתר, לחוקים ותקנות בתחום דיני המקרקעין, דיני התכנון והבניה, חוקים ותקנות שעניינם פיקוח מוניציפאלי, החלטות רמ"י והסכמי התקשרות עם רמ"י, מגבלות בגין חוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971 (ביחס להסדרת מערכת היחסים בין שוכר למשכיר ותרופות הניתנות לצדדים במקרים של הפרת חוזה), מגבלות בגין חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1682 (ביחס לחובת הפעלת רישיון עסק לצורך הפעלת שטחים), בגין חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 ובגין חוקי תברואה שונים וצווים מכוחם.

החברה מקפידה וממלאת אחר הוראות החוקים והתקנות הרלוונטיים במועדים המתחייבים לפיהם.

## 5.10 הסכמים מהותיים

להסכמים מהותיים בהם התקשרה החברה במהלך שנת 2019 ראה סעיף 2.3.1 לחלק זה.

בנוסף, החברה הינה צד למספר הסכמים מהותיים שנחתמו בעבר שלא במהלך העסקים הרגיל שהינם: הסכם שירותי ניהול בין לוינשטיין הנדסה לבין החברה; הסכם ניהול בניה בין לוינשטיין הנדסה לבין החברה; התחייבות לתיחום פעילות של לוינשטיין הנדסה; לפירוט אודות ההסכמים, ראה ביאור 20' לדוחות הכספיים.

## 5.11 הליכים משפטיים מהותיים

למועד הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

## 5.12 יעדים ואסטרטגיה עסקית

- 5.12.1 החברה שואפת למצות את ניסיונה בייזום והקמת פרויקטים למסחר, משרדים והייטק, בעיקר לצרכי השכרתם, אך לא תמנע ממכירתם. בפיתוח העסקי שואפת החברה 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.
- 5.12.2 החברה תמשיך גם לבחון ולשקול רכישת נכסים מניבים או אחרים אשר עשויים להתאים לפעילותה מבחינת מיקומם, רמת הבניה, וטיב השוכרים. בהתקיים תנאי שוק מתאימים תשקול החברה מימוש נכסים מסוימים.
- 5.12.3 החברה מקפידה לפעול בפרויקטים בהם היא מעורבת תוך שמירה על מערכת יחסים עם שותפיה העסקיים המושתתת על הגינות, אמינות ומחויבות משותפת להצלחה, עמידה בהתחייבויות הביצוע והשירות למגוון לקוחותיה.
- 5.12.4 בכוונת החברה לפעול להרחבת תשתית הנכסים המניבים שלה ושיפור מתמיד של איכות הפרויקטים.
- 5.12.5 החברה משקיעה משאבים באיתור הזדמנויות עסקיות במטרה להשיא תשואות על השקעותיה ונכסיה.
- 5.12.6 חלוקת דיבידנדים בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים אותה אימצה החברה והשגת ערך מרבי לבעלי המניות.
- 5.12.7 החברה בוחנת פעילות מחוץ לישראל בתחומי פעילותה. למועד פרסום הדוח טרם התקשרה החברה בהתקשרויות מחייבות מחוץ לישראל.

### **5.13 פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע**

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

### **5.14 פריסות גיאוגרפיות חדשות**

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

### **5.15 רכישות, מיזוגים ושיתופי פעולה**

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

בחודש דצמבר 2018 חתמו החברה ולוינשטין ביצוע, חברה שהוחזקה ב-100% על ידי החברה, על הסכם מיזוג בין החברות. בחודש יולי 2019 נתקבל אישור מס הכנסה על השלמת המיזוג, כך שלוינשטין ביצוע מוזג לתוך החברה, כל נכסיה הועברו לחברה ללא תמורה והחברה חבה בכל החיובים של לוינשטין ביצוע. לוינשטין ביצוע חוסלה ללא פירוק ונמחקה מהרישומים המתנהלים על ידי רשם החברות.

### **5.16 מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד**

בתקופת הדוח אין שינוי חריג בעסקי התאגיד.

### **5.17 אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים**

בתקופת הדוח אין עניין החורג מעסקי התאגיד.

### **5.18 מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים**

לחברה אין פעילות לפי מגזרים גיאוגרפיים.

### **5.19 חשיפה לסיכונים פיננסיים**

לפרטים אודות חשיפה לסיכונים פיננסיים ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים.

### **5.20 צפי להתפתחות לשנה הקרובה**

החברה צופה כי בשנה הקרובה תפעל להתקשר בעסקאות ביחס למספר פרויקטים נוספים, בתחום הנדל"ן המניב, באיזורים שונים בארץ ובחו"ל.  
**מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד ויתכן כי יתממש באופן שונה מן הצפוי.**

## 5.21 דיון בגורמי סיכון

גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילותה של החברה הינם כדלהלן:

### גורמי סיכון מאקרו

**שינויים ו/או החמרה במצב ביטחוני מדיני/האטה בשוק המקומי** - ככלל, שינוי ו/או החמרה במצב ביטחוני מדיני בישראל ובמדיניות הסובבת אותה ו/או שינוי ו/או האטה בשוק הישראלי, הרחבה משמעותית של היצע שטחי משרדים אשר מסתמן בתל אביב רבתי, כל אלה, עלולים ליצור, בין היתר, עודף היצע ולחץ על מחירי השכירות במהלך השנים הקרובות ולפגיעה בכושר התשלום של שוכרי שטחים מסחריים ושטחי משרדים.

**סיכונים פיננסיים** - החברה חשופה לסיכונים ריבית ומטבע, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ושווי התחייבויותיה, שכן החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר באמצעות הלוואות בריבית צמודת פריים והכנסותיה משוכרים צמודות למדד המחירים לצרכן.

**חשיפה לנזקי רעידות אדמה** - על פי פוליסות ביטוח מקובלות החברה מחויבת בהשתתפות עצמית במקרה של נזקי רעידת אדמה. במידה וייגרם נזק נרחב לנכסי החברה עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לחברה חשיפה מסוימת.

### גורמי סיכון ענפיים

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

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

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

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

גורמי סיכון	מידת ההשפעה		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
גורמי מאקרו	• האטה בשוק הישראלי	• חשיפה לנזקי רעידות אדמה	• מצב ביטחוני מדיני בישראל • סיכוני ריבית ומטבע
גורמים ענפיים	-	• שיעורי צמיחה באזורי פעילותה של החברה	• סיכוני הפסקת שכירות והפרת הסכמי שכירות

## חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה  
ליום 31 בדצמבר 2019**

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2019

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), מתכבד דירקטוריון לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן: "**החברה**") להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והחברות המוחזקות על-ידה (להלן: "**הקבוצה**") ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "**מועד הדוח**") ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "**תקופת הדוח**"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח ויש לעיין בה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019.

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

תקופת הדוח הסתיימה ברווח לפני מסים בסך של כ- 118.8 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 63.3 מליון ש"ח בשנת 2018.

תקופת הדוח הסתיימה ברווח לפני מסים (ללא שערוכים) בסך של כ- 41.2 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 34.7 מליון ש"ח בשנת 2018.

הרווח הנקי לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 91.1 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 52.1 מליון ש"ח בשנת 2018.

הרווח הנקי (ללא שערוכים) לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 30.9 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 29.5 מליון ש"ח בשנת 2018.

### 1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

#### 1.א. התאגיד - תחומי פעילות וסביבה עסקית

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

לתיאור נרחב יותר של פעילויות התאגיד, ראה בדוח המתאר את עסקי התאגיד בדוחות הכספיים לשנת 2019.

תקופת הדוח אופיינה בהמשך היציבות של המשק, לרבות ענף הנדל"ן המניב. סקטור המסחר והמשרדים שומר על רמות תפוסה ודמי שכירות יציבים.

להערכת החברה, לעת עתה הגידול בהיצע שטחי המשרדים באזור תל אביב בו ממוקמים שני נכסים מהותיים מאוד של הקבוצה, מגדל לוינשטיין ומגדל דיסקונט, לא גורם לשינויים מהותיים בדמי השכירות אותם גובה הקבוצה. במקביל, נמשכות העבודות להקמת הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב, אשר שתיים מתחנותיה מוקמות בסמיכות למגדל לוינשטיין ולמגדל דיסקונט. למועד זה לעבודות ההקמה כאמור אין השפעה על הכנסות השכירות מנכסים אלה.

בחודש פברואר 2020 אושרה סופית למתן תוקף התב"ע למתחם התחנה המרכזית בה מחזיקה החברה (יחד עם שותפה בחלקים שווים) בלמעלה מכ- 70% מהזכויות במתחם, לפרטים ראה סעיף 1.א.4. להלן.

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

לחברה דירוג 'iilA' (Stable) של מעלות ולאג"ח סדרה ב' הלא מובטחת של החברה דירוג '+iilA'.

**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	20	(4) (1)	נכסים שוטפים
1,394	1,505	(5) (2)	נכסים שאינם שוטפים
<b>1,459</b>	<b>1,525</b>		<b>סה"כ נכסים</b>
45	202	(5) (4) (3)	התחייבויות שוטפות
573	416	(5)	התחייבויות שאינן שוטפות
841	907	(6)	סה"כ הון
<b>1,459</b>	<b>1,525</b>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

**הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים:**

- (1) הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מתשלום דיבידנדים בסך של כ- 25.2 מיליון ש"ח, מתשלום מקדמה בגין רכישת הנכס בהר חוצבים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח (ראה סעיף 3.א.4. להלן), מתשלום יתרת התמורה בגין רכישת הנכס "בית סולוג" בבאר שבע בסך של כ- 8.5 מיליון ש"ח ומפירעון קרן אגרות החוב סדרה ב' בסך של כ- 12.8 מיליון ש"ח.
  - (2) העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר משיערוך נכסי נדל"ן להשקעה (ראה סעיף 2.ג.1. להלן) ומתשלום מקדמה בגין רכישת הנכס בהר חוצבים כאמור לעיל, וכן מעלויות השבחה בנכסי נדל"ן להשקעה.
  - (3) העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בחלויות השוטפות על הלוואות לזמן ארוך בסך של 157 מיליון ש"ח בגין הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו מתאגיד בנקאי למימון רכישת חלק החברה במתחם התחנה המרכזית, אשר יעמדו לפירעון סופי בחודש דצמבר 2020.
  - הנהלת החברה מעריכה כי ביכולתה להאריך את מועד פירעון האשראי האמור או לקבל אשראי אחר חלק הלוואות האמורות בהגיע מועד פירעון בחודש דצמבר 2020.
  - (4) היחס השוטף (בנטרול הלוואות האמורות בסעיף (3) לעיל) למועד הדוח הינו כ- 46% בהשוואה ליחס שוטף של כ- 147% ליום 31 בדצמבר 2018. להסבר נוסף לגבי ההון החוזר ראה גם סעיף 2.ד.1. להלן.
  - (5) יחס החוב, נטו, לשווי נכסי הנדל"ן והנדל"ן להשקעה בהקמה (LTV) ליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ- 27% (כולל חלק החברה בנכס ובחוב, נטו, בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני) בהשוואה לכ- 28% ליום 31 בדצמבר 2018.
  - (6) ההון העצמי למועד הדוח מהווה כ- 59% מסך הנכסים בהשוואה לכ- 58% ליום 31 בדצמבר 2018. בהקשר זה יצוין כי במסגרת ההתחייבויות המהוות כ- 41% מסך המאזן כלולה גם יתרה בסך של כ- 176 מיליון ש"ח בגין עתודה למסים נדחים ללא מועד פירעון מוגדר. תחת ההנחה שהעתודה למסים נדחים אינה התחייבות לפירעון, יעמוד שיעור ההון העצמי בתוספת העתודה למסים נדחים על כ- 71% מסך המאזן.
- להערכת דירקטוריון החברה, ביכולתה של החברה ללוות סכומים נוספים מתאגידים בנקאיים או מנותני אשראי אחרים וזאת בהתבסס על נכסיה הלא משועבדים ויחסי המינוף של החברה (ראה גם סעיפים 2.ד.1 ו- 2.ה.1. להלן).
- נכון למועד הדוח לא קיימת במאזן החברה הפרשה לחובות מסופקים. החשיפה לחובות מסופקים בחברה הינה נמוכה בדרך כלל מכיוון שבתחום הנדל"ן המניב ניתנות בטוחות על ידי השוכרים (בעיקר שטרות, פיקדונות וערבויות בנקאיות).

**1.ג. ניתוח התוצאות העסקיות בתקופת הדוח**

להלן התייחסות למרכיבי דוח הרווח וההפסד :

31 בדצמבר			הסברים	
2017	2018	2019		
מליוני ש"ח				
67.5	65.6	69.5	(1)	דמי שכירות ואחזקה
98.5	25.6	75.6	(2)	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
0.1	-	-		אחרות
166.1	91.2	145.1		סה"כ הכנסות
(8.6)	(9.7)	(9.1)	(3)	אחזקת נדל"ן להשקעה
(6.3)	(7.9)	(8.5)	(4)	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
(14.9)	(17.6)	(17.6)		סה"כ הוצאות
151.2	73.6	127.5		רווח תפעולי
0.8	1.7	0.7		הכנסות מימון
(19.3)	(18.8)	(15.4)		הוצאות מימון
(18.5)	(17.1)	(14.7)	(5)	הוצאות מימון, נטו
132.7	56.5	112.8		רווח לאחר מימון
10	6.7	6	(6)	חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת
142.7	63.2	118.8		רווח לפני מסים על הכנסה
(31.1)	(11.1)	(27.7)	(7)	הוצאות מסים על הכנסה
111.6	52.1	91.1		רווח נקי לתקופה

**הסברי החברה לסעיפים ולשינויים המהותיים :**

(1) בתקופת הדוח כללו ההכנסות מדמי שכירות הכנסות מהשכרת השטחים שהיו פנויים בתקופה מקבילה אשתקד. כמו כן, החל מחודש יוני 2019 החברה גובה את מלוא הכנסות השכירות מהנכס "בית סולוג" בבאר שבע בעקבות תשלום יתרת התמורה בגין רכישתו. 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- 76.1 מליון ש"ח (כולל חלק החברה בהכנסות מדמי שכירות בסך של כ- 6.6 מליון ש"ח מנכס הנמצא בבעלות חברה מוחזקת (50%) המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), בהשוואה לסך של כ- 72.1 מליון ש"ח בשנת 2018 וסך של כ- 74.1 מליון ש"ח בשנת 2017.

(2) הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים בביאור 10ב'(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- 78.9 מליון ש"ח.

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

מנגד, קבעה החברה כי חלה ירידה בשווי ההון של מתחם התחנה המרכזית בתל אביב בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח. הירידה בשווי ההון 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 1.4.א. להלן). התוכנית האמורה כללה בין היתר שינוי בהיקף והתפלגות זכויות הבניה.

בנוסף, בבחינה שנערכה בתקופת הדוח קבעה חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני כי חלו שינויים בתזרימי המזומנים הצפויים ובשיעור ההיוון של הנכס "יוקנעם הייטק פארק" המוחזק על ידה. בעקבות השינויים כאמור רשמה החברה המוחזקת הכנסות 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.

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 החברה (ללא מתחם התחנה המרכזית). בעקבות השינויים כאמור רשמה החברה רווחים משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בסך כולל של כ- 8.2 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 לדוח תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח התקופתי).

(3) הירידה בהוצאות האחזקה בתקופת הדוח נבעה בעיקר מקיטון בהוצאות אחזקה בגין שטחים שהתפנו במגדל לוינשטיין ובמגדל דיסקונט בסוף שנת 2017 והושכרו במהלך שנת 2019.

(4) העליה בהוצאות בתקופת הדוח בהשוואה לשנים 2017-2018 נבעה בעיקר מגידול בדמי הניהול המשולמים ללוינשטיין הנדסה.

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

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

למידע נוסף אודות הסכמי הניהול ואישור התוספת להסכם שירותי הניהול ראה ביאורים 1'20 ו- 5'20 לדוחות הכספיים לשנת 2019.

(5) הירידה בהוצאות המימון נבעה בעיקר מקיטון בקרן ההלוואות ואגרות החוב בעקבות פירעונות שוטפים.

הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 3.3 מיליון ש"ח בגין אגרות החוב (סדרה ב' בלבד) בהשוואה לסך של כ- 5.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (סדרות א' וב'). הקיטון נובע בעיקר מפירעונות בקרנות האג"ח וכן מקיטון בעליית המדד בתקופת הדוח בהשוואה לשנת 2018.

(6) הרווחים הכלולים בסעיף זה נובעים מחלקה של החברה בתוצאות חברת כ.א.מ. שלכו (1998) בע"מ המוחזקת בשיעור של 50% (להלן: "כ.א.מ."), המחזיקה בנכס ביקנעם. בתקופת הדוח רשמה כ.א.מ. הכנסות משערוך נכס נדל"ן בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח (חלק החברה) בהשוואה לסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח בשנת 2018 וכ- 7.4 מיליון ש"ח בשנת 2017.

(7) הוצאות המסים על הכנסה בתקופת הדוח כללו הוצאות מסים נדחים שנבעו מרישום רווחי שערוך של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 21.4 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח בשנת 2018 וסך של כ- 22.7 מיליון ש"ח בשנת 2017.

(8) **התפלגות התוצאות העסקיות בתקופת הדוח עפ"י רבעונים** - ראה תקנה 10.א. בדוח על הפרטים הנוספים (פרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019).

**ד.1. נזילות**

**1.ד.1. תזרים המזומנים**

31 בדצמבר			הסברים	
2017	2018	2019		
מליוני ש"ח				
22	30	39.5		פעילות שוטפת
(78.6)	2.6	(18.2)	(1)	פעילות השקעה
(16)	(67.3)	(42)	(2)	פעילות מימון
<b>(72.6)</b>	<b>(34.7)</b>	<b>(20.7)</b>		<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
144.7	72.1	37.4		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<b>72.1</b>	<b>37.4</b>	<b>16.7</b>	<b>(3)</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

**הסברי החברה לתזרימי המזומנים:**

- (1) בתקופת הדוח מימשה החברה את מלוא תיק ניירות הערך בתמורה לסך של כ- 20.1 מליון ש"ח. מנגד, שילמה החברה מקדמה בגין רכישת הנכס בהר חוצבים בסך של כ- 15 מליון ש"ח ואת יתרת התמורה בגין רכישת הנכס "בית סולוג" בבאר שבע בסך של כ- 8.5 מליון ש"ח. כמו כן, ביצעה החברה השקעות נוספות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה (ראה סעיף 4.א.7. להלן לגבי פרויקט מוסכי העריה בבאר שבע).
- (2) בתקופת הדוח שולמו דיבידנדים בסך של כ- 25.2 מליון ש"ח בהשוואה לדיבידנדים בסך של כ- 18 מליון ש"ח בשנת 2018 ובסך של כ- 16.9 מליון ש"ח בשנת 2017.
- כמו כן, בתקופת הדוח החברה פרעה אגרות חוב (סדרה ב') בסך של כ- 12.8 מליון ש"ח וכן הלוואות מתאגידים בנקאים בסך של כ- 9.4 מליון ש"ח.

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

למועד הדוח לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת והון חוזר שלילי בדוחותיה המאוחדים בסך של כ- 181 מליון ש"ח. בדוחות הכספיים המיוחדים לחברה עצמה (סולו) קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 22 מליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2019 ההתחייבויות השוטפות כוללות חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך של 157 מליון ש"ח בגין הלוואות שהתקבלו מתאגיד בנקאי למימון רכישת חלק החברה במתחם התחנה המרכזית, אשר יעמדו לפירעון סופי בחודש דצמבר 2020.

הנהלת החברה מעריכה כי ביכולתה להאריך את מועד פירעון האשראי האמור או לקבל אשראי חדש חלקי הלוואות האמורות בהגיע מועד פירעון בחודש דצמבר 2020.

בנוסף, ההון החוזר של החברה מושפע מכך שהשקעותיה של החברה בנדל"ן להשקעה מוצגות בסעיף הנכסים שאינם שוטפים בעוד שחלק מההתחייבויות בגין אותו נדל"ן להשקעה (חלויות שוטפות וריבית לשלם על הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב) מוצגות בהתחייבויות השוטפות. דירקטוריון החברה דן ביתרות המזומנים ושווי המזומנים בחברה ובחברות הבנות ובתחזית המזומנים הצפויים של החברה והחברות הבנות לרבות בקשר עם ההכנסות הצפויות של הקבוצה, הנגישות של החברה למזומנים בחברות הבנות, מסגרות האשראי המובטחות ובחינת התחייבויותיה של החברה, וקבע כי אין בגירעון בהון החוזר כאמור 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

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

יתרת האשראי אשר התקבל מתאגידים בנקאיים הסתכמה למועד הדוח לסך של כ- 321 מליון ש"ח. סכום זה משקף שיעור מינוף נמוך יחסית בהשוואה לשווי הנכסים המשועבדים לבנקים. כמו כן, יתרת האג"ח שהנפיקה החברה (סדרה ב') מסתכמת למועד הדוח לסך של כ- 102 מליון ש"ח.

לחברה מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בסך של 320 מליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2019 היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו הינה 171 מליון ש"ח. ראה סעיף 4.א.4. להלן לגבי הארכת תוקפו של הסכם המסגרת כאמור.

למועד הדוח לחברה נכסים שאינם משועבדים בשווי כולל של כ- 213 מליון ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המשועבדים נמוך משמעותית משוויים ההוגן.

### 2.ה.1. מידע לגבי אשראי מהותי

ראה סעיף 5.6.3 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

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

ראה סעיף 5.6.4 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

### 4.ה.1. שיעורי הריבית על מקורות המימון ליום 31 בדצמבר 2019

ראה סעיף 5.6.6 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

## 2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי בחברה לביצוע המדיניות בנושא חשיפה לסיכוני שוק הינו מר ערן עמרם, 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).

להלן סיכוני השוק אליהם חשופה החברה:

### 2.א. מחירי נכסים מניבים

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

### 2.ב. סיכוני מטבע

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

### 2.ג. סיכוני ריבית

למועד הדוח לחברה אשראי בנקאי לזמן ארוך לא צמוד בסך של כ- 41.6 מליון ש"ח (כולל חלות שוטפת בסך של כ- 2 מליון ש"ח), הנושאים ריבית בשיעור משתנה.

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

### 2.ד. שינוי במדד המחירים לצרכן

למועד הדוח לחברה אשראי בנקאי לזמן ארוך הצמוד למדד והנושא ריבית קבועה בסך של כ- 13.4 מליון ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם בסך של כ- 2 מליון ש"ח).

כמו כן, לחברה אגרות חוב (סדרה ב') בסך של כ- 102.3 מליון ש"ח צמודות למדד ונושאות ריבית קבועה (כולל חלויות שוטפות בסך של כ- 12.8 מליון ש"ח).

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

## 2.ה. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

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

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

**2.1. דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2019**

לפרטים בדבר הצמדה של יתרות כספיות במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2019 - ראה ביאור 22' לדוחות הכספיים. מאזן ההצמדה בדוחות הכספיים נערך בהתאם להוראות IFRS 7, ולפיכך נכסים והתחייבות הקשורים למוסדות ממשלתיים כגון מסים לקבל או לשלם אינם נכללים בו כנכסים פיננסיים או כהתחייבויות פיננסיות.

**2.2. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2019**

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

**רגישות לשינויים בשיעורי ריבית**

מכשיר רגיש	רווח מהשינויים		שווי הוגן	הפסד מהשינויים	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות) אגרות חוב (סדרה ב') סה"כ	1,212	604	(275,215)	(601)	(1,200)
	170	85	(111,187)	(85)	(170)
	<u>1,382</u>	<u>689</u>	<u>(386,402)</u>	<u>(686)</u>	<u>(1,370)</u>

**רגישות לשינויים בשער חליפין של דולר ארה"ב**

מכשיר רגיש	רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
מזומנים ושווי מזומנים התחייבויות אחרות סה"כ	68	34	681	(34)	(68)
	(69)	(34)	(687)	34	69
	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>(6)</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

**רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל**

מכשיר רגיש	רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים	
	עלייה של 2%	עלייה של 1%		ירידה של 1%	ירידה של 2%
חייבים ויתרות חובה מסים לקבל הלוואה לזמן ארוך זכאים ויתרות זכות מסים לשלם הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות) וריבית לשלם אגרות חוב (סדרה ב' - כולל חלות שוטפת) התחייבויות אחרות הטבות לעובדים סה"כ	1	4	40	-	(1)
	37	19	187	(2)	(4)
	(1)	-	1,860	(19)	(37)
	(4)	(2)	(49)	-	1
			(195)	2	4
	(269)	(134)	(13,432)	134	269
	(2,025)	(1,012)	(101,241)	1,012	2,025
	(47)	(23)	(2,347)	23	47
	-	-	(2)	-	-
	<u>(2,304)</u>	<u>(1,150)</u>	<u>(115,179)</u>	<u>1,150</u>	<u>2,304</u>

### 3. היבטי ממשל תאגידי

#### 3.א. תרומות

היקף התרומות שהעניקה החברה בתקופת הדוח הינו כ- 69 אלפי ש"ח.

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

#### 3.ב. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

החברה קבעה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יעמוד על אחד. החברה סבורה כך עקב הסיבות הבאות:

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

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

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

#### 3.ג. דירקטורים בלתי תלויים

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

#### 3.ד. פרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה

להלן גילוי בנושא מבקר הפנים בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך:

##### 1.ד.3. פרטי המבקר

- (א) שם המבקר הפנימי: רו"ח גדעון באום.
- (ב) תאריך תחילת כהונה: 10.8.2010.
- (ג) למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בכל הוראות סעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
- (ד) למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
- (ה) למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה.
- (ו) למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או עם גוף קשור אליה.
- (ז) המבקר הפנימי אינו עובד של החברה והוא מעניק שירותי ביקורת פנימית כנותן שירותים חיצוני. בביקורתו, נעזר המבקר הפנימי בעובדי משרדו, כדוגמת אנשי ביקורת ומחשב.

##### 2.ד.3. דרך המינוי

דירקטוריון החברה קיבל את ההחלטה על מינוי המבקר הפנימי ביום 10.8.2010, לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת. להערכת דירקטוריון החברה, רו"ח גדעון באום הינו בעל ניסיון והתמחות בביקורת פנימית ובניתוח תהליכי בקרה פנימית.

### **3.ד.3. זהות הממונה על המבקר הפנימי**

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

### **4.ד.3. תוכנית עבודה**

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

(ב) תוכנית העבודה לשנת 2019 והנושאים העומדים לביקורת, גובשו על ידי דירקטוריון החברה, בהתבסס בין היתר על סקר הסיכונים שבוצע על ידי המבקר והצעתו של המבקר הפנימי ולאחר קבלת המלצתה של וועדת הביקורת. השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת הינם הפעלת ביקורת על ליבת העסקים של החברה ו/או נקודות חשיפה אפשריות בפעילותה העסקית של החברה, תוך התחשבות במעגלי הבקרה הפנימיים. התוכנית הרב שנתית מתבססת על הרחבת המעגלים המבוקרים כך שכל אגפי החברה יבוקרו בסבב אחת למספר שנים. שינויים בתוכנית העבודה כפופים לאישור הדירקטוריון.

(ג) במהלך שנת 2019 התבצעה ביקורת פנימית בנושא עסקאות מהותיות בחברה ובנושא כספים - גביה מלקוחות. לעניין סעיף זה, "עסקאות מהותיות" - לרבות רכישה או מכירה מהותית של פעילות, עסקאות כאמור בסעיף 270 לחוק החברות ועסקה חריגה כהגדרתה בחוק החברות.

### **5.ד.3. ביקורת של תאגידים מוחזקים**

תוכנית הביקורת מתייחסת לחברה ולחברות המהוות החזקות מהותיות כאשר היא רלוונטית.

### **6.ד.3. היקף העסקה**

למבקר הוקצו כ- 150 שעות לביצוע עבודות הביקורת.

### **7.ד.3. עריכת הביקורת**

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

### **8.ד.3. גישה למידע**

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992, ובכלל זה גישה לרשומות החברה ולמערכות המידע של הקבוצה לרבות נתונים כספיים.

### **9.ד.3. דין וחשבון המבקר הפנימי**

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

### **10.ד.3. תגמול**

(א) תגמול המבקר הפנימי מחושב על פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על ידי המבקר הפנימי, בהתאם לתעריף שמסוכם עם המבקר הפנימי מראש, אשר איננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת.

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

### **11.ד.3. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי**

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

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

דוח מס' 13 בנושא אבטחת מידע - הוגש ביום 15 בנובמבר 2018 ונדון בוועדת הביקורת ביום 21 בינואר 2019.  
דוח מס' 14 בנושא עסקאות מהותיות - הוגש ביום 21 בפברואר 2019 ונדון בוועדת הביקורת ביום 28 בפברואר 2019.  
דוח מס' 15 בנושא כספים - הוגש ביום 3 בנובמבר 2019 ונדון בוועדת הביקורת ביום 13 בנובמבר 2019.  
דוח מס' 16 בנושא עסקאות מהותיות - הוגש ביום 8 בפברואר 2020 ונדון בוועדת הביקורת ביום 17 בפברואר 2020.

### 3.ה. פרטים בדבר המבקר החיצוני של החברה

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

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

להלן טבלה המפרטת את שכר הטרחה שקיבלו רואי החשבון בשנים 2019 ו- 2018 :

ס"ה		בגין שירותים אחרים		בגין שרותי ביקורת ומס		
שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
						בשנת 2019 :
2,003	332	230	78	1,773	254	רואי החשבון של החברה
200	28 <sup>(1)</sup>	3	1 <sup>(1)</sup>	197	27 <sup>(1)</sup>	רואי חשבון של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2,203	360	233	79	1,970	281	סה"כ
						בשנת 2018 :
1,838	274	90	20	1,748	254	רואי החשבון של החברה
210	28 <sup>(1)</sup>	7	1 <sup>(1)</sup>	203	27 <sup>(1)</sup>	רואי חשבון של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2,048	302	97	21	1,951	281	סה"כ

(1) מהווה את חלק החברה.

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

### 3.ו. ישיבות דירקטוריון

במהלך שנת 2019 נערכו 11 ישיבות דירקטוריון.

### 3.ז. אכיפה מינהלית

בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך מחודש אוגוסט 2011, החליט דירקטוריון החברה ביום 8 במרס 2012 על אימוצם של נהלים פנימיים מעודכנים שירכיבו תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך, אשר מטרתם הטמעת נורמות ציות לחוק החברות ולדיני ניירות ערך על ידי הקבוצה וצמצום חשיפת הקבוצה, מנהליה ועובדיה להליך ואמצעי האכיפה המנהלית. ביום 27 בדצמבר 2012 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת וועדת הביקורת של החברה, את תוכנית האכיפה הפנימית של החברה והנהלים הנובעים ממנה. במהלך השנה מקיימת החברה ישיבות וועדת ציות בנוכחות האחראי על האכיפה המינהלית בחברה וחברי וועדת הציות. החברה פועלת לעדכון תוכנית האכיפה הפנימית שלה והנהלים הנובעים ממנה.

#### 4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

##### 4.א. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

4.א.1. 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, פרסמה 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 חברת בת בבעלות מלאה של החברה, לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ, ביחד עם חברת שיוכו 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.

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

4.א.3. בחודש מרס 2019 החברה, ביחד עם לוינשטיין הנדסה חתמו על הסכם עם 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 60% וחלקה של לוינשטיין הנדסה הינו 40%.

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

השלמת העסקה צפויה במהלך חודש יוני 2020. ההסכם כולל תנאים לעניין דחיית מועד מסירת החזקה לאחר השלמת הפעילות העסקית של המוכר ודחיה של מרבית התשלום לאותו מועד. העסקה היתה כפופה לאישור האורגנים המוסמכים אצל המוכרת.

בין החברה ללוינשטיין הנדסה קיימים הסכם ניהול והסכם שירותי בנייה (ראה ביאור 5'ד20 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 הנדסה והמוכר, האוסר על הצדדים לנהל משא ומתן ולהתקשר בחוזה מחייב עם החברה ולוינשטיין הנדסה בקשר עם הנכס.

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

ביום 2 במאי 2019 התקבל אישור האורגנים המוסמכים במוכר ובכך התקיים התנאי המתלה שנקבע בהסכם.

בחודש מאי 2019 שילמו החברה ולוינשטיין הנדסה מקדמה בשיעור של 10% מסך התמורה הנקובה בהסכם. חלקה של לוינשטיין נכסים בתשלום הינו סך של כ- 15 מליון ש"ח (כולל מס רכישה).

4.א.4. ביום 28 במרס 2019 הוארך תוקפו של הסכם לקבלת מסגרת אשראי בסך של 179 מליון 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. להערכת הנהלת החברה בהתבסס בין היתר על מגעים עם התאגיד הבנקאי תוארך מסגרת האשראי לתקופה נוספת. לפרטים אודות המסגרת וההתניות הפיננסיות ראה בסעיף 1.ה.2.ד. לעיל.

5.א.4. ביום 16 במאי 2019 לאחר שהתקבלה המלצת ועדת הביקורת/תגמול, אישר דירקטוריון החברה את כינוסה של אסיפת בעלי מניות שנתית כללית של החברה. על סדר יומה של האסיפה: אישור דוח שנתי לשנת 2018, חידוש מינויו של רו"ח מבקר של החברה, הארכת כהונה של דירקטורים רגילים בחברה ומינוי דירקטורים חדשים לחברה החל מיום 1 ביולי 2019 (לפרטים בדבר כינוסה של האסיפה ראה דיווח החברה מיום 16 במאי 2019 אסמכתא: 2019-01-041877).

6.א.4. ביום 23 ביוני 2019 התקיימה אסיפת בעלי המניות במסגרתה אושרו מלוא הנושאים שעל הסדר היום כאמור בסעיף 5.א.4 לעיל, ואושרו המינויים הבאים כדלקמן: מינוי מר אליעזר אלקון כדירקטור רגיל, מינוי מר שמעון גל כדירקטור בלתי תלוי, מינוי הגב' סיגל גרינבוים כדירקטורית חיצונית, מינוי מר שאול גליקסברג כדירקטור חיצוני. מינויים נכנס לתוקף החל מיום 1 ביולי 2019. (לפרטים אודות המינויים ראה דיווחי החברה מיום 23 ביולי 2019 אסמכתאות: 2019-01-052695, 2019-01-052698, 2019-01-052701, 2019-01-052704, בהתאמה).

7.א.4. ביום 23 ביולי 2019 נתקבלה במשרדי החברה הודעה מאת ועדת המכרזים של עיריית באר שבע, לפיה זכתה החברה 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 החברה חלק במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה לצורך הקמת כ- 5,100 מ"ר משרדים וחניות שיימסרו לשימוש העירוני. כמו כן, לחברה אפשרות לרכישת זכויות בניה נוספות במקרקעין ככל שיהיו. המכרז כולל תנאים נוספים לעניין מצב המקרקעין והטיפול בו. בחודש אוקטובר 2019 התקבל בחברה אישור מועצת עיריית באר שבע. למועד הדוח שולמו מס רכישה והיטלים בסך של כ- 3.6 מליון ש"ח.

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

9.א.4. ביום 15 באוגוסט 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.75 ש"ח למניה (סך של כ- 10.8 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 2 בספטמבר 2019.

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

11.א.4. ביום 28 בנובמבר 2019 פרסמה החברה תשקיף מדף. תשקיף המדף קיבל אישור עקרוני של מנכ"ל הבורסה באותו מועד.

#### **ב.4. אירועים לאחר תאריך המאזן**

1.ב.4. לגבי אישור תכנית בניין עיר תא/4321 מתחם השומרון - התחנה המרכזית מיום 4 בפברואר 2020 ראה סעיף 1.א.4 לעיל.

2.ב.4. ביום 20 בפברואר 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 9 במרס 2020.

#### **ג.4. אומדנים חשבונאיים משמעותיים**

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

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

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

ביום 20 בפברואר 2020 הוגדרו על ידי דירקטוריון החברה, הערכות השווי, בקשר עם שני נכסים, כהערכות שווי מהותיות מאוד. הנכסים הינם "מגדל לוינשטיין" ו-"מגדל דיסקונט". הערכות שווי אלה מצורפות לדוח התקופתי בחלק ו' שבו.

ביום 17 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 סדרה ב' שהונפקו על ידי החברה (הנתונים הינם באלפי ש"ח):

מועד הנפקה	22 בדצמבר 2016
שווי נקוב במועד הנפקה	125,629
קרן שנפרעה (ערך נקוב)	25,126
יתרת שווי נקוב	100,503
שווי נקוב לפי תנאי הצמדה	102,320
סכום הריבית שנצברה	-
הוצאות הנפקה שטרם הופחתו	(1,079)
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים	101,241
שווי הוגן לתאריך הדוח	111,187
סוג הריבית	קבועה
שיעור הריבית השנתית	2.3%
מועדי תשלום הקרן	בכל 31 בדצמבר, החל מ-2018 ועד 2027
מועדי תשלום הריבית	בכל סוף חודש יוני ודצמבר בשנים 2017-2027
תנאי הצמדה קרן וריבית	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2016
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	החל מיום 1 בפברואר 2017 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
שם הערב לתשלום התחייבות התאגיד	אין
שם חברת הנאמנות	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
שם האחראי על האג"ח בחברת הנאמנות	רמי סבטי
האופן שבו ניתן להתקשר עם הנאמן	טל: 03-6374354 פקס: 03-6374344
כתובת הנאמן למשלוח מסמכים	מנחם בגין 46-48, תל אביב
שם חברה מדרגת	מעלות (S&P) Maalot
הדרוג שנקבע במועד הנפקת הסידרה	IL A
הדרוג שנקבע במועד הדוח	IL A+
האם למיטב ידיעת החברה היא עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם למיטב ידיעת החברה התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מידי	לא
תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד	אין
סוג השעבוד ודרגתו	אין
הגבלות בקשר ליצירת שעבדים נוספים	אין הגבלות

---

אליעזר אלקון  
יו"ר הדירקטוריון

---

שאול לוטן  
מנכ"ל, חבר הדירקטוריון

תל אביב, 20 בפברואר 2020.

סימוכין : 1103-0220.

## חלק ג'

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019**

**לוינשטין נכסים בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2019**

# לוינשטיין נכסים 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 28 בנובמבר 2019
	<b>דוחות כספיים</b>
5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-63	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
64	נספח א' - 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 : 2796  
תאריך : כ' בשבט תש"ף  
20 בפברואר 2020

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של לוינשטין נכסים בע"מ**

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של לוינשטין נכסים בע"מ והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת 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 יתרות נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה) (4) בקורות על אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 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 20 בפברואר 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוח רואה החשבון המבקר האחר.

פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון

פאהן קנה ושות'  
Grant Thornton Israel

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

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

מספר : 2796  
תאריך : כה' בשבט תש"ף  
20 בפברואר 2020

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **לוינשטיין נכסים בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן 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 החברה שנכללה על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של 64,874 אלפי ש"ח ו-58,887 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה ואשר חלק החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של 5,987 אלפי ש"ח, 6,721 אלפי ש"ח ו-10,004 אלפי ש"ח בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואה חשבון אחר שהדוח שלו הומצא לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוח רואה החשבון האחר.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוח רואה החשבון האחר, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל 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", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, והדוח שלנו מיום 20 בפברואר 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  
לוינשטין נכסים בע"מ

מספר : 2796  
תאריך : כה' בשבט תש"ף  
20 בפברואר 2020

**הנדון: תשקיף מדף של לוינשטין נכסים בע"מ (להלן: "החברה") שפורסם ביום 28 בנובמבר 2019**

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 16 במאי 2019 על מידע תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2019 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 16 במאי 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 15 באוגוסט 2019 על מידע תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
4. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 15 באוגוסט 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
5. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 בנובמבר 2019 על מידע תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
6. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 17 בנובמבר 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
7. דוח של רואה החשבון המבקר מיום 20 בפברואר 2020 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.
8. דוח של רואה החשבון המבקר מיום 20 בפברואר 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.
9. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 20 בפברואר 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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<b>נכסים שוטפים</b>			
37,423	16,724	4	מזומנים ושווי מזומנים
1,156	1,122		פיקדונות
20,048	-	5	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,784	1,614	6	לקוחות
1,112	564	7	חייבים ויתרות חובה
2,717	187	18	מסים לקבל
65,240	20,211		
<b>נכסים שאינם שוטפים</b>			
3,800	5,343	8	הלוואות לזמן ארוך
58,887	64,874	9ב'	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,307,486	1,407,532	10	נדל"ן להשקעה
23,100	26,876	10ג'	נדל"ן להשקעה בהקמה
221	199		רכוש קבוע, נטו
1,393,494	1,504,824		
1,458,734	1,525,035		
<b>סה"כ נכסים</b>			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
25,408	187,500	11	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,206	644	12	ספקים ונותני שירותים
8,396	11,212	13	זכאים ויתרות זכות
8,421	-	10א'(4)	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
830	1,834	20ב'	צד קשור
133	195	18	מסים לשלם
44,394	201,385		
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>			
312,535	146,142	14	הלוואות מתאגידים בנקאיים
100,666	88,451	15	אגרות חוב
4,715	5,341	16	התחייבויות אחרות
12	2		הטבות לעובדים
154,964	176,381	18	מסים נדחים
572,892	416,317		
<b>הון</b>			
144	144	19	הון מניות
376,590	376,590		פרמיה על מניות
464,714	530,599		עודפים
841,448	907,333		
1,458,734	1,525,035		
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>			

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 20 בפברואר 2020.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
<b>הכנסות</b>			
67,466	65,577	69,481	21א' מדמי שכירות ואחזקה
98,525	25,611	75,561	10א', 10ג' שערך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
76	-	-	21ב' הכנסות אחרות
166,067	91,188	145,042	
<b>עלויות</b>			
8,603	9,706	9,088	אחזקת נדל"ן להשקעה
6,291	7,900	8,458	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
14,894	17,606	17,546	21ג'
<b>רווח תפעולי</b>			
151,173	73,582	127,496	
783	1,773	717	21ד' הכנסות מימון
(19,258)	(18,824)	(15,427)	21ד' הוצאות מימון
(18,475)	(17,051)	(14,710)	הוצאות מימון, נטו
132,698	56,531	112,786	<b>רווח לאחר מימון</b>
10,004	6,721	5,987	39ב' חלק החברה ברווחי חברת מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
142,702	63,252	118,773	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
(31,120)	(11,134)	(27,685)	18ז' מסים על הכנסה
111,582	52,118	91,088	<b>רווח נקי וכולל לשנה</b>
8.13	3.62	6.32	23 <b>רווח נקי למניה בסיסי (בש"ח):</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	ביאור
657,454	336,950	320,369	135	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017</b>
111,582	111,582	-	-	רווח כולל לשנה
56,230	-	56,221	9	הנפקת הון מניות 19ד'
(16,877)	(16,877)	-	-	דיבידנד ששולם 19ג'
808,389	431,655	376,590	144	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>
(1,057)	(1,057)	-	-	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9)
807,332	430,598	376,590	144	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2018</b>
52,118	52,118	-	-	רווח כולל לשנה
(18,002)	(18,002)	-	-	דיבידנד ששולם 19ג'
841,448	464,714	376,590	144	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</b>
91,088	91,088	-	-	רווח כולל לשנה
(25,203)	(25,203)	-	-	דיבידנד ששולם 19ג'
907,333	530,599	376,590	144	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
111,582	52,118	91,088	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b> רווח נקי לשנה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(89,553)	(22,097)	(51,623)	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
22,029	30,021	39,465	
(6)	(134)	(20)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b> השקעה ברכוש קבוע תמורה ממכירת רכוש קבוע השקעות ותוספות נדל"ן להשקעה תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה תוספות נדל"ן להשקעה בהקמה פירעון הלוואה לזמן קצר מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו מתן הלוואות לזמן ארוך, נטו פירעון הלוואה לזמן ארוך לחברה מוחזקת שינוי בפיקדונות, נטו מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
37	-	-	10א' (4) ו- (5)
(115,813)	(7,952)	(33,042)	
37,797	18,721	-	
18,500	-	-	
(1,888)	-	-	
(406)	(41)	(3,869)	10ג'
23	13	6	
(5,961)	(4,644)	20,134	5ב'
(9,997)	(4,428)	(1,426)	
-	1,082	-	
(916)	1	34	
(78,630)	2,618	(18,183)	
56,230	-	-	<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b> הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) דיבידנד ששולם פירעון אגרות חוב פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות מימון
(16,877)	(18,002)	(25,203)	19ג'
(17,674)	(36,317)	(12,790)	15א'
(10,959)	(9,687)	(9,413)	14א'
(25,000)	-	-	
(1,723)	(3,333)	5,425	
(16,003)	(67,339)	(41,981)	
(72,604)	(34,700)	(20,699)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
144,727	72,123	37,423	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
72,123	37,423	16,724	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(10,004)	(6,721)	(5,987)
20	32	42
(98,525)	(25,611)	(75,561)
(155)	638	(86)
79	(133)	(78)
-	(79)	40
(1,343)	1,656	262
-	-	(10)
(45)	(221)	-
(31)	-	-
25,130	7,428	21,417
(84,874)	(23,011)	(59,961)
277	(242)	1,712
(2,148)	(1,570)	2,592
(318)	393	(562)
(3,460)	1,916	3,546
(156)	366	1,004
1,126	51	46
(4,679)	914	8,338
(89,553)	(22,097)	(51,623)

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,276	1,266	1,146
23,000	-	-
-	18,500	-

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

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

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

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

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור :

16,877	18,002	25,203
19,682	15,865	14,143
17,772	6,115	11,703

דיבידנד  
ריבית  
מסים על הכנסה

מזומנים שהתקבלו במהלך השנה עבור :

331	863	427
-	898	1,959

ריבית  
מסים

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### ביאור 1 - כללי

- א. לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן - "החברה" או "הקבוצה") הינה חברה ציבורית אשר התאגדה בישראל ביום 22 ביולי 1986 והחלה את פעילותה העסקית בחודש אוגוסט 2002. משרדה הרשום של החברה נמצא ברחוב מנחם בגין 23, בתל-אביב. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- ב. החברה עוסקת בייזום, הקמה והשכרה של שטחים מסחריים.
- ג. לחברה השקעות בחברות מאוחדות, עסקה משותפת ופעילויות משותפות. רשימת החברות המוחזקות על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מפורטת בנספח א' לדוחות הכספיים.
- ד. החברה הינה חברה בת של חברת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "חברת האם" או "לוינשטיין הנדסה").
- ה. ביום 28 בנובמבר 2019 פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר קיבל את האישור העקרוני של מנהל הבורסה באותו מועד.

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

#### א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

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

#### ב. שימוש באומדנים חשבונאיים 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 מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור הקבוצה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.
- בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 1 (IAS 1) נדרש, בין היתר, לתת גילוי באשר לכללי החשבונאות שיישומם כרוך באומדנים בעלי רגישות ניכרת ובשיקולי דעת לאירועים עתידיים, אשר התרחשותם עשויה להשפיע על הסכומים המדווחים.
- ראה ביאור 3 בדבר פירוט האומדנים ושיקולי הדעת אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

#### ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

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

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ד. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים או במטבע חוץ

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי שער החליפין היציג ליום הדיווח.
2. עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין היציג במועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מסילוק פריטים כספיים, לפי שערי חליפין שונים מאלה ששימשו לרישום הראשוני במהלך התקופה, או מאלה שדווחו בדוחות כספיים קודמים, נזקפו לרווח או הפסד.
3. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערכים בכל תקופה לשיעור עליית המדד בפועל בתקופה המתייחסת לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה. יתרות שעל פי הסדרי ההצמדה לגביהן המדד הקובע הוא "המדד הידוע" נכללו על בסיס "המדד הידוע" לתאריך הדיווח (המדד בגין חודש נובמבר).
4. הפרשי הצמדה ושער מוכרים בעת התהוותם, במסגרת הסעיף הוצאות מימון או הכנסות מימון, לפי העניין.
5. להלן נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993):

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
221.57	223.33	224.67

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
%	%	%
0.4	0.8	0.6

#### ה. דוחות כספיים מאוחדים

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

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

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

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

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ה. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

##### הסדרים משותפים

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

##### • פעילות משותפת (Joint Operation)

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

##### • עסקה משותפת (Joint Venture)

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

#### ו. השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

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

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

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

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

#### ז. מזומנים ושווי מזומנים

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

#### ח. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

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

נכסי נדל"ן להשקעה 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 למדוד 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.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ה. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

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

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

**ט. ירידת ערך נכסים שאינם כספיים**

בהתייחס להשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת לאחר יישום שיטת השווי המאזני באם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך ההשקעה. לצורך זה, החברה קובעת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך ההשקעה. במידה וקיימת ראייה כאמור מתבצעת בדיקת ירידת ערך על ידי השוואה בין הסכום בר ההשבה של ההשקעה (הגבוה מבין שווי השימוש ובין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש) לבין ערך ההשקעה בספרים.

**י. מסים על הכנסה**

**מסים שוטפים**

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

**מסים נדחים**

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

המסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר יתרות מסים אלה יזקפו לרווח או הפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים הכלול בדוחות על הרווח הכולל נובע משינויים שחלו ביתרות הני"ל בשנה השוטפת. מסים נדחים בחובה מוכרים במגבלת הסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה יהיה ניתן לנצלם.

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

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.

מסים נדחים שמקורם בהפרשים זמניים המיוחסים לנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן מחושבים בהתבסס על שיעורי המס שיחולו בעת מימוש הנכס.

בחשוב 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.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### יא. הכרה בהכנסה

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

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

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

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

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

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

#### להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסה מפעילויות הקבוצה:

1. **הכנסות מדמי שכירות**  
הכנסות מדמי שכירות מוכרות לאורך זמן, לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת השכירות. בחישוב ההכנסות מקוזזים תמריצים כשלחם שהוענקו לשוכרים.
2. **הכנסות מדמי ניהול ואחזקה**  
הכנסות מדמי ניהול ואחזקה מוכרות לאורך זמן, לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת השירות.
3. **הכנסות מריבית**  
הכנסות ריבית בגין מכשירים פיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרות על פני תקופת חיי המכשיר הפיננסי המתייחס בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.
4. **הכנסות מדיבידנד**  
הכנסות מדיבידנד מוכרות בנקודת זמן בעת ההכרזה על הזכות לקבלת הדיבידנד.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יב. נכסים פיננסיים**

**מדיניות חשבונאית עד ליום 31 בדצמבר 2017:**

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

החברה סיווגה את השקעותיה במכשירים הפיננסיים שברשותה לקטגוריות הבאות:

**1. הלוואות וחייבים**

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 (למעט המובא להלן) 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.

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'.

**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 הנהלה כאשר ייעוד כאמור אפשרי כמפורט בתקן וכן מכשירי הון אשר לא יועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. נכסים אלה נמדדים במועד ההכרה לראשונה ובכל תאריך דיווח עוקב בשוויים ההוגן והרווחים או ההפסדים בגינם נזקפים במועד התהוותם לרווח או הפסד. עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### יב. נכסים פיננסיים (המשך)

#### מדיניות חשבונאית החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך (המשך):

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.

#### יג. התחייבויות פיננסיות

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

#### התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

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

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

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

#### יד. 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 כגרעיה 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 אינם גורמים לשינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות, הטיפול הננקט היה שינוי תנאי התחייבות קיימת ללא השפעה מיידית על רווח או הפסד אלא בדרך של פריסה על פני יתרת חיי ההתחייבות.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יד. שינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית (המשך)**

**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.

**טו. קיזוז מכשירים פיננסיים**

מכשירים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים בדוחות על המצב הכספי בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית/משפטית ברת אכיפה לקיזוז וקיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או בו זמנית.

**טז. 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 יד' לעיל).

**יז. הוצאות פרסום**

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

**יח. 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.

**יט. מגזרי פעילות**

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כ. הטבות לעובדים**

**1. התחייבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה**

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

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

**2. הטבות לעובדים לטווח קצר**

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי אם הן חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות כאמור מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי העבודה. הפרשות בגין מחויבות כאמור שטרם נפרעו נמדדות על בסיס שאינו מהוון.

**כא. תקופת המחזור התפעולי**

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

**כב. דיבידנד**

התחייבות לתשלום דיבידנד בגין חלוקת דיבידנד מוכרת במועד בו הדיבידנד אושר לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

**כג. 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 המחכיר.

התקן קובע מודל חשבונאי אחיד בהתייחס לעסקאות חכירה, ללא הבחנה בין חכירה מימונית לחכירה תפעולית ומחייב לראשונה חוכרים להציג על פני הדוחות על המצב הכספי/המאזנים עסקאות חכירה תפעוליות באמצעות הכרה בנכס המשקף "זכות שימוש" (Right-of-use) ומנגד להכיר בהתחייבות בגין חכירה (Lease liability). עם זאת, התקן מקנה הקלה באשר לחכירות לטווח קצר (חכירות לתקופה קצרה מ-12 חודשים) וחכירות של פריטים בעל ערך כספי נמוך.

דרישות התקן בהתייחס לטיפול החשבונאי בעסקאות חכירה בדוחות הכספיים של מחכיר הינן זהות בעיקרן לעקרונות תקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות (IAS 17).

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.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש ותיקונים לתקני חשבונאות בינלאומיים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה (המשך)

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 התווספה 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.

### ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

האומדנים וההנחות החשבונאיים המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים נבחנים באופן שוטף ומתבססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים, לרבות אירועים עתידיים אשר התרחשותם צפויה במידה סבירה לאור הנסיבות הקיימות. הקבוצה מבצעת אומדנים והנחות לגבי התרחשויות עתידיות. מעצם טבעם, נדיר שאומדנים חשבונאיים אלה יהיו זהים לתוצאות בפועל. האומדנים וההנחות אשר מגלמים את החשיפה הגבוהה ביותר לשינויים מהותיים בסכום של נכסים והתחייבויות בשנת הכספים העוקבת, מפורטים להלן:

#### א. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן לצורכי מדידה וגילוי בדוחות הכספיים מבוסס על המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה (דהיינו, 'מחיר יציאה' (exit price)). מדידת שווי הוגן הינה מדידה מבוססת שוק ומביאה בחשבון מאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה, ובכלל זאת, את המצב והמיקום של נכס וכן מגבלות (אם קיימות) על מכירת נכס או על שימוש בו. מדידת שווי הוגן מניחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות (השוק בעל נפח ורמת הפעילות הגדולים ביותר) ובהיעדרו, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

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

טכניקות ההערכה המיושמות כאמור כוללות גישות מקובלות שונות לרבות: גישת השוק (market approach) ו/או גישת ההכנסה (Income approach). במקרים בהם נעשה שימוש בטכניקות הערכה מרובות בכדי למדוד שווי הוגן, התוצאות מוערכות בהתחשב בסבירות של הטווח של הערכים של תוצאות אלה ומדידת השווי ההוגן היא הנקודה בטווח שמייצגת באופן הטוב ביותר שווי הוגן באותן הנסיבות.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

### ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)

#### א. מדידת שווי הוגן (המשך)

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, במישורין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);

**רמה 3** - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

במקרים בהם הנתונים המשמשים במדידה עשויים להיות מסווגים בתוך רמות שונות של מדרג השווי ההוגן, אזי מדידת השווי ההוגן מסווגת בכללותה באותה רמה של מדרג השווי ההוגן כרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. מדיניות הקבוצה הכללית היא, ככל שהמצב יהיה רלוונטי, להכיר בהעברות כלשהן בין רמות מדרג השווי ההוגן בתום תקופת הדיווח בה אירע שינוי.

באמידת שווי הוגן מניחה ההנהלה הנחות שונות ומפעילה שיקול דעת, בין היתר, בבחירת טכניקת הערכת השווי, קביעת ההנחות אשר משתתפי שוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור נכס או התחייבות לרבות קביעת השימוש המיטבי בנכס לא פיננסי ובסיווג מדידת השווי ההוגן במידרג השווי ההוגן.

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

#### ב. נדל"ן להשקעה

נכסי נדל"ן להשקעה לרבות נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, נמדדים בשווי הוגן בהתאם להערכות שווי הכוללות שימוש בטכניקות הערכה ובין היתר בהנחות לגבי אומדני תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהנכס ואומדן שיעור 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 ששימשו במדידת השווי ההוגן ניתן למנות, בין היתר, הנחות בדבר הכנסות שכירות מהנכס, מיקומו, מצבו הפיסי, איכות השוכרים ומצבם הפיננסי, תקופת השכירות, אופציות להמשך השכירות ותנאיהן, היקף האכלוס הנוכחי והחזוי עסקאות בנות השוואה במקרקעין והנחות אחרות שמשתתפים בשוק היו משתמשים בעת תמחור הנדל"ן להשקעה בתנאי שוק נוכחיים (ראה גם ביאור 10 להלן).

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**ב. נדל"ן להשקעה (המשך)**

**ניתוח רגישות לשווי ההון של נדל"ן להשקעה**

להלן ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2019 של השווי ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה לשינויים אפשריים באופן סביר בשיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים:

עלייה בשווי ההון כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון			שווי הון של נדל"ן להשקעה	ירידה בשווי ההון כתוצאה מעלייה בשיעורי ההיוון		
ריבית היוון						
6.15%	6.40%	6.65%	6.9% <sup>(*)</sup>	7.15%	7.40%	7.65%
מליון ש"ח						
117	75	36	1,392 <sup>(**)</sup>	(34)	(65)	(94)

(\*) 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).

(\*\*) לא כולל סכומים שנוספו השנה המהווים מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ושאינן להם השפעה על ניתוח הרגישות לשווי ההון.

**ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

**א. ההרכב:**

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,029	333
34,117	15,710
37,146	16,043
277	681
37,423	16,724

**במטבע ישראלי**

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

**במטבע חוץ**

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים

**ב. פרטים נוספים:**

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,602	-	אגרות חוב ממשלתיות
14,863	-	אגרות חוב קונצרניות
583	-	תעודות השתתפות בקרנות נאמנות
20,048	-	

ב. בתקופת הדוח מימשה החברה את השקעותיה בתיק ניירות הערך שלה.

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

ביאור 6 - לקוחות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
714	565	חשבונות פתוחים
337	442	המחאות לגבייה
87	96	חברות כרטיסי אשראי
1,646	511	הכנסות לקבל
2,784	1,614	
51	29	(*) צדדים קשורים ובעלי עניין

ב. פרטים נוספים:

(1) החברה אינה נותנת אשראי חורג מהמקובל ללקוחות בגין הנכסים המניבים.

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

(3) ראה גם ביאור 20 בדבר עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
81	40	מוסדות ממשלתיים
215	357	הוצאות מראש
646	67	הכנסות לקבל
74	77	חלות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך (1)
96	23	אחרים
1,112	564	

ב. פרטים נוספים:

(1) ראה גם ביאור 8.

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

ביאור 8 - הלוואות לזמן ארוך

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,092	2,015	הלוואה לשותף בפרויקט נדל"ן מניב (1)
(74)	(77)	בניכוי חלות שוטפת של הלוואה לשותף בפרויקט נדל"ן מניב
1,782	1,860	הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (2)
-	1,545	הלוואה לצד שלישי (3)
3,800	5,343	

ב. פרטים נוספים:

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

(2) ראה ביאור 9 ב' (4).

(3) ההלוואה ניתנה לצד שלישי, נושאת ריבית שנתית של פריים+3.25% ולפירעון עד חודש יוני 2023.

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות בנות

1. להלן רשימת חברות בנות:

סך היקף ההשקעה במוחזקות			
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	פעילות עיקרית	שם החברה
75,309	-	ייזום והשכרה של נכסי נדל"ן מניב	משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ(**)
56,260	68,137	אחזקה והפעלת חניון	מגדל לוינשטיין בע"מ
168,633	161,723	ייזום נכסי נדל"ן	לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ

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

(\*\*) בחודש יולי 2019 התמזגה חברת משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ לתוך החברה. ראה ביאור 18ה' להלן.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	3,800	-

משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ

3. תנאי הלוואות ושטרי הון שניתנו:

שיעור הריבית השנתית 2019			
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(8,862)	-	-	משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ (*)
6,310	2,213	2.56	מגדל לוינשטיין בע"מ
61,225	73,955	שטר הון	לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ
8	6	2.56	לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ

(\*) בחודש יולי 2019 התמזגה חברת משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ לתוך החברה. ראה ביאור 18ה'.

פרטים נוספים:

- (1) כל ההלוואות ושטרי ההון הינם ללא הצמדה.
  - (2) שטרי ההון יעמדו לפירעון לפי דרישה אך לא לפני 5 שנים ממועד הנפקתם.
  - (3) לא נקבע מועד פירעון להלוואות.
4. ערבויות לחברות מוחזקות:
- למידע נוסף בדבר ערבות שהעניקה החברה לתאגיד בנקאי בגין חוב של חברה בת, ראה ביאור 17ב' (3).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. זכויות בהסדרים משותפים

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

שם החברה	מהות היחסים	שיעור זכויות בעלות וזכויות לרווחים	סכומי הלוואות שניתנו על ידי החברה לחברה המוחזקת (*)		סך היקף ההשקעה במוחזקת	
			2018	2019	2018	2019
		%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ	עסקה משותפת	50	1,860	1,782	64,874	58,887

(\*) ראה ביאור 17 ב'2 להלן בדבר ערבויות שניתנו לעסקה משותפת.

2. הרכב ההשקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני :

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,666	18,666	עלות המניות
40,599	46,418	חלק החברה ברווחים שנצברו ממועד הרכישה
(378)	(210)	הפרש מקורי בגין התאמת שווי הוגן של התחייבות שהועברה במסגרת צירוף עסקים
58,887	64,874	

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

מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,065	1,654	נכסים שוטפים
177,600	182,800	נכסים שאינם שוטפים
(12,308)	(12,553)	התחייבויות שוטפות
(50,827)	(41,733)	התחייבויות שאינן שוטפות
118,530	130,168	סך נכסים, נטו (100%)
50%	50%	שיעור הבעלות
59,265	65,084	חלק החברה בנכסים, נטו
(378)	(210)	התאמת שווי הוגן של התחייבות שהועברה במסגרת צירוף עסקים
58,887	64,874	ערך בספרים של חשבון ההשקעה

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. זכויות בהסדרים משותפים (המשך)

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

מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,808	20,504	18,422	הכנסות
(183)	(1,088)	(1,964)	סך העלויות
235	-	94	הכנסות מימון
(2,134)	(2,175)	(1,295)	הוצאות מימון
(6,054)	(4,135)	(3,619)	מסים על הכנסה
19,672	13,106	11,638	רווח כולל
9,836	6,553	5,819	חלק החברה ברווח הכולל (לפני התאמות) (50%)
168	168	168	התאמת שווי הוגן של התחייבות שהועברה במסגרת צירוף עסקים
10,004	6,721	5,987	חלק החברה ברווח הכולל כפי שהוצג בספרים

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

שיעור הריבית ליום		31 בדצמבר 2019	
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
1,782	1,860	4.0	הלוואה שקלית בהצמדה למדד (1)

פרטים נוספים:

(1) טרם נקבע מועד פרעונה של ההלוואה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

א. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,268,385	1,307,486	יתרה לתחילת השנה (2)
8,372	24,386	תוספות במהלך השנה:
30,729	75,660	תוספות נוספות בשנת החשבון (3), (5)
		עלייה בשווי הוגן בשנת החשבון
1,307,486	1,407,532	יתרה לסוף השנה (1), (2)

פרטים נוספים:

(1) לחברה נכסי נדל"ן להשקעה מושכרים בישראל שעיקרם מורכב משרדים וקרקעות להשכחה.

(2) יתרת הנדל"ן להשקעה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 הינה בניכוי היטלי השבחה בגין תב"ע בתוקף בסך 2.8 מיליוני ש"ח אשר נוכו מנדל"ן להשקעה ואשר צפויים לחול בעת מימוש הזכויות בנכסים.

(3) ביום 19 ביולי 2015 אישר בית משפט השלום בראשון לציון את זכייתן של לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (להלן - "לוינשטיין נכסים בתחנה") וקבוצת שיכון ובינוי במכרז לרכישת מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב (להלן - "המקרקעין") בסכום של 560.5 מיליון ש"ח. עד למועד הזכייה החזיקה החברה באמצעות חברה בת בשיעור של 23% במושע במתחם. הקבוצה מימנה את חלקה ברכישה על ידי מימון בנקאי (ראה גם ביאור 14 ב'4 להלן).

לוינשטיין נכסים בתחנה סיכמה עם שיכון ובינוי על שיתוף פעולה מלא וניהול משותף של הפרויקט באמצעות עסקה משותפת.

החברה ייעדה את המקרקעין כמקרקעין המוחזקים לשם עליית ערך הונית בטווח ארוך.

ביום 25 באוקטובר 2017 אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה למרחב תכנון מקומי בתל אביב יפו, להפקיד (בתנאים), את תכנית 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 לתכנית בוועדה המחוזית תל אביב בקשר למקרקעין. בהמשך לכך פרסמה הועדה המחוזית הודעה לפיה בכוונתה לערוך שינויים שונים בתכנית ועל כך שהחליטה לפרסם את השינויים המחייבים פרסום להתנגדויות על פי סעיף 106'ב לחוק התכנון והבניה. בחודש אוגוסט 2019 לאחר דיון נוסף בהתנגדויות שנוספו על פי החלטת הועדה המחוזית, פורסמה החלטה של הועדה המחוזית בדבר מתן תוקף לתכנית, וזאת בכפוף לתיקונים שיוטמעו בתכנון.

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 לדיר בהישג יד עם אפשרות המרת שטחי תעסוקה ל- 90 יח"ד לדיר בהישג יד נוספות) וכ- 153,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים.

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 קבעה החברה 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 החברה, 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.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**א. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה (המשך):**

**פרטים נוספים (המשך):**

(4) ביום 16 במאי 2017 רכשה החברה מצד ג' שאינו קשור לחברה את מלוא הזכויות במגרש הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת של האוניברסיטה בבאר שבע בשטח של כ- 10 דונם עליו בנוי מבנה "בית סולוג", בשטח כולל של כ- 11,750 מ"ר, בן 2 קומות וחניון המכיל 250 חניות. המבנה משמש בעיקר למוקדי שירות טלפוניים.

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

במקביל העמידה החברה למוכר מסגרת אשראי עד לסכום של 14.5 מיליון ש"ח עד למועד תשלום מלוא התמורה. ליום 31 בדצמבר 2018 ניצל המוכר מתוך מסגרת האשראי האמורה לעיל סך מצטבר של 14.5 מיליון ש"ח. בחודש מאי 2019 הושלמה העסקה ונפרעה ההלוואה.

(5) בחודש מרס 2019 החברה, ביחד עם לוינשטיין הנדסה חתמו על הסכם עם 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 שירות תת קרקעיים), וזאת בתמורה כוללת של כ- 171 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה (להלן: "הפרויקט" או "הנכס"). חלקה של החברה בפרויקט יהיה 60% וחלקה של לוינשטיין הנדסה הינו 40%.

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 הנדסה קיימים הסכם ניהול והסכם שירותי בנייה (ראה ביאור 20 ד' 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 הנדסה והמוכר, האוסר על הצדדים לנהל משא ומתן ולהתקשר בחוזה מחייב עם החברה ולוינשטיין הנדסה 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 הנדסה מקדמה בשיעור של 10% מסך התמורה הנקובה בהסכם. חלקה של לוינשטיין נכסים בתשלום הינו סך של כ- 15 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן

החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן בהתייחס לנדל"ן להשקעה שבבעלותה. השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים אשר הינם בעלי ניסיון מקצועי מוכר וניסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן מהסוג האמור.

(1) מדרג שווי הוגן

הטבלה להלן מפרטת בדבר נכסי נדל"ן להשקעה שנמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018:

רמה 3	
31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
437,500	440,301
869,986	967,231 (*)
23,100	26,876
1,330,586	1,434,408

קרקעות  
מבנים להשכרה  
נדל"ן להשקעה בהקמה

(\*) כולל סכומים ששולמו כמקדמה על חשבון נדל"ן להשקעה וכמס רכישה במהלך השנה (ראה סעיף א' (5) לעיל).

(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	
דמי שכירות		שיעור ההיוון בשיעור למ"ר/חניה	שיעור העיקרי	טכניקות הערכה	אלפי ש"ח
שיעור התפוסה	חודשיים ממוצעים				
100%	116	משרדים -	6.75%	(1)	384,764
100%	112	מסחר -			
	1,453	מקום חניה -			
100%	145 (*)	משרדים -	6.5%	(1)	211,350
97%	55	משרדים -	8.5%-6.85%	(2)	356,021
98%	45	תעשייה -	(שיעור ההיוון המשוקלל שבו נעשה השימוש הינו כ- 7.2%)		
71%	94	מסחר -			
				(3)	440,301
				(4)	15,096
				(5)	26,876
					1,434,408

(\*) כולל תשלום על חניות.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)**

**(2) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 (המשך)**

**מבנים להשכרה, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

(1) השווי ההוגן נקבע באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס, תוך שימוש בשיעור היותן 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 היותן הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה של הנכסים המשוערים. בנכס אחד נעשה שימוש גם בגישת השוואה לנכסים דומים.

בין ההנחות המרכזיות עליהן נתמכות הערכות השווי ניתן למנות את גובה דמי השכירות בחלוקה לאיזורים (במונחי מ"ר), שינוי צפוי בדמי שכירות חודשיים, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה בנכסים, אפשרויות חידוש/הארכת חוזים ועסקאות השוואה לנכסים דומים.

(3) השווי ההוגן של קרקעות נקבע באמצעות גישת השוואה 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 כמקדמה 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 :

נכס מקרקעין בכפר סבא אשר נרכש בחודש אוגוסט 2013. השווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של כ- 23.3 מיליון ש"ח נקבע בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי (שמאי מקרקעין) חיצוני ובלתי תלוי. ההערכה בוצעה בהתאם לגישת השוואה בהתבסס על עסקאות בנות השוואה דומות של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר) תוך עריכת התאמות יחודיות למאפייני הנכס. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם אומדן שווי קרקע לפי מ"ר מבונה בהתאם לתב"ע. ראה גם סעיף ג'(1)(א) להלן.

נכס מקרקעין בגין עסקה בבאר שבע. היתרה ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח כוללת מס רכישה ותשלומים בגין היטלי פיתוח. הסכומים ששולמו כאמור לעיל מהווים אומדן מהימן לשווי הוגן. ראה גם סעיף ג'(1)(ב) להלן.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 10 - 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 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 ובהיעדר הערכות שווי מלאות, החברה מעדכנת, על פי הצורך, את השווי של נכסי נדל"ן להשקעה שדמי השכירות בגינם צמודים למדד המחירים לצרכן, בשיעור עליית המדד.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

ג. הרכב נכס נדל"ן להשקעה בהקמה:

31 בדצמבר				
2018	2019			
פרויקט א' (1)א'	סה"כ אלפי ש"ח	פרויקט ב' (1)ב'	פרויקט א' (1)א'	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,523	23,100	-	23,100	יתרה ליום 1 בינואר
43	3,875	3,576	299	שינויים במהלך השנה: תוספות בשנת החשבון ביטול התחייבות למנהל בגין הארכת הסכם פיתוח ((1)א'))
(3,636)	-	-	-	ירידה בשווי הוגן בשנת החשבון
(5,830)	(99)	-	(99)	
(9,423)	3,776	3,576	200	סה"כ שינוי:
23,100	26,876	3,576	23,300	יתרה לסוף השנה

(1) פרטים נוספים:

(א) 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. החברה מבצעת הגשת הבקשה מחדש לתכנון מסחר ומשרדים לפי תכנון שכבר בוצע בעבר.

בהתאם להודעת רשות מקרקעי ישראל, בשנת 2017 הכירה החברה בסך של כ- 3,636 אלפי ש"ח בגין תשלום עבור הארכת הסכם פיתוח ואשר לאותו מועד טרם שולם. החברה פנתה לרשות מקרקעי ישראל בבקשה לבטל את הדרישה. על פי הערכת עורכי דין של החברה, בהתבסס על דיונים עם רשות מקרקעי ישראל, הדרישה צפויה בסבירות גבוהה להתבטל. החברה טרם קיבלה הודעה רשמית על ביטולה. בשנת 2018 החברה ביטלה את ההפרשה לתשלום בגין הארכת הסכם הפיתוח כאמור.

(ב) עסקת קומבינציה בבאר שבע

ביום 23 ביולי 2019 נתקבלה במשרדי החברה הודעה מאת ועדת המכרזים של עיריית באר שבע, לפיה זכתה החברה 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 החברה חלק במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה לצורך הקמת כ- 5,100 מ"ר משרדים וחניות שיימסרו לשימוש העירוני. כמו כן, לחברה אפשרות לרכישת זכויות בניה נוספות במקרקעין ככל שיהיו. המכרז כולל תנאים נוספים לעניין מצב המקרקעין והטיפול בו. בחודש אוקטובר 2019 התקבל בחברה אישור מועצת עיריית באר שבע. החברה החלה בתכנון הפרויקט בתיאום עם עיריית באר שבע. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החברה טרם קיבלה חזקה בנכס.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**ד. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד**

ביום 20 בפברואר 2020 הוגדרו על ידי דירקטוריון החברה הערכות השווי בקשר עם שני נכסים, כהערכות שווי מהותיות מאוד. הנכסים הינם - "מגדל לוינשטיין" ו-"מגדל דיסקונט". הערכות שווי אלה מצורפות 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.

**ה. פרטים בדבר חכירות בהן הקבוצה היא הצד החוכר והמשמשות את הקבוצה כנדל"ן להשקעה**

החברה והחברות המאוחדות שלה 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 ולחברות המאוחדות שלה אופציות להארכת תקופות החכירה בתנאים מסוימים לתקופות נוספות.

**ז. 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	
67,466	65,577	69,481	הכנסות מדמי שכירות ואחזקה
98,525	25,611	75,561	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
			הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות
8,603	9,706	9,088	שכירות

**ח. חכירות בהן החברה והחברות המאוחדות שלה הן הצד המחכיר**

החברה והחברות המאוחדות שלה מחכירות נכסי נדל"ן שבעלותן 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 והכנסות בגין אחזקה ואחרות.

31 בדצמבר 2019	אלפי ש"ח	
56,662		שנה ראשונה
39,578		שנה שנייה
30,983		שנה שלישית
19,953		שנה רביעית
15,459		שנה חמישית
59,897		שנה שישית ואילך
222,532		סה"כ תשלומי חכירה בלתי מהוונים

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 11 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

שיעור ריבית משוקלל	צמוד למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2019:

2.35 (1)	-	8,001	8,001	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
		1,873	164,210	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
	12,790	-	12,790	חלות שוטפת של אגרות חוב ריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך
	152	474	626	
	14,815	172,685	187,500	

ליום 31 בדצמבר 2018:

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

ב. פרטים נוספים:

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

ביאור 12 - ספקים ונותני שירותים

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
600	137
606	507
1,206	644

חשבונות פתוחים  
שטרות לפירעון

ב. פרטים נוספים:

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49	30	מוסדות
4,657	8,182	הכנסות מראש (1)
168	148	עובדים
3,327	2,693	הוצאות לשלם (2)
195	159	אחרים
8,396	11,212	

ב. פרטים נוספים:

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

ביאור 14 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל ליום 31 בדצמבר 2019	
2018	2019	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
15,679	13,432	4.7	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה בהצמדה למדד
263,470	257,772	3.7	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה ללא הצמדה
43,466	41,647	2.9 (1)	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה ללא הצמדה
322,615	312,851		
(9,412)	(166,083)		בניכוי - חלויות שוטפות
(668)	(626)		בניכוי - ריבית לשלם
312,535	146,142		

ב. פרטים נוספים:

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 14 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)**

**ב. פרטים נוספים (המשך):**

(4) ביום 17 בנובמבר 2015 לוינשטיין נכסים בתחנה, חתמה על הסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואות למימון רכישת הזכויות במקרקעין בתחנה המרכזית הישנה (ראה ביאור 10א'3)). על פי התנאים שסוכמו, לוינשטיין נכסים בתחנה לוותה סך של 157 מיליון ש"ח (מסך של 168 מיליון ש"ח מסגרת האשראי המאושרת שהוקנתה לה), כשקרן ההלוואות עומדת לפירעון בתשלום אחד ביום 15 בדצמבר 2020. ההלוואות נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.52% לשנה אשר משולמת פעמיים בשנה.

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

**אמות מידה פיננסיות**

במסגרת הסכם ההלוואות כמפורט לעיל, התחייבו החברה ולוינשטיין נכסים בתחנה כדלהלן:

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

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

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

לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 עמדו החברה ולוינשטיין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

(5) בחודש דצמבר 2017 חתמה החברה על הסכם עם תאגיד בנקאי להרחבת מסגרת אשראי קיימת (בסך של 150 מיליון ש"ח) לסך של 320 מיליון ש"ח ללא הגדלה בהיקף הביטחונות המשועבדים לאותו תאגיד בנקאי. ביום 28 במרס 2019 הוארך תוקפו של הסכם לקבלת מסגרת אשראי וזאת עד ליום 31 במרס 2020, ללא שינוי בתנאי ההסכם למעט תיקון חלק מההתניות הפיננסיות. ליום 31 בדצמבר 2019 היתרה הבלתי מנוצלת של המסגרת המורחבת הינה 171 מיליון ש"ח.

**אמות מידה פיננסיות**

- (א) ההון העצמי לא יפחת מ- 27% מסך המאזן.
- (ב) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מיליון 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 מיליון ש"ח.
- (ה) שווי הנכסים המשועבדים לא יירד אל מתחת לסך של 516 מיליון 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 החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ג. מועדי פירעון:

31 בדצמבר 2019	אלפי ש"ח	
166,709		שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם (*)
123,912		שנה שנייה
3,392		שנה שלישית
3,558		שנה רביעית
3,734		שנה חמישית
11,546		שנה שישית ואילך
312,851		

(\*) ראה גם ביאור 11א'.

ביאור 15 - אגרות חוב

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל ליום	
2018	2019	31 בדצמבר 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
114,767	102,320	2.3	ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב') בריבית קבועה בהצמדה למדד (כולל ריבית לשלם)
(1,349)	(1,079)		בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות
(12,752)	(12,790)		שטחם הופחתו
100,666	88,451		בניכוי - חלות שוטפת

ב. מועדי פירעון:

31 בדצמבר 2019	אלפי ש"ח	
12,790		שנה ראשונה - חלות שוטפת (*)
12,790		שנה שנייה
12,790		שנה שלישית
12,790		שנה רביעית
12,790		שנה חמישית
38,370		שנה שישית ואילך
102,320		

(\*) ראה גם ביאור 11א'.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)**

**ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה ב')**

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

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

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

**אמות מידה פיננסיות**

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

(א) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 400 מליון ש"ח.

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

נכון לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

ד. ראה ביאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

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

<b>31 בדצמבר</b>		1 ע.נ. אג"ח סדרה ב' של החברה
<b>2018</b>	<b>2019</b>	
<b>ש"ח</b>	<b>ש"ח</b>	
1.0335	1.1063	

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

**ביאור 16 - התחייבויות אחרות**

**א. ההרכב:**

<b>31 בדצמבר</b>		פיקדונות משוכרים (1) התחייבויות למינהל בגין הסכמי חכירה
<b>2018</b>	<b>2019</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
3,114	3,160	
1,601	2,181	
4,715	5,341	

**ב. פרטים נוספים:**

(1) הפיקדונות יוחזרו לשוכרים בתום תקופת השכירות. חלק מהפיקדונות צמודים למדד המחירים לצרכן או לשער החליפין של הדולר וברובם אינם נושאים ריבית.

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 17 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים**

**א. התקשרויות**

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

**ב. ערבויות**

1. לבקשת החברה והחברות המאוחדות שלה, ניתנו ערבויות ביצוע בנקאיות בסך של כ- 348 אלפי ש"ח (בחברה - 234 אלפי ש"ח) זאת בנוסף לערבויות המפורטות להלן.
2. להבטחת התחייבויותיה של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני כלפי תאגיד בנקאי חתמה החברה על שתי ערבויות מסוג ערבות מתמדת מוגבלת בסכום שלא יעלה על 52,000 אלפי ש"ח (כ- 56,444 אלפי ש"ח בהצמדה למדד מחירים לצרכן).
3. להבטחת התחייבויותיה של חברה מאוחדת לתאגיד בנקאי, חתמה החברה על ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח. ראה גם ביאור 14ב' (4).
4. להבטחת התחייבות החברה ובהתאם למכרז בו זכתה החברה בעסקת קומבינציה בבאר שבע (ראה גם ביאור 10ג' (2)) ניתנה ערבות בנקאית בסך של כ- 1,000 אלפי ש"ח.
5. להבטחת התחייבויותיה של החברה ובהתאם להסכם הרכישה של נכס תעשייתי בהר חוצבים (ראה גם ביאור 10א' (5)) ניתנה ערבות בנקאית בסך של כ- 6,038 אלפי ש"ח.

**ג. שעבודים**

1. להבטחת התחייבויותיהן של החברה והחברות המאוחדות לתאגידים בנקאיים, כולל ערבויות ביצוע, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת לסך של 328,238 אלפי ש"ח, שיעבדה הקבוצה נכסי נדל"ן להשקעה אשר שווים ההוגן לאותו תאריך מסתכם לסך של 1,243,463 אלפי ש"ח. כמו כן, שועבדו חלק מהכספים המגיעים ושיגיעו לקבוצה מאת שוכרים בחלק ממקרקעין אלה.
2. החברה התחייבה כלפי תאגיד בנקאי לא ליצור שעבוד צף על כל נכסיה לטובת אדם או גוף אחר ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי.
3. חברה מאוחדת התחייבה כלפי תאגיד בנקאי לא ליצור שעבוד צף על כל נכסיה לטובת אדם או גוף אחר ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי. ראה גם ביאור 14ב' (4).

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 18 - מסים על הכנסה**

**א. מיסוי החברה בישראל**

**כללי**

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

**להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:**

2017	24%
2018 ואילך	23%

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 מיליון ש"ח שיחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס. כמו כן נקבע כי חברות תהיינה רשאיות לבחור את סדר חלוקת הרווחים מתוך סך העודפים שלהן. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים טרם פורסמו תקנות בנושא לעניין הגדרת "עודפים שלא נתחייבו במס חברות".

ביום 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. מס שבח**

מכירת נכסי החברה (במידה והחברה תחליט למוכרם) תהיה כפופה להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג-1963, שלפיו, מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין הנעשית על-ידי חברה, תהיה החברה חייבת במס בגין השבח הריאלי, לפי שיעורי מס החברות, בהתאם לתיקונים האמורים, בשיעורים כמפורט בסעיף א' לעיל.

**ג. שומות סופיות**

1. לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2011 ושומה הנחשבת כסופית עד וכולל לשנת 2013.
2. לחברות מאוחדות ולחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2014.
3. בחודש דצמבר 2019 קיבלה החברה שומות לפי מיטב שפיטה לשנים 2014-2017. החברה חולקת על השומות ובכוונתה להגיש בחודש פברואר 2020 השגה בנדון. לדעת החברה, בדוחות הכספיים נזקפו הפרשות נאותות למס.

**ד. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות**

לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 לחברה אין הפסדים עסקיים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 18 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. בחודש דצמבר 2018 חתמו החברה ומשולם לוינשטין ביצוע 86 בע"מ (להלן - "לוינשטין ביצוע") על הסכם מיזוג בין החברות בכפוף להתקיימות תנאים מתלים לרבות אישור מקדמי של רשויות המיסים כי התקיימו תנאי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה. ביום 23 ביולי 2019 נתקבל אישור מס הכנסה לביצוע מיזוג בין החברה ללוינשטין ביצוע. השפעת המיזוג על דוחותיה הכספיים של החברה אינה מהותית. החל מאותו המועד, לוינשטין ביצוע התמזגה לתוך החברה, וכל נכסיה, הועברו לחברה ללא תמורה והחברה חבה בכל החיובים של לוינשטין ביצוע. בכך המשפטי, לוינשטין ביצוע חוסלה ללא פירוק ונמחקה מהרישומים המתנהלים על ידי רשם החברות.

ו. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים בדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
154,964	176,381	מוצג בהתחייבויות שאינן שוטפות

להלן ההרכב והתנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2018-2019:

סה"כ	בגין הפרשים זמניים אחרים	בגין הוצאות הנהלה וכלליות ומימון	בגין נדל"ן להשקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(147,536)	318	3,168	(151,022)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(7,428)	(81)	1,221	(8,568)	סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
(154,964)	237	4,389	(159,590)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(21,417)	(80)	1,373	(22,710)	סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
(176,381)	157	5,762	(182,300)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

יתרות המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 חושבו לפי שיעור מס חברות בשיעור של 23%.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 18 - מסים על הכנסה (המשך)

ז. הרכב המסים על הכנסה הכלולים בדוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(7,647)	(4,975)	(6,267)	מסים שוטפים
(23,242)	(7,428)	(21,417)	מסים נדחים
(231)	1,269	(1)	מסים בגין שנים קודמות
(31,120)	(11,134)	(27,685)	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
132,698	56,531	112,786	רווח לפני מסים על הכנסה כמדווח בדוח רווח או הפסד לפני חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
24%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה
31,848	13,002	25,941	הוצאות מס תיאורטיות
17	(2)	-	תוספת (חיסכון) במס בגין: הוצאות לא מוכרות
231	(1,269)	1	מסים בגין שנים קודמות
(976)	(597)	1,743	תיאומי אינפלציה ושונות
31,120	11,134	27,685	מסים על הכנסה בגין שנת הדיווח

ט. הצמדה של מסים על הכנסה

יתרת הנכסים בגין מסים לקבל מרשות המס בישראל, אשר מסתכמת ליום 31 בדצמבר 2019 בכ- 187 אלפי ש"ח, הינה צמודה למדד (כ- 2,717 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018).

יתרת ההתחייבות בגין מסים לשלם לרשות המס בישראל, אשר מסתכמת ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של כ- 195 אלפי ש"ח, הינה צמודה למדד (כ- 133 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הון מניות

א. ההרכב לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018:

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

ב. זכויות הנלוות למניות

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

ג. להלן פירוט לגבי דיבידנדים שחילקה החברה בשנים 2018-2019:

הדיבידנדים הבאים הוכרזו וחולקו על ידי החברה:

תאריך חלוקת הדיבידנד	ש"ח למניה	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	תאריך החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד	
18/03/2019	1	14,402	3/3/2019	בשנת 2019:
2/9/2019	0.75	10,801	15/08/2019	
		25,203		
29/3/2018	0.75	10,801	14/3/2018	בשנת 2018:
30/8/2018	0.50	7,201	14/8/2018	
		18,002		
23/3/2017	0.75	10,126	6/3/2017	בשנת 2017:
7/9/2017	0.50	6,751	22/8/2017	
		16,877		

ד. הנפקת מניות

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

ה. דירוג

ביום 27 באוגוסט 2019 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'ilA' של החברה ו- 'ilA+' של אגרות החוב סדרה ב' שלה. תחזית הדירוג נותרה יציבה.

ו. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2019 היה 92.05 ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 היה 61.66 ש"ח).

ז. ראה ביאור 1ה' בנוגע למידע אודות תשקיף המדף של החברה מיום 28 בנובמבר 2019.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. בעלת השליטה בחברה וחברות הקבוצה

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

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
51	18	חברת האם בסעיף לקוחות
8	11	חברה קשורה
(830)	(1,834)	חברת האם בסעיף צד קשור
(605)	(550)	חברת האם בסעיף זכאים ויתרות זכות

פרטים נוספים:

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

ג. עסקאות עם בעלי עניין

הכנסות (הוצאות)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

עסקאות עם חברת האם:

			הוצאות דמי ניהול לחברת האם, כולל השתתפות בהוצאות בהתאם להסכמי הניהול (1)
(6,416)	(7,679)	(9,080)	הכנסות דמי שכירות ואחזקה (2)
166	193	257	

עסקאות עם חברות קשורות:

(79)	133	184	הכנסות (הוצאות) מימון
153	638	1,276	הכנסות דמי ניהול
25	36	59	הכנסות דמי שכירות ואחזקה

עסקאות עם איש מפתח ניהולי - דירקטור:

(567)	(667)	(642)	גמול עבור 4 דירקטורים
-------	-------	-------	-----------------------

עסקאות עם בעלי עניין נעשו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק.

פרטים נוספים:

(1) ראה גם ביאורים 1-ד'20 ו-5-ד'20.

(2) ראה גם ביאור 2-ד'20.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**ד. התקשרויות עם צדדים קשורים**

**1. הסכם שירותי ניהול**

א. ביום 5 במאי 2010 התקשרה החברה עם חברת האם בהסכם ניהול לפיו חברת האם תעניק לקבוצה, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה, שירותי ניהול, ייעוץ וליווי ביחס לקבוצה שיכללו בין היתר את השירותים הבאים:

(1) שירותי ניהול כלליים - שירותי מנכ"ל חברה, שירותי סמנכ"ל כספים, שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ודירקטורים שאינם תלויים), מכלול של שירותי ניהול שוטפים, שירותי ייעוץ, שירותי פיקוח, שירותי שיווק ומכירה וכן שירותי אדמיניסטרציה שונים.

(2) שירותי ניהול תפעולי לנכסי קבוצת החברה אשר אינם מנוהלים על-ידי חברות ניהול חיצוניות ולרבות למגדל לוינשטיין (למעט החניון).

(3) שירותי ניהול מסחרי להשכרת נכסי הקבוצה.

ב. בגין העמדת שירותי הניהול לחברה כמפורט לעיל ולהלן, תשלם החברה לחברת האם סכומים כדלקמן:

(1) בתמורה לשירותי הניהול הכלליים ולשירותי הניהול המסחרי להשכרת נכסי הקבוצה כאמור לעיל, תשלם החברה לחברת האם דמי ניהול בשיעור מדורג (בתוספת מע"מ) מסך דמי השכירות ברוטו (ללא מע"מ) מאותם נכסים (להלן - "דמי ניהול כלליים") כדלקמן:

היקף הכנסות מדמי שכירות ברוטו (ללא מע"מ) במליון ש"ח	שיעור דמי ניהול - על ההפרש השולי באחוזים
0-100	6
101-150	5
151-200	4
מעל 201	3

בהתאם לתיקון הסכם הניהול מיום 2 ביוני 2013 לא יעלו דמי הניהול הכלליים על סך של 4.8 מליון ש"ח בשנה, כשסכום זה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד הידוע במועד הכניסה לתוקף, קרי המדד שפורסם ביום 15 באפריל 2013.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

#### ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

##### 1. הסכם שירותי ניהול (המשך)

ב. (המשך):

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

ביום 1 ביולי 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת/תגמול ודירקטוריון החברה, כאמור לעיל, להתקשר בתוספת להסכם הניהול עם חברת האם. בהתאם לתוספת האמורה, אשר החלה החל מיום 16 במאי 2018, עודכן מנגנון התמורה להסכם שירותי הניהול לפיו בגין העמדת שירותי הניהול לחברה על ידי בעלת השליטה, תשלם החברה לחברת האם דמי ניהול מדורגים שנתיים על בסיס Net Operation Income (NOI) שנתי, בהתאם למדרגות שנקבעו להלן:

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

פרט לאמור לעיל לא חלו שינויים ביתר סעיפי הסכם הניהול.

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

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

##### 2. הסכם שכירות חניות

ביום 5 במאי 2010 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם עם חברת האם לפיו חברת האם תשכור עד 30 חניות במגדל לוינשטיין וזאת לתקופה של ארבע שנים (להלן - "תקופת השכירות"). השכירות מוארכת באופן אוטומטי בחמש תקופות נוספות של ארבע שנים כל אחת.

תמורת שכירות מקומות החניה במהלך תקופת השכירות תשלם חברת האם לחברה המאוחדת סך של 856 ש"ח לכל מקום חניה לכל חודש של שכירות בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. ההסכם אושר כעסקה זניחה בישיבות ועדת הביקורת והדירקטוריון שנערכו ביום 28 בפברואר 2019 ו-3 במרס 2019, בהתאמה.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

#### ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

##### 3. אי תחרות

חברת האם התחייבה, כי במשך כל תקופת העמדת שירותי הניהול על-פי הסכם הניהול כאמור בסעיף ד'(1) לעיל, חברת האם והמנהלים מטעמה, שיעמידו את שירותי הניהול לחברה: (1) לא יתחרו בחברה ו/או בעסקי ו/או בפעילות החברה ו- (2) לא יעסקו ו/או ישתתפו ולא יקבלו תפקיד מכל מין וסוג שהוא בצורה ו/או באופן כלשהו, ולא יעניקו שירותי ניהול ו/או יקיימו קשרים עסקיים ו/או אחרים, בכל ישות כלשהי המתחרה בחברה ו/או בעסקיה ו/או בפעילות החברה, וכן (3) לא ייצרו בדרך כלשהי ולא יסייעו, ביצירת קשרים עסקיים בעלי אופי חופף, דומה או זהה לתחום פעילותה של החברה עם מי שהם ו/או שהיו ו/או שיהיו באותה עת לקוחות החברה. הכל למעט פעילות שהתקיימה בעת חתימת הסכם הניהול לגבי נכסים השייכים חברת האם ו/או חברת בנות שלה וכן למעט פעילות לגבי פרויקטים כאמור בהסכם אי התחרות.

##### 4. התחייבות לתיחום פעילות

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

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

חברת האם התחייבה כי ההגבלה כוללת, בין היתר, כי במשך כל תקופת ההתחייבות, חברת האם: (1) לא תתחרה בחברה ו/או בעסקי ו/או בפעילות החברה כהגדרתה להלן ו- (2) לא תעסוק ו/או תשתתף ולא תקבל תפקיד מכל מין וסוג שהוא בצורה ו/או באופן כלשהו, ולא תעניק שירותי ניהול ו/או תקיים קשרים עסקיים ו/או אחרים, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בכל ישות כלשהי, לרבות שותפות, חברה ו/או תאגיד אחר המתחרה בחברה ו/או בעסקיה ו/או בפעילות החברה וכן - (3) לא תיצור בדרך כלשהי ולא תסייע, ביצירת קשרים עסקיים בעלי אופי חופף, דומה או זהה לתחום פעילות החברה, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, עם מי שהם ו/או שהיו ו/או שיהיו באותה עת לקוחות החברה. הכל למעט פעילות המתקיימת בעת חתימת ההתחייבות.

"פעילות החברה" - רכישה, ייזום, הקמה ו/או ניהול נכסים מניבים, לרבות רכישת זכויות במקרקעין לשם ייזום והקמת נכסים מניבים עליהם;

"נכסים מניבים" - נכסי מקרקעין בישראל המיועדים להשכרה לשימושים שונים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, משרדים, חניה, אחסון, תעשייה ומסחר, לרבות במסגרת בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים וכד'.

בנוסף, במסגרת כתב ההתחייבות הסדירו ביניהם החברה והחברה האם אפשרות של שיתוף פעולה לרכישת זכויות במקרקעין ובנכסים ולהקמת נכסים מניבים ו/או נכסים המיועדים בנוסף גם למגורים והכל בתנאים כפי שנקבעו בכתב ההתחייבות.

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)**

**5. הסכם ניהול הבניה**

**א. כללי**

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

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

**ב. שירותי ניהול הבניה**

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

**ג. זכות להעמדת שירותי ניהול באתר הפרויקט**

הוסכם בין הצדדים, כי לחברה האם תהא זכות סירוב ראשון להעמדת שירותי ניהול באתר הפרויקט של עובדים ומנהלים מטעמה ובלבד ששירותי ניהול אלה יועמדו בתנאי שוק או בתעריפים הקבועים על ידי החשב הכללי והמפורסמים באתר החשב הכללי של משרד האוצר בעניין "התקשרות עם נותני שירותים חיצוניים", לפי הנמוך מביניהם והכל במסגרת התקציב לפרויקט.

**ד. התמורה**

בתמורה לשירותי הניהול, תהא חברת האם זכאית ל- 5% בתוספת מע"מ, מסכומם הכולל של עלויות הפרויקט, למעט עלות רכישת הקרקע ולרבות עלויות מימון והוצאות ביצוע העבודות (כהגדרתן בהסכם) וזאת במקרה של ביצוע העבודות באמצעות קבלן ראשי והכל במסגרת התקציב כפי שיאושר על-ידי החברה לפרויקט, כמפורט בסעיף ב' לעיל. במקרה של ריבוי קבלנים וספקים (יותר מ-5 קבלנים) תהא חברת האם זכאית לתוספת של 2.5% נוספים, ובסך הכל 7.5% בתוספת מע"מ כדין.

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - פירוטים לדוחות על הרווח הכולל

א. הכנסות מדמי שכירות ואחזקה

1. ההרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
59,163	55,636	58,267	הכנסות מדמי שכירות
8,303	9,941	11,214	הכנסות אחזקה ודמי ניהול
67,466	65,577	69,481	

2. הכנסות דמי שכירות מלקוחות עיקריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,047	10,151	10,216	דמי שכירות - לקוח א'

ב. הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31	-	-	רווח הון מממוש רכוש קבוע, נטו
45	-	-	עדכון התחייבות בגין מכירת נדל"ן
76	-	-	להשקעה

ג. הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,463	5,617	6,500	דמי ניהול לחברה האם (*)
567	667	642	שכר דירקטורים
21	32	42	פחת
977	1,447	1,072	שירותים מקצועיים
144	441	374	מכירה ושיווק
277	335	1,062	אחרות
(158)	(639)	(1,234)	בניכוי השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות
6,291	7,900	8,458	

(\*) ראה ביאור 20ד'1 לעיל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - פירוטים לדוחות על הרווח הכולל (המשך)

ד. הכנסות (הוצאות) מימון

1. פירוט מרכיבי הכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
35	510	120	הפרשי שער והכנסות בגין פיקדונות בבנקים
-	133	78	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו לצדדים קשורים, נטו
155	-	86	שינוי בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
593	1,130	433	הכנסות מימון אחרות
783	1,773	717	

2. פירוט מרכיבי הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
405	616	750	הוצאות עמלות בנק וערבויות
404	-	69	הפרשי שער
156	97	12	הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
			הוצאות מימון בגין אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
13,014	11,790	11,306	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
5,200	5,627	3,273	שינוי בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	638	-	הוצאות מימון מהלוואות שניתנו לצדדים קשורים, נטו
79	-	-	הוצאות מימון אחרות
-	56	17	
19,258	18,824	15,427	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(517)	518	(69)	הפרשי שער, נטו

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים**

**1. כללי**

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

מדיניות ניהול הסיכונים של החברה נועדה לאפשר להנהלה לעמוד ביעדיה העסקיים ע"י הערכת התוצאות האפשריות של החשיפה והגבלתה בהתאם לקריטריונים שנקבעים ע"י דירקטוריון החברה. קריטריונים אלו מתבססים על הערכת הסיכונים בהתחשב בתחזיות לגבי התפתחויות במחירי השכירות של נכסי נדל"ן מניב, עלויות בנייה, לרבות עלויות מקרקעין, שינויים בשער החליפין, בשיעורי הריבית והאינפלציה.

**2. חשיפה לאינפלציה**

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

**3. חשיפה לשינוי שיעור הריבית**

**סיכון תזרימי מזומנים**

לחברה אשראי לזמן קצר ללא הצמדה המסתכם ליום 31 בדצמבר 2019 לסך של כ- 8,001 אלפי ש"ח הנושא ריבית בשיעור משתנה התלוי בגובה ריבית הפריים (ראה ביאור 11 לעיל).

בנוסף, לחברה הלוואה לזמן ארוך ללא הצמדה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת בכ- 41,647 אלפי ש"ח (כולל חלות שוטפת בסך של כ- 2,000 אלפי ש"ח) הנושאת ריבית בשיעור משתנה התלוי בגובה ריבית הפריים (ראה ביאור 14 לעיל).

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

**סיכון שווי הוגן**

לחברה הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת בכ- 271,204 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם בסך של כ- 164,702 אלפי ש"ח) הנושאות ריבית קבועה, החושפות את החברה לסיכון בגין שינויים בשוויין ההוגן, כתוצאה משינויים אפשריים בשיעורי ריבית השוק. התחייבויות פיננסיות אלה אינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ולפיכך לשינויים בשיעורי הריבית אין השפעה על רווח או הפסד. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה כלכלית זאת.

כמו כן, לחברה אגרות חוב צמודות למדד שיתרת ההתחייבות בגין ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת בכ- 101,241 אלפי ש"ח (כולל חלות שוטפת בסך של כ- 12,790 אלפי ש"ח) הנושאות ריבית קבועה.

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

3. חשיפה לשינוי שיעור הריבית (המשך)

סיכון תזרימי מזומנים וסיכון שווי הוגן

הטבלה להלן מציגה את ערך הספרים של המכשירים הפיננסיים ליום 31 בדצמבר 2019 החשופים לסיכונים תזרימי מזומנים ולסיכונים שווי הוגן כאמור לעיל, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים או מועדי קביעת הריבית, כמוקדם:

ט"ר נקבע מועד פירעון	מ"ל 5 שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	ריבית אפקטיבית %	
אלפי ש"ח								
<b>פריטים החשופים לסיכונים תזרימי מזומנים</b>								
<b>נכסים פיננסיים:</b>								
פיקדונות בתאגידים								
בנקאיים (מתוך יתרת המזומנים ושווי מזומנים)								
-	-	-	-	-	-	15,710	0.02	פיקדונות
-	-	-	-	-	-	1,122	0.02	הלוואה לשותף בפרויקט
-	920	676	181	82	79	77	3.55	נדל"ן מניב
-	-	-	1,545	-	-	-	5	הלוואה לצד שלישי
<b>התחייבויות פיננסיות:</b>								
הלוואות שקליות בריבית משתנה מתאגידים								
-	-	-	-	-	39,647	10,001	2.80	בנקאיים
<b>פריטים החשופים לסיכונים שווי הוגן</b>								
<b>נכסים פיננסיים:</b>								
הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני								
1,860	-	-	-	-	-	-	4.00	
<b>התחייבויות פיננסיות:</b>								
הלוואות שקליות בריבית קבועה מתאגידים בנקאיים ואחרים								
(כולל ריבית לשלם):								
-	2,974	2,259	2,155	2,056	1,963	2,025	4.70	- בהצמדה למדד
-	8,572	1,475	1,403	1,336	82,302	162,684	3.70	- ללא הצמדה
-	38,370	12,790	12,790	12,790	12,790	12,790	2.30	אגרות חוב בריבית קבועה בהצמדה למדד

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

3. חשיפה לשינוי שיעור הריבית (המשך)

סיכון תזרימי מזומנים וסיכון שווי הוגן (המשך)

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

4. סיכוני נזילות

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

ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה יתרות אשראי לזמן קצר בהיקף של כ- 187,500 אלפי ש"ח (לפירעון בשנת 2020) ואשראי לזמן ארוך (הלוואות מבנקים ואגרות חוב) בהיקף של 234,593 אלפי ש"ח.

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

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

סה"כ	מל 5 שנים	1-5 שנים	1-12 חודשים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,001	-	-	8,001
644	-	-	644
3,000	-	-	3,000
1,834	-	-	1,834
332,239	12,815	141,845	177,579
112,910	40,135	57,632	15,143
3,160	-	3,160	-
461,788	52,950	202,637	206,201

ליום 31 בדצמבר 2019:

אשראי לזמן קצר  
מתאגידים בנקאיים  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
צד קשור  
הלוואות לזמן ארוך  
מתאגידים בנקאיים  
אגרות חוב  
התחייבויות אחרות

ליום 31 בדצמבר 2018:

אשראי לזמן קצר  
מתאגידים בנקאיים  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבות בגין רכישת  
נדל"ן להשקעה  
צד קשור  
הלוואות לזמן ארוך  
מתאגידים בנקאיים  
אגרות חוב  
התחייבויות אחרות

2,576	-	-	2,576
1,206	-	-	1,206
3,639	-	-	3,639
8,421	-	-	8,421
830	-	-	830
353,239	17,210	314,983	21,046
127,966	53,941	58,633	15,392
3,114	-	3,114	-
500,991	71,151	376,730	53,110

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

5. סיכוני אשראי

ליום 31 בדצמבר 2019 יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה מופקדים בתאגידים בנקאיים בישראל. ההנהלה מבצעת באופן שוטף הערכה בדבר איתנותם הפיננסית של המוסדות הפיננסיים עימם החברה מתקשרת. בהתאם, להערכת הנהלת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו נמוך.

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

רוב הכנסות הקבוצה נובעות ממספר רב של לקוחות. אי-לכך, יתרות הלקוחות של הקבוצה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018.

בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות.

לפיכך, בדוחות הכספיים נכון לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 לא נרשמה הפרשה להפסדי אשראי בגין יתרות הלקוחות וזאת בהתבסס על ניסיון העבר.

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכוני אשראי:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
37,423	16,724	מזומנים ושווי מזומנים
1,156	1,122	פיקדונות
		ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
20,048	-	לקוחות (1)
2,784	1,614	חייבים ויתרות חובה אחרים
791	151	הלוואות לזמן ארוך
3,800	5,343	
66,002	24,954	סה"כ
		(1) להלן הרכב סעיף הלקוחות:
852	938	לקוחות בגינם קיימים ביטחונות
1,932	676	לקוחות בגינם לא קיימים ביטחונות
2,784	1,614	סה"כ

להלן גיול חובות של לקוחות:

31 בדצמבר				
2018	2019	2018	2019	
ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	2,784	-	1,614	אינם בפיגור

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

**6. חשיפה לשינוי בשער החליפין**

כחלק מפעילותה בתחום השכרת נכסי נדל"ן, חוזי שכירות מסויימים עשויים להיות נקובים בדולרים או בהצמדה לדולר. בנוסף, לחברה סכומי מזומנים ושווי מזומנים הנקובים בדולרים בסך של 681 אלפי ש"ח (סך של 277 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018). מסיבות אלה לחברה חשיפה מסוימת לסיכונים הנובעים משינויים בשער החליפין של הש"ח לדולר.

**ב. תמצית המכשירים הפיננסיים לפי חלוקה לקבוצות:**

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**נכסים**

**נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:**

37,423	16,724	מזומנים ושווי מזומנים
1,156	1,122	פיקדונות
2,784	1,614	לקוחות
791	151	חייבים ויתרות חובה
3,800	5,343	הלוואות לזמן ארוך

**נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן**

**דרך רווח או הפסד:**

ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

20,048	-
66,002	24,954

**סה"כ נכסים פיננסיים**

**התחייבויות**

**התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:**

25,408	187,500	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,206	644	ספקים ונותני שירותים
3,639	3,000	זכאים ויתרות זכות
8,421	-	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
830	1,834	צד קשור
312,535	146,142	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
100,666	88,451	אגרות חוב
3,114	3,160	התחייבויות אחרות

**סה"כ התחייבויות פיננסיות**

455,819	430,731
---------	---------

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

**1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי**

**א. גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים**

**פריטים אשר ערך הספרים שלהם מהווה קירוב לשווי ההוגן:**

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

הערך בספרים של הלוואה שניתנה לשותף בפרויקט נדל"ן מניב הנושאת ריבית משתנה, ובהתאם היתרה בדוחות על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, מהווה קירוב לשווי ההוגן.

הערך בספרים של הלוואות מתאגידים בנקאיים שיתרת הקרן שטרם נפרעה בגין נושאת ריבית משתנה, ובהתאם היתרה בדוחות על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, מהווה קירוב לשווי ההוגן.

החברה מעריכה, כי הערך בספרים של הלוואה לעסקה המשותפת מהווה קירוב לשווי ההוגן שלה.

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

31 בדצמבר			
2018		2019	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(15,346)	(15,679)	(14,229)	(13,432)
(262,398)	(265,030)	(260,986)	(257,772)
(116,854)	(113,418)	(111,187)	(101,241)

**התחייבויות פיננסיות**

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

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

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי (המשך)**

**ב. מדרג שווי הוגן**

הטבלה שלהלן מפרטת את קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2019 (ראה גם ביאור 3 לעיל לעניין אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים):

רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
<b>התחייבויות פיננסיות</b>			
הלוואות מתאגידים			
בנקאיים לזמן ארוך			
(בריבית קבועה):			
-	(14,229)	-	(14,229)
- בהצמדה למדד			
-	(260,986)	-	(260,986)
- ללא הצמדה			
אגרות חוב (סדרה ב')			
בהצמדה למדד בריבית קבועה			
(111,187)	-	-	(111,187)

הטבלה שלהלן מפרטת את קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2018:

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

**ג. מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2**

מכשירים פיננסיים	טכניקות הערכה	נתונים בהם נעשה שימוש במדידת השווי ההוגן
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה)	היוון תזרימי מזומנים - ערך נוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים כשהם מהווים על בסיס שיעור הריבית המקובל להלוואות בתנאים דומים במועד המדידה.	שיעור היוון הנע בטווח שבין 2.5% ל- 3.7%

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

מדרג שווי הוגן

מדידת השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן (ראה גם ביאור 3 בדבר אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים). בשנת 2019 מימשה החברה את השקעותיה בתיק ניירות הערך. ליום 31 בדצמבר 2018 יתרת ניירות ערך אשר נמדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בסך של 20,048 אלפי ש"ח, אשר שווים נקבע בהתאם למחירי ציטוט בשוק פעיל (רמה 1 במדרג שווי הוגן).

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2019				
צמוד מדד	לא צמוד	צמוד לדולר	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>נכסים</b>				
-	16,043	681	16,724	מזומנים ושווי מזומנים
-	1,122	-	1,122	פיקדונות
-	1,614	-	1,614	לקוחות
-	151	-	151	חייבים ויתרות חובה
1,860	3,483	-	5,343	הלוואות לזמן ארוך
1,860	22,413	681	24,954	
<b>התחייבויות</b>				
(14,815)	(172,685)	-	(187,500)	אשראי לזמן קצר מתאגידים
-	(644)	-	(644)	בנקאיים ואחרים
-	(3,000)	-	(3,000)	ספקים ונותני שירותים
-	(1,834)	-	(1,834)	זכאים ויתרות זכות
-	(1,834)	-	(1,834)	צד קשור
(11,407)	(134,735)	-	(146,142)	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(88,451)	-	-	(88,451)	בנקאיים
(166)	(2,307)	(687)	(3,160)	אגרות חוב
(114,839)	(315,205)	(687)	(430,731)	התחייבויות אחרות
(112,979)	(292,792)	(6)	(405,777)	<b>עודף התחייבויות על נכסים</b>

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

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

(\*) החברה לא כללה ניתוחי רגישות לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים מאחר ובין היתר השינוי הקיצוני ביותר אשר היה על החברה לנתח במסגרת ניתוח הרגישות אינו חושף את החברה לסיכון מהותי.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 22 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ה. ביטחונות**

**ביטחונות שניתנו**

לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 לא קיימים נכסים פיננסיים כלשהם המשמשים כביטחונות להתחייבויות החברה. באשר לנכסים ששועבדו לטובת הבטחת ההתחייבויות לתאגידים בנקאיים ראה ביאור 17ג'.

**ביטחונות שהתקבלו**

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

**ו. ערבויות שניתנו**

ראה ביאור 17ב'.

**ז. מדיניות ניהול ההון בחברה**

יעדי מדיניות ניהול ההון (Capital) בחברה הם כדלקמן:

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

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

להלן יחס ההון לחוב מותאם בשנים 2019 ו- 2018:

<b>31 בדצמבר</b>		
<b>2018</b>	<b>2019</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
841,448	907,333	<b>פריטי ההון:</b>
		הון כמדווח בדוחות הכספיים
		<b>פריטי החוב המותאם:</b>
325,191	320,852	הלוואות מתאגידים בנקאיים
113,418	101,241	אגרות חוב
(37,423)	(16,724)	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים
(20,048)	-	בניכוי - ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך
381,138	405,369	רווח או הפסד
		<b>סה"כ החוב המותאם</b>
68.8%	69.1%	<b>יחס הון לחוב מותאם בתוספת הון</b>

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - רווח למניה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
111,582	52,118	91,088	הרווח הנקי לשנה, ששימש בחישוב הרווח למניה:
			מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה:
13,501,750	14,401,750	14,401,750	מספר המניות הנפרעות ליום 1 בינואר
221,918	-	-	המספר המשוקלל של מניות שהונפקו במהלך השנה
13,723,668	14,401,750	14,401,750	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
8.13	3.62	6.32	רווח נקי למניה (בש"ח):

ביאור 24 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

1. באשר לפרסום בדבר מתן תוקף לתכנית מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב, ראה ביאור 10א(3) לעיל.
2. ביום 20 בפברואר 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 9 במרס 2020.

נספח א'

רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2019

שיעור בעלות במישרין ועקיפין %		
	<b>א. חברות מאוחדות</b>	
100	מגדל לוינשטיין בע"מ	
100	לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ	
	<b>ב. חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות</b>	
50	כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ	
50	לילינבלום 28 עסקה משותפת	
50	לוינשטיין - טורקז עסקה משותפת לניהול מקרקעין	
50	אטריום 1, לוינשטיין CPM - עסקה משותפת	
50	לוינשטיין - שו"ב - עסקה משותפת בתחנה	

## **לוינשטין נכסים בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה עצמה**

**ליום 31 בדצמבר 2019**

## לוינשטין נכסים 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	נתונים כספיים על המצב הכספי
4	נתונים כספיים על הרווח הכולל
5-7	נתונים כספיים על תזרימי המזומנים
8-15	מידע מהותי נוסף

---

---

פאהן קנה ושות'  
Grant Thornton Israel  
משרד ראשי:  
בית פאהן קנה  
רחוב המסגר 32  
תל אביב, 6721118  
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

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

מספר : 2796  
תאריך : כה' בשבט תש"ף  
20 בפברואר 2020

לכבוד

בעלי המניות של לוינשטין נכסים בע"מ

א.נ,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות  
ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של לוינשטין נכסים בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 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 חברה מוחזקת, אשר סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של 64,874 אלפי ש"ח ו- 58,887 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה ואשר חלק בעלי המניות של החברה ברווח בגין חברה מוחזקת זו הסתכם לסך של 5,987 אלפי ש"ח, 6,721 אלפי ש"ח ו- 10,004 אלפי ש"ח בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה החברה בוקרו על ידי רואה חשבון אחר, אשר הדוח שלו הומצא לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוח רואה החשבון האחר.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד של האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוח רואה החשבון האחר מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון

נתונים כספיים על המצב הכספי

31 בדצמבר		מידע נוסף	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<b>נכסים שוטפים</b>			
5,121	15,087	3	מזומנים ושווי מזומנים
1,120	1,122		פיקדונות
20,048	-	4	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,403	1,306		לקוחות
323	353		חייבים ויתרות חובה
7,112	2,312	7	יתרות חובה עם חברות מוחזקות
2,717	187		מסים לקבל
38,844	20,367		
<b>נכסים שאינם שוטפים</b>			
2,018	3,483		הלוואות לזמן ארוך
63,007	75,815	7	הלוואות לחברות מוחזקות
359,089	294,734		השקעות בחברות מוחזקות
755,120	884,133		נדל"ן להשקעה
23,100	26,876		נדל"ן להשקעה בהקמה
38	48		רכוש קבוע, נטו
1,202,372	1,285,089		
1,241,216	1,305,456		
<b>סה"כ נכסים</b>			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
24,923	30,031	א'5	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,011	380		ספקים ונותני שירותים
7,027	9,990		זכאים ויתרות זכות
8,421	-		התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
830	1,834	7	צד קשור
8,862	-		יתרת זכות עם חברה מוחזקת
51,074	42,235		
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>			
155,535	146,142	ב'5	הלוואות מתאגידים בנקאיים
100,666	88,451	ג'5	אגרות חוב
4,344	5,339		התחייבויות אחרות
88,149	115,956	6	מסים נדחים
348,694	355,888		
<b>הון</b>			
144	144		הון מניות
376,590	376,590		פרמיה על מניות
464,714	530,599		עודפים
841,448	907,333		
1,241,216	1,305,456		
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>			
ערן עמרם		שאול לוטן	
משנה למנכ"ל ואחראי		מנכ"ל ודירקטור	
על ענייני הכספים		אליעזר אלקון	
		יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 20 בפברואר 2020.

נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
56,245	54,573	59,135	<b>הכנסות</b> מדמי שכירות ואחזקה שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
27,160	3,480	68,310	
83,405	58,053	127,445	
5,606	6,886	6,171	<b>עלויות</b> אחזקת נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
5,173	6,733	6,972	
10,779	13,619	13,143	
72,626	44,434	114,302	<b>רווח תפעולי</b>
1,057	1,897	799	הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות מימון, נטו
(13,532)	(13,107)	(9,929)	
(12,475)	(11,210)	(9,130)	
60,151	33,224	105,172	<b>רווח לאחר מימון</b>
65,541	25,666	12,016	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
125,692	58,890	117,188	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
(14,110)	(6,772)	(26,100)	מסים על הכנסה
111,582	52,118	91,088	<b>רווח נקי וכולל לשנה</b>
8.13	3.62	6.32	<b>רווח נקי למניה בסיסי (בש"ח):</b>

6

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
111,582	52,118	91,088	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
(90,013)	(19,506)	(51,536)	רווח נקי לשנה
21,569	32,612	39,552	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
(5)	(1)	(20)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(111,438)	(4,673)	(26,863)	השקעה ברכוש קבוע
-	18,721	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
18,500	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(1,888)	-	-	מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
-	-	9,881	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(406)	(41)	(3,869)	מזומנים שהתהוו לחברה כתוצאה מעסקת מיזוג עם חברה מוחזקת (נספח ב')
3,550	13,290	4,290	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה
(5,961)	(4,644)	20,134	תנועה ביתרות חובה עם חברות מוחזקות
(8,730)	(8,075)	(12,730)	מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן
-	1,082	-	דרך רווח או הפסד, נטו
(9,997)	(4,428)	(1,426)	מתן הלוואה לזמן ארוך לחברה מוחזקת
(916)	1	(2)	פירעון הלוואה לזמן ארוך לחברה מוחזקת
(117,291)	11,232	(10,605)	מתן הלוואות לזמן ארוך, נטו
			שינוי בפיקדונות, נטו
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
56,230	-	-	<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
(16,877)	(18,002)	(25,203)	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(17,674)	(36,317)	(12,790)	דיבידנד ששולם
(10,959)	(9,687)	(9,413)	פירעון אגרות חוב
(25,000)	-	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	23,000	פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(1,723)	(3,333)	5,425	תנועות ביתרות זכות עם חברות מוחזקות
(16,003)	(67,339)	(18,981)	קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(111,725)	(23,495)	9,966	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
140,341	28,616	5,121	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
28,616	5,121	15,087	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(65,541)	(21,866)	(12,016)
3	3	10
(27,160)	(3,480)	(68,310)
(155)	638	(86)
79	(133)	(78)
-	(79)	40
(1,343)	1,655	278
-	(221)	-
9,122	3,473	20,710
(84,995)	(20,010)	(59,452)
(1,164)	314	1,067
(1,794)	(1,886)	2,452
(251)	343	(632)
(3,326)	2,060	3,402
505	(681)	591
(154)	366	1,004
1,166	(12)	32
(5,018)	504	7,916
(90,013)	(19,506)	(51,536)

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

נספח ב' - מזומנים שהתהוו לחברה כתוצאה מעסקת מיזוג עם חברה מוחזקת (ראה ביאור 2)

-	-	(31,630)
-	-	7,097
-	-	383
-	-	(42,340)
-	-	76,371
-	-	9,881

שינוי בהון החוזר גידול במסים נדחים גידול בהתחייבויות אחרות לז"א גידול בנדל"ן להשקעה ביטול השקעה בחברה מוחזקת

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח ג' - פעולות שלא במזומן

922	890	711	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד ספקים, זכאים ויתרות זכות ומסים לשלם
23,000	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	18,500	-	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה

נספח ד' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:

16,877	18,002	25,203	דיבידנד
14,154	10,338	8,598	ריבית
16,216	5,177	5,177	מסים על הכנסה

מזומנים שהתקבלו במהלך התקופה עבור:

-	3,800	-	דיבידנד
312	788	398	ריבית

מידע מהותי נוסף

1. כללי

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

2. מדיניות חשבונאית

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

פעילות חברת משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ, שנכללה עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019 כחברה מוחזקת בשיעור 100%, מוצגת החל מדוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2019 כחלק אינטגרלי מפעילות החברה, וזאת לאור החלטת המיזוג כמובא בביאור 18' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019. לפרטים בנוגע להשלכות הכספיות של מיזוג הפעילות על דוחות החברה, ראה נספח ב' לדוח תזרים המזומנים.

בעריכת הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, פרט לאמור לעיל באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק בתוצאות חברות מוחזקות.

3. מזומנים ושווי מזומנים המיוחסים לחברה האם

ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,241	178
2,603	14,228
4,844	14,406
277	681
5,121	15,087

במטבע ישראלי

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

במטבע חוץ

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים

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

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

ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,602	-
14,863	-
583	-
20,048	-

אגרות חוב ממשלתיות  
אגרות חוב קונצרניות  
תעודות השתתפות בקרנות נאמנות

מידע מהותי נוסף (המשך)

5. מידע בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה האם

א. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

הרכב:

ס"כ	ללא הצמדה	צמוד למדד המחירים לצרכן	שיעור ריבית משוקלל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
8,001	8,001	-	2.35 (1)
9,083	7,210	1,873	
12,790	-	12,790	
157	5	152	
<u>30,031</u>	<u>15,216</u>	<u>14,815</u>	

ליום 31 בדצמבר 2019:

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

2,576	2,576	-	2.6 (1)
9,412	7,152	2,260	
12,752	-	12,752	
183	5	178	
<u>24,923</u>	<u>9,733</u>	<u>15,190</u>	

ליום 31 בדצמבר 2018:

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

(1) על בסיס ריבית הפריים.

ב. הלוואות מתאגידים בנקאיים

(1) ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל ליום
2018	2019	31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
15,679	13,432	4.7
105,985	100,303	4.1
43,466	41,647	2.9 (1)
<u>165,130</u>	<u>155,382</u>	
(9,412)	(9,083)	
(183)	(157)	
<u>155,535</u>	<u>146,142</u>	

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

בניכוי - חלויות שוטפות  
בניכוי - ריבית לשלם

(1) על בסיס ריבית הפריים.

מידע מהותי נוסף (המשך)

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

ב. הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

(2) מועדי פירעון:

31 בדצמבר 2019	אלפי ש"ח	
9,240		שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם
123,912		שנה שניה
3,392		שנה שלישית
3,558		שנה רביעית
3,734		שנה חמישית
11,546		שנה שישית ואילך
155,382		

ג. אגרות חוב

(1) ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל ליום	
2018	2019	31 בדצמבר 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
114,767	102,320	2.3	ערך נקוב של אגרות חוב סדרה ב' בריבית קבועה בהצמדה למדד (כולל ריבית לשלם)
(1,349)	(1,079)		בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות
(12,752)	(12,790)		שטרם הופחתו
100,666	88,451		בניכוי - חלות שוטפת

(2) מועדי פירעון:

31 בדצמבר 2019	אלפי ש"ח	
12,790		שנה ראשונה - חלות שוטפת
12,790		שנה שניה
12,790		שנה שלישית
12,790		שנה רביעית
12,790		שנה חמישית
38,370		שנה שישית ואילך
102,320		

(3) שער אגרות החוב סדרה ב' בבורסה ליום 31 בדצמבר 2019 היה 1.1063 ש"ח.

מידע מהותי נוסף (המשך)

6. מידע בדבר מסים על הכנסה המיוחסים לחברה האם

א. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים במאזן:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
88,149	115,956	מוצג בהתחייבויות שאינן שוטפות

להלן ההרכב והתנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2018-2019:

סה"כ אלפי ש"ח	בגין הפרשים זמניים אחרים אלפי ש"ח	בגין נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	
(84,676)	354	(85,030)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(3,473)	(81)	(3,392)	סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
(88,149)	273	(88,422)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
			שינוי ביתרות המסים הנדחים כתוצאה מעסקת מיזוג עם חברה מוחזקת (ראה ביאור 2)
(7,094)	-	(7,094)	
(20,713)	(80)	(20,633)	סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
(115,956)	193	(116,149)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ב. הרכב המסים על הכנסה הכלולים בדוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(6,788)	(4,163)	(5,387)	מסים שוטפים
(7,234)	(3,473)	(20,713)	מסים נדחים
(88)	864	-	מסים בגין שנים קודמות
(14,110)	(6,772)	(26,100)	

מידע מהותי נוסף (המשך)

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
60,151	33,224	105,172	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו, ולפני מסים על הכנסה כמדווח בדוח רווח או הפסד שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה הוצאות מס תיאורטיות
24%	23%	23%	תוספת (חיסכון) במס בגין :
14,436	7,642	24,190	הוצאות לא מוכרות
			מסים בגין שנים קודמות
16	(1)	-	תיאומי אינפלציה ושונות
88	(864)	-	<b>מסים על הכנסה בשנת הדיווח</b>
(430)	(5)	1,910	
14,110	6,772	26,100	

ד. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 לחברה אין הפסדים עסקיים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות.

7. עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. בעלת השליטה בחברה וחברות הקבוצה

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

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<b>החברה האם:</b>
(830)	(1,834)	בסעיף צד קשור
(605)	550	בסעיף זכאים ויתרות זכות
		<b>חברות מוחזקות:</b>
7,112	2,312	בסעיף יתרות חובה עם חברות מוחזקות
63,007	75,815	בסעיף הלוואות לחברות מוחזקות

**פרטים נוספים:**

- (1) להערכת ההנהלה, תנאי היתרות הפיננסיות משקפות מחירי ותנאי שוק.
- (2) ראה גם ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

מידע מהותי נוסף (המשך)

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

ג. עסקאות עם בעלי עניין

הכנסות (הוצאות)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

עסקאות עם חברת האם:

(6,416)	(7,679)	(9,080)	הוצאות דמי ניהול לחברה האם, כולל החזר הוצאות בהתאם להסכמי הניהול
---------	---------	---------	--

עסקאות עם חברות קשורות:

214	330	184	הכנסות ריבית
1,115	1,588	2,639	הכנסות דמי ניהול

עסקאות עם איש מפתח ניהולי - דירקטור:

(567)	(667)	(642)	גמול עבור 4 דירקטורים
-------	-------	-------	-----------------------

עסקאות עם בעלי עניין נעשו במהלך העסקים הרגיל.

ד. הסכם ניהול עם חברת האם

באשר להסכם דמי ניהול, ראה ביאור 1'20 ו- 5'20 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

8. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים המיוחסים לחברה האם

א. ניהול סיכונים פיננסיים

סיכוני נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2019:

סה"כ	מל 5 שנים	1-5 שנים	1-12 חודשים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,001	-	-	8,001
380	-	-	380
1,792	-	-	1,792
1,834	-	-	1,834
169,485	12,815	141,845	14,825
112,910	40,135	57,632	15,143
3,158	-	3,158	-
297,560	52,950	202,635	41,975

סה"כ

מידע מהותי נוסף (המשך)

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

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

סיכוני נזילות (המשך)

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

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

ב. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2019				
סה"כ	צמוד לדולר	לא צמוד	צמוד מדד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,087	681	14,406	-	<b>נכסים</b>
1,122	-	1,122	-	מזומנים ושווי מזומנים
1,306	-	1,306	-	פיקדונות
88	-	88	-	לקוחות
2,312	-	2,312	-	חייבים ויתרות חובה
3,483	-	3,483	-	יתרות חובה עם חברות מוחזקות
75,815	-	73,955	1,860	הלוואות לזמן ארוך
99,213	681	96,672	1,860	הלוואות לחברות מוחזקות
(30,031)	-	(15,216)	(14,815)	<b>התחייבויות</b>
(380)	-	(380)	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(1,792)	-	(1,792)	-	ספקים ונותני שירותים
(1,834)	-	(1,834)	-	זכאים ויתרות זכות
				צד קשור
(146,142)	-	(134,735)	(11,407)	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(88,451)	-	-	(88,451)	בנקאיים
(3,158)	(687)	(2,305)	(166)	אגרות חוב
(271,788)	(687)	(156,262)	(114,839)	התחייבויות אחרות
(172,575)	(6)	(59,590)	(112,979)	<b>עודף התחייבויות על נכסים</b>

מידע מהותי נוסף (המשך)

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

ב. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר 2018			
צמוד מדד	לא צמוד	צמוד לדולר	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>נכסים</b>			
-	4,844	277	5,121
-	1,120	-	1,120
8,340	11,708	-	20,048
-	2,403	-	2,403
-	125	-	125
-	7,112	-	7,112
-	2,018	-	2,018
1,782	61,225	-	63,007
10,122	90,555	277	100,954
<b>התחייבויות</b>			
(15,190)	(9,733)	-	(24,923)
-	(1,011)	-	(1,011)
-	(2,448)	-	(2,448)
-	(8,421)	-	(8,421)
-	(830)	-	(830)
(13,241)	(142,294)	-	(155,535)
(100,666)	-	-	(100,666)
(154)	(1,844)	(745)	(2,743)
(129,251)	(166,581)	(745)	(296,577)
(119,129)	(76,026)	(468)	(195,623)
<b>עודף התחייבויות על נכסים</b>			

9. שעבודים וערבויות

סה"כ התחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים, כולל ערבויות ביצוע, הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2019 לסך של 170,685 אלפי ש"ח (167,812 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018). להבטחת התחייבויותיה של החברה, שיעבדה החברה ליום 31 בדצמבר 2019 נכסי נדל"ן להשקעה אשר שווים ההוגן לאותו התאריך מסתכם לסך של 720,064 אלפי ש"ח (617,329 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018).

10. אירועים לאחר תקופת הדיווח

ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

## חלק ד

**פרטים נוספים על התאגיד ושאלון ממשל תאגידי**



## לוינשטיין נכסים בע"מ

(**"החברה"**)

### פרטים נוספים על התאגיד (חלק ד')

שם החברה :	לוינשטיין נכסים בע"מ <sup>1</sup>
מס' חברה :	511134298
כתובת :	מגדל לוינשטיין, דרך מנחם בגין 23 תל אביב
טלפון :	037100200
פקס :	037100222
תאריך המאזן :	31 דצמבר 2019
תאריך הדוח :	20 בפברואר 2020

---

<sup>1</sup> בכל מקום במסמך זה שנכתב "החברה" הכוונה לחברה ולחברות הבנות שלה.

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

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ שנתי	
<b>הכנסות</b>					
16,681	16,972	18,001	17,827	69,481	מדמי שכירות ואחזקה
(1,340)	-	(3,237)	80,138	75,561	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
15,341	16,972	14,764	97,965	145,042	ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
<b>עלויות</b>					
2,392	2,014	2,403	2,279	9,088	אחזקת נדל"ן להשקעה
1,976	2,082	2,009	2,391	8,458	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה
4,368	4,096	4,412	4,670	17,546	וכלליות
<b>רווח תפעולי</b>					
10,973	12,876	10,352	93,295	127,496	
(3,081)	(5,451)	(2,808)	(3,370)	(14,710)	הוצאות מימון, נטו
<b>רווח לאחר מימון</b>					
7,892	7,425	7,544	89,925	112,786	
1,196	1,006	1,043	2,742	5,987	חלק החברה ברווחי חברה
9,088	8,431	8,587	92,667	118,773	מוחזקת המטופלת לפי שיטת
(2,286)	428	(2,903)	(22,924)	(27,685)	השווי המאזני
<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>					
					מסים על הכנסה
6,802	8,859	5,684	69,743	91,088	רווח נקי וכולל לתקופה

**רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות (פרטיות) לתאריך המאזן \***

**תקנה 11-**

<u>מגדל לוינשטיין בע"מ</u>		1.
100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח סה"כ 100 ש"ח ע.נ.	הון נפרע:	1.
100 מניות רגילות.	החזקה במניות:	2.
100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.	שיעורי החזקה:	3.
31,784 אלפי ש"ח.	עלות מותאמת:	4.
68,137 אלפי ש"ח.	שווי מאזני:	5.
2,213 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית קבועה בשיעור 2.56% וללא זמן פרעון קבוע.	יתרת חו"ז:	6.
<u>כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ (חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני)</u>		2.
602,000 מניות רגילות סה"כ 602,000 ש"ח ע.נ.	הון נפרע:	1.
301,000 מניות רגילות.	החזקה במניות:	2.
50% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.	שיעורי החזקה:	3.
16,739 אלפי ש"ח.	עלות מותאמת:	4.
64,874 אלפי ש"ח.	שווי מאזני:	5.
1,860 אלפי ש"ח. ההלוואה צמודה למדד מחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%.	הלוואת בעלים:	6.
<u>לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ</u>		3.
5,000 מניות רגילות סה"כ 5,000 ש"ח ע.נ.	הון נפרע:	1.
5,000 מניות רגילות.	החזקה במניות:	2.
100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.	שיעורי החזקה:	3.
5 אלפי ש"ח.	עלות מותאמת:	4.
161,723 אלפי ש"ח.	שווי מאזני:	5.
6 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית קבועה בשיעור 2.56% וללא זמן פירעון קבוע.	יתרת חו"ז:	7.
73,955 אלפי ש"ח. שטרי ההון הינם ללא הצמדה ואינם נושאים ריבית. תקופת שטרי ההון הינה ללא מועד פירעון מוגדר.	שטרי הון:	6.

\* בחודש דצמבר 2018 חתמו החברה ומשולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה על הסכם מיזוג בין החברות. בחודש יולי 2019 נתקבל אישור מס הכנסה לביצוע המיזוג והמיזוג הושלם. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.15 לחלק א' לדוח זה.

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

תקנה 13-

שם החברה	רווח לפני מס	רווח אחרי מס	דמי ניהול	הכנסות ריבית	דיבידנד
1. מגדל לוינשטיין בע"מ	15,463	11,877	420	109	-
2. כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ	7,629	5,819	572	78	-
3. לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ	17,906	14,333	1,407	-	-

תשלומים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה

תקנה 21-

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)				סה"כ (באלפי ש"ח)
				שכר	מענק שנתי	דמי ניהול	דמי ייעוץ	
שאול לוטן <sup>(1)</sup>	מנכ"ל ודירקטור	ראה הערת שוליים 2	0.04% <sup>(3)</sup>	-	-	1,785	-	1,785
ערן עמרם <sup>(1)</sup>	משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים	ראה הערת שוליים 2	-	-	-	1,295	-	1,295
יוסף צימר	דירקטור			130 <sup>(4)</sup>				130
דוד גת	יו"ר דירקטוריון	-		77 <sup>(4)</sup>				77
אילן אדמון	דירקטור			77 <sup>(4)</sup>				77
ניצה אורצקי	דירקטורית			77 <sup>(4)</sup>				77

(1) נושאי המשרה האמורים אינם מקבלים שכר מהחברה והסכום המוצג לעיל הינו מלוא התגמול אותו מקבלים נושאי המשרה בחברה האם עבור כהונתם בחברה האם, משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "בעלת השליטה" או "לוינשטיין הנדסה") ובכלל זה, גם בקשר עם מתן מלוא השירותים המוענקים לחברה על-ידם, כחלק מהסכם הניהול בין החברה האם לחברה (ראה הערה 2 להלן). החברה אינה קובעת את התגמול המוענק לנושא המשרה, וזה נקבע, מאושר ומשולם על-ידי החברה האם. להערכת החברה השירות המועמד על-ידי נושאי המשרה האמורים נותן מענה מלא ומקיף לצרכי החברה בתפקידם.

על פי עמדת החברה נושאי המשרה המכהנים בתאגיד הינם כמפורט בתקנה 26 ותקנה 26א להלן, ונותני שירותים נוספים לחברה על-פי הסכם הניהול אינם בגדר נושאי משרה בחברה.

(2) יובהר כי השירותים של נושאי המשרה לחברה ניתנים במסגרת הסכם ניהול כולל (להלן: "הסכם הניהול") בין החברה לבין לוינשטיין הנדסה וכי לא משולמים על-ידי החברה כל תגמולים באופן ישיר לנושאי המשרה. פרטים נוספים אודות הסכם הניהול מפורטים בביאור 20' לדוחות הכספיים. לעניין אומדן עלויות נושאי משרה ראה בנוסף דוח עסקה מיום 20 ביוני 2018 (מספר אסמכתא 2018-01-053892) אליו צורפה עבודה כלכלית בה המתודולוגיה היא בחינת העלות האלטרנטיבית לרבות תמחור מבנה ארגוני ובשים לב לנספח ג' אומדן הוצאות.

בשים לב למבנה ומהות הסכם הניהול, כפי שאושר על-ידי האורגנים של החברה, לא מתקיימת אצל החברה והחברה האם מדידה מדויקת ונפרדת של רכיבי העלות הפרטנית של נושאי המשרה מתוך הסך הכולל המשולם במסגרת הסכם הניהול ו/או בחינה של אומדן ההוצאות בפועל ביחס לעבודה הכלכלית כאמור (לרבות אומדן ההוצאות בנספח ג'). עם זאת להערכת החברה (על בסיס ההערכות בבסיס הסכם הניהול) נושאי המשרה מכהנים באחוזי משרה של כ - 35%-45% בחברה ורכיב העלות בגין שירותי נושאי המשרה האמורים, מתוך עלות דמי הניהול הכוללת הקבועה בהסכם הניהול והמשולמת על-ידי החברה, אינה עולה על תקרות התגמול הקבועות במדיניות התגמול של החברה ביחס לאותם נושאי משרה.

(3) מר שאול לוטן הינו בעל השליטה בלוינשטיין הנדסה בה הוא מחזיק ביחד עם רעייתו כ-57.24% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה.

(4) השכר הינו שכר דירקטורים ששולם לנושאי המשרה עד ליום 31.12.2019 כדירקטורים בחברה, בסכום הקבוע בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) התש"ס-2000. נציין כי ה"ה דוד גת, אילן אדמון וניצה אורצקי סיימו את כהונתם כדירקטורים בחברה ביום 30 ביוני 2019 ומר יוסף צימר סיים את כהונתו כדירקטור בחברה ביום 31 בדצמבר 2019.

**תקנה 21- המשך**

א. שכר שקיבלו בעלי ענין

אין.

ב. דמי ניהול וטובות הנאה שקיבלו בעלי ענין

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

ג. גמול דירקטורים

1.1.2019 - 31.12.2019 642 אלפי ש"ח.  
1.1.2020 - 20.2.2020 - טרם שולם.

**תקנה 21א- השליטה בתאגיד**

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ הינה בעלת השליטה בתאגיד.

**תקנה 22- עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי**

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

א. עסקאות זניחות

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

עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

- (1) היא איננה "עסקה חריגה" (כמשמעות מונח זה בחוק החברות), כלומר, שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, שהינה בתנאי שוק ושאינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.
- (2) סכום העסקה אינו עולה על 0.2% מהון החברה המיוחס לבעלי המניות שלה, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים פרופורמה ליום 31.12.2009 בתוספת ההון העצמי שיגויס (אם יגויס) במהלך ההנפקה שהחברה מתכננת לבצע או 0.2% מהון החברה המיוחס לבעלי המניות שלה בדוחות הכספיים השנתיים שיהיו בשנים הבאות.
- (3) העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית.
- (4) בעסקאות רב - שנתיות (לדוגמה, השכרת נכס על פני מספר שנים), תיבחן זניחותה של העסקה על בסיס שנתי (לדוגמה, האם דמי השכירות השנתיים עולים על הסכום המצוין לעיל).
- (5) כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או מותנות תיבחן באופן מצרפי.

(6) במקרים בהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים המפורטים לעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחותה של העסקה על בסיס תכלית תקנות דוחות תקופתיים, הכללים והקווים המנחים דלעיל.

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

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 28.2.2019 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 3.3.2019 אישרו את ההתקשרות של חברת בת של החברה, מגדל לוינשטיין בע"מ (להלן: "מגדל לוינשטיין") עם חברת לוטן גרופ אינטרנשיונל בע"מ (שהינה חברה בה מחזיק בעל השליטה בחברה האם, מר שאול לוטן, 45%), להשכרת 2 חניות במגדל לוינשטיין כעסקה זניחה. יצוין כי בימים 17.2.2020 ו-20.2.2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את המשך ההתקשרות הנ"ל כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 28.2.2019 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 3.3.2019 אישרו את ההתקשרות של מגדל לוינשטיין עם החברה האם בהסכם רב שנתי להשכרת עד 30 חניות במגדל לוינשטיין, כעסקה זניחה. יצוין כי בימים 17.2.2020 ו-20.2.2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את המשך ההתקשרות הנ"ל כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 28.2.2019 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 3.3.2019 אישרו את ההתקשרות של מגדל לוינשטיין עם חברה אחות, לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ בהסכם להשכרת חניות במגדל לוינשטיין, כעסקה זניחה. יצוין כי בימים 17.2.2020 ו-20.2.2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את המשך ההתקשרות הנ"ל כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 28.2.19 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 3.3.19 אישרו כי ההתקשרות של מר ניב כהן שהינו סמנכ"ל הפיתוח העסקי בחברה האם, בהסכם למתן שירותי שמאות לנכסי החברה מיום 16.12.2018, מהווה עסקה זניחה. יצוין כי בימים 20.2.2020 ו-25.2.2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את המשך ההתקשרות הנ"ל כעסקה זניחה.

## **ב. עסקאות לפי סעיף 270 (4) לחוק החברות**

### **1. הסכמים עם בעלת השליטה**

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

### **2. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה**

ביום 21.1.2019 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה לאחר שקיבל את אישור ועדת הביקורת/תגמול של החברה ובכפוף לאישור דירקטוריון בעלת השליטה בחברה שהתקבל ביום 23.1.2019, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה לתקופה שמיום 1.2.2019 ועד ליום 30.6.2020 עד לגבול אחריות של 80,000,000 ש"ח בפרמיה שנתית של 84,250 ש"ח לשנה ו - 119,104 ₪ לכל תקופת הביטוח (כאשר החברה נושאת ב- 50% מעלות הפרמיה).

במסגרת פוליסת הביטוח הנ"ל בוטחו דירקטורים ונושאי משרה לרבות דירקטורים ונושאי משרה מטעם לוינשטיין הנדסה וזאת בהתאם לסעיף 1ב(5) ו- 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס 2000. ראה דיווח החברה מיום 23.1.2019 (אסמכתא מס' 009186-01-2019).

### **3. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי**

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

1. אישור התקשרות החברה בכתב למתן שיפוי מראש ובדיעבד לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה.

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

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

1. תיקון סעיפי הביטוח והשיפוי בתקנון החברה לאור כניסתו לתוקף של חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א, 2011 (להלן: "**חוק ייעול הליכי אכיפה**") ובהתאמה תיקון כתבי השיפוי של החברה אשר הוענקו בעבר לנושאי משרה בחברה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם מטעם לוינסטין הנדסה), ולהתאימם להוראות החדשות שנכנסו לתוקף במסגרת חוק ייעול הליכי האכיפה ולאשר הענקת כתבי שיפוי בנוסח המתוקן לכלל נושאי המשרה בחברה (לרבות לנושאי המשרה שהינם מטעם לוינסטין הנדסה), לרבות לדירקטורים ולנושאי המשרה המכהנים היום וכפי שיכהנו בחברה מעת לעת וכן לנושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברות הבנות שלה ו/או בחברות קשורות.

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

**תקנה 24 -**

ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7.1.2020 (אסמכתא 002578-01-2020).

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

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים

**תקנה 24 א -**

ראה ביאור 19א' לדוחות הכספיים.

מרשם בעלי מניות

**תקנה 24 ב -**

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

מען רשום

**תקנה 25 א -**

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	אליעזר אלקון	סיגל גרינבוים	שאל גליקסברג	שמעון גל	שאל לוטן	יעל לוטן
1 סוג	יו"ר הדירקטוריון	דח"צית	דח"צ	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור	דירקטורית
2 מס. ת.ז.	007350531	59139154	057082539	54903869	07660764	033345125
3 שנת לידה	1946	1964	1961	1957	1946	1977
4 מען להמצאת כתבי דין	פנקס 64, תל אביב	ברזאני משה 7, תל אביב	רח' מרוזק עזר 17, קרית אונו	הזית 13, עשרת	דרך מנחם בגין 23, תל אביב	דרך מנחם בגין 23, תל אביב
5 נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
6 חברות בועדות דירקטוריות	אינו חבר בועדות דירקטוריות	מכהנת כיו"ר ועדת ביקורת/תגמול, חברה בועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובוועדת ציות.	מכהן כיו"ר הועדה לבחינת דוחות כספיים, חבר בועדת הביקורת/תגמול ובוועדת הציות.	מכהן כחבר בועדת ביקורת/תגמול, בועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובוועדת ציות.	אינו חבר בועדות הדירקטוריות	אינה חברה בועדות הדירקטוריות
7 האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית	בעל מומחיות חשבונאית	בעל כשירות מקצועית	לא רלבנטי	לא רלבנטי
8 האם עובד של התאגיד, של חברה בת ו/או קשורה שלו או של בעל עניין בו	אינו עובד החברה	איננה עובדת החברה	אינו עובד החברה	אינו עובד החברה	משמש כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל לוינשטיין הנדסה, וכן דירקטור במרבית החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה.	משמשת כיועצת משפטית ראשית של חברת לוינשטיין הנדסה. מכהנת כדירקטורית במרבית מחברות הבנות של החברה.
9 מועד תחילת כהונה כדירקטור	בשנת 2019	בשנת 2019	בשנת 2019	בשנת 2019	בשנת 1986	בשנת 2006
10 השכלה	<ul style="list-style-type: none"> <li>בעל תואר BS בכלכלה, אוניברסיטת ניו יורק, ארה"ב.</li> <li>בעל תואר BA ו- MA במוסיקולוגיה, אוניברסיטת תל אביב.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בעלת תואר B.S.C במדעים, מדויקים, אוניברסיטת תל אביב.</li> <li>בעלת תואר B.A. במנהל עסקים וחשבונאות, מגמת מימון,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בעל תואר ראשון BA בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן.</li> <li>בעל תואר שני MBA במנהל עסקים, אוניברסיטת תל</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בעל תואר ראשון BA בכלכלה וסטטיסטיקה, האוניברסיטה העברית בירושלים.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מהנדס אזרחי תואר BSC מהטכניון בחיפה.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בעלת תואר ראשון במשפטים (LL.B) ותואר ראשון במנהל עסקים (BA) מהמרכז הבינתחומי בהרצליה.</li> </ul>

<sup>2</sup> רק אם מדובר בדירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני

	שם הדירקטור	אליעזר אלקון	סיגל גרינבוים	שאל גליקסברג	שמעון גל	שאל לוטן	יעל לוטן
			<ul style="list-style-type: none"> <li>המכללה למנהל.</li> <li>רואת חשבון מוסמכת.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>אביב.</li> <li>רואה חשבון מוסמך.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>בעלת רישיון לעריכת דין.</li> </ul>
11	<b>התעסקות בחמש השנים האחרונות</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יו"ר דירקטוריון משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ.</li> <li>יו"ר דירקטוריון דלתה אלקון מוצרים מכניים בע"מ.</li> <li>דירקטור בד.ל.מ-חברה לבניין והשקעות בע"מ.</li> <li>דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו.</li> <li>דח"צ בניסקו תעשיות (1992) בע"מ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>דירקטורית בלתי תלויה בפתאל נכסים (אירופה) בע"מ.</li> <li>דירקטורית חיצונית בויליפוד אינטרנשיונל.</li> <li>דירקטורית חיצונית בגינדי השקעות בע"מ.</li> <li>דירקטורית חיצונית בתמיר פישמן קרן נדל"ן.</li> <li>דירקטורית חיצונית בבקסט גין בע"מ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מנכ"ל חברת עמידר.</li> <li>סמנכ"ל כספים בחברת עמידר.</li> <li>סמנכ"ל כספים וסמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצת נייר חדרה בע"מ.</li> <li>דירקטור בפרזות בע"מ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יועץ פיננסי עצמאי.</li> <li>דירקטור חיצוני באקסלנס נשואה שרותי בורסה בע"מ.</li> <li>דירקטור בביג מרכזי קניות בע"מ.</li> <li>דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו המלאה.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מנכ"ל החברה ומנכ"ל לוינשטיין הנדסה.</li> <li>דירקטור במרבית החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה.</li> <li>דירקטור בקבוצת חברות פרטיות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יועצת משפטית ראשית בלוינשטיין הנדסה.</li> <li>שימשה כמזכירת החברה עד לחודש נובמבר 2017.</li> <li>דירקטורית במרבית מחברות הבנות והקשורות של החברה.</li> </ul>
12	<b>האם הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד<sup>3</sup></b>	לא	לא	לא	לא	אביה של הגברת יעל לוטן, דירקטורית בחברה.	בתו של מר שאל לוטן, דירקטור ומנכ"ל בחברה ובלוינשטיין הנדסה.
13	<b>האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון</b>	כן	כן	כן	כן	כן	לא

<sup>3</sup> הני"ל למיטב ידיעת התאגיד והדירקטורים שלו

**תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד**

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

(1) עד תאריך 16.11.2019 כיהן מר עמרם כסמנכ"ל כספים בחברה.

מספר מורשי החתימה העצמאיים כפי שנקבעו ע"י התאגיד - אחד.	<b>תקנה 26 -</b>
<u>רואה חשבון התאגיד</u> משרד רו"ח פאהן קנה ושות', המסגר 32, תל אביב.	<b>תקנה 27 -</b>
<u>שינוי בתזכיר או בתקנון</u> לא בוצעו שינויים בתקופת הדוח.	<b>תקנה 28 -</b>
<u>המלצות והחלטות הדירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת של החברה</u> 1. ביום 3 במרס 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר שולמו ביום 18 במרס 2019. 2. ביום 15 באוגוסט 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 0.75 ש"ח למניה (סך של כ- 10.8 אלפי ש"ח), אשר שולמו ביום 2 בספטמבר 2019. 3. ביום 20 בפברואר 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,401,750 אלפי ש"ח), אשר שולמו ביום 9 במרץ 2020.	<b>תקנה 29 -</b>
<u>החלטות חברה</u> 1.29א. <u>עסקאות המנויות בתקנה 22 לעיל.</u> 2.29א. <u>הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי - ראה תקנות 22 לעיל.</u>	<b>תקנה 29א -</b>
<b>בכבוד רב,</b>	
<hr/> <b>ערן עמרם</b> <b>משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספי</b>	<hr/> <b>שאול לוטן</b> <b>מנכ"ל, דירקטור</b>

תאריך: 20 בפברואר 2020

מספרנו: 1128-0220

**שאלון ממשל תאגידי**

עצמאות הדירקטוריון			
לא נכון	נכון		
	√	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.  בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):  דירקטור א': 0.  דירקטור ב': 0.  מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>	
—	—	<p>2. שיעור<sup>4</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>5</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/6.  שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון התאגיד: 1/3.  X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	
	√	<p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו- (ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>	

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

<sup>5</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

X		<p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: 1.</p>	
	√	<p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p>כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>	
X		<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) - יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: חן גור לוטן.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): מנהלת נכסים מניבים, ניהול ובקרת תהליכים.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): בתו של בעל השליטה בחברת האם.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: X <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחותו<sup>6</sup> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: 7/11 (63%) נוכחות אחרת: _____</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	

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

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

<sup>7</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		<p>ב. מספר הדירקטורים שיהיו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>8</sup>: 4. בעלי כשירות מקצועית<sup>9</sup>: 3. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שיהיו בשנת הדיווח.</p>		
10.	א.	<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.</p>	✓	
	ב.	<p>מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרוסום שאלון זה: גברים: 4, נשים: 2.</p>	_____	_____
<b>ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)</b>				
			<b>נכון</b>	<b>לא נכון</b>
11.	א.	<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2019): 5. רבעון שני: 2. רבעון שלישי: 2. רבעון רביעי: 2.</p>	_____	_____
	ב.	<p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שיהיו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>10</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p>	_____	_____

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

<sup>9</sup> ר' ח"ש 8.

<sup>10</sup> ר' ח"ש 4.

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בשיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת ביקורת <sup>11</sup>	שיעור השתתפותו בשיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>12</sup>	שיעור השתתפותו בשיבות ועדה עצמאית	שיעור השתתפותו בשיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)		
דוד (יו"ר גת בדימוס)	100%	-	-	-	-		
אילן אדמון <sup>13</sup>	100%	100%	100%	-	100% (ועדת ציות)		
ניצה אורצקי <sup>14</sup>	100%	100%	100%	-	100% (ועדת ציות)		
רון קליימן <sup>15</sup>	10/11	4/5	3/4	-	100% (ועדת ציות)		
שאול לוטן	100%	-	-	-	-		

<sup>11</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>12</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>13</sup> ראה הערה (4) לתקנה 21.

<sup>14</sup> ראה הערה (4) לתקנה 21.

<sup>15</sup> ראה הערה (4) לתקנה 21.

		-	-	-	-	100%	יוסף צימר <sup>16</sup>			
		-	-	-	-	100%	יעל לוטן			
		-	-	-	-	100%	אליעזר אלקון (יו"ר דירקטוריון (			
		100% (ועדת ציות)		100%	100%	100%	שאול גליקסברג			
		100% (ועדת ציות)		100%	100%	100%	סיגל גרינבוים			
		100% (ועדת ציות)		100%	100%	100%	שמעון גל			
	✓	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.	

<sup>16</sup> ראה הערה (4) לתקנה 21.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
לא נכון	נכון			
	√	13.	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור : _____.	
	√	14.	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור : _____.	
		15.	בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	
	√	16.	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) -	
_____	_____	א.	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים : _____.	
_____	_____	ב.	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות : <div><input type="checkbox"/> כן</div> <div><input type="checkbox"/> לא</div> <div>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</div>	

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

ועדת הביקורת				
נכון		לא נכון		
		18. בוועדת הביקורת <u>לא</u> כיהן בשנת הדיווח -		
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.		

20.		מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____	✓	
21.		ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	✓	
22.		בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרוב).	✓	
23.		בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שניתנת לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓	
24.		ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	✓	

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

_____	_____	<p>ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2019) : 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שני : 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שלישי : 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח שנתי : 2 ימי עסקים.</p>	
		<p>ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2019) : 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שני : 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שלישי : 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח שנתי : 2 ימי עסקים.</p>	
	√	<p>26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____</p>	
_____	_____	<p>27. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :</p>	
	√	<p>א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>	
	√	<p>ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו- (ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).</p>	
	√	<p>ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.</p>	

	✓	כל חברה דירקטורים ורוב חברה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.	
	✓	לכל חברה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.	
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.	
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חברה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	
_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.		

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	28.	
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	29.	
_____	_____	בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	30.	

	✓	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.		
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.		
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.		
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.		
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.		
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.			31.
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו- 272(ג)(1)(1) (ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין - סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____			32.

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	√	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
	√	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: <ul style="list-style-type: none"> <li>• עסקאות מהותיות.</li> <li>• כספים - גבייה מלקוחות.</li> <li>(יש לסמן x במשבצת המתאימה).</li> </ul>	34.
—	—	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>17</sup> ): 150 שעות.	35.
	√	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	√	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.	36.

<sup>17</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
X		<p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על- ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין -</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על- ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 1.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין:</p> <p>X כן</p> <p>□ לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p>□ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>	

X		<p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" - יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו :</p> <p>X כן</p> <p>□ לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p>□ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	38.
---	--	--	-----

הערה לסעיף 21- ועדת הביקורת בחנה, ללא נוכחות נושאי משרה בתאגיד, האם קיים ליקוי עסקי כלשהו המצריך קיום ישיבה והגיעה למסקנה שאין ליקוי שכזה הידוע לה.

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

יו"ר הדירקטוריון (אליעזר אלקון):

יו"ר ועדת הביקורת (סיגל גרינבוים):

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (שאול גליקסברג):

תאריך החתימה: 20 בפברואר 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 לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שאול לוטן, מנהל כללי;
2. ערן עמרם, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

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

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2019 היא אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים:

הצהרת מנכ"ל על פי תקנה 9 ב(ד)(1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

### הצהרת מנכ"ל

אני, שאול לוטן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של לוינשטין נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 20 בפברואר 2020

שאוּל לוטן, מנכ"ל

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9 ב(ד) (2) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים:**

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, ערן עמרם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות של לוינשטין נכסים 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 והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכניות ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
  - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 20 בפברואר 2020

ערן עמרם, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים

## חלק ו'

### הערכות שווי מהותיות מאוד



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  
הנדסאות בנין ושמאות מקרקעין  
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין  
הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין  
משפטן ושמאי מקרקעין  
משפטנית ושמאות מקרקעין  
שמאות מקרקעין  
שמאי מקרקעין  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
משפטן ושמאי מקרקעין

יוסף זרניצקי  
שרית ברמן בוחניק  
חיים בן-דוד  
אבי שעי  
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 (חלק<sup>1</sup>)

#### 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.

<sup>1</sup> 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 כדלקמן<sup>2</sup>: מסחר כ- 466 מ"ר, 14,257 מ"ר משרדים<sup>3</sup> + מחסנים<sup>4</sup> ו- 465 מק' חניה<sup>5</sup>  
כתובת : דרך מנחם בגין 23, תל אביב (כניסה ראשית לבניין)<sup>6</sup>.



עורף הבנין



חזית הבנין

<sup>2</sup> בהתאם לטבלת שכירות שהוצגה בפנינו, שטח ברוטו הכולל העמסות של שטחים משותפים בבנין.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> המחסנים ממוקמים בקומת הקרקע ובמרתפים.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> קיימת כניסה נוספת לבניין (עורפית) מרחוב טיומקין.



#### 4. תאור הנכס והסביבה

##### 4.1 כללי

בתחום חלקה 171 בגוש 6941 ששטחה הרשום 6,041 מ"ר, וידועה בכתובת מנחם בגין 23, תל אביב, קיים בנין בן 33 קומות מעל 6 קומות מרתף, שבנייתו הסתיימה בתחילת שנת 2000. המגדל שתוכנן ע"י משרד רפפורט אדריכלים ידוע כ"מגדל לוינסטין", מהווה מגדל משרדים מודרני, המשלב מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות. הבניין בנוי שלד בטון מזוין, בחזית המגדל שילוב של קירות מסך עם שיש. בבניין 11 מעליות המשרתות את הקומות בפירוט כדלקמן:

- 2 מעליות עצמאיות ממפלס הכניסה למרתפי החניה
- 4 מעליות ממפלס הכניסה לקומות 3-19
- 4 מעליות ממפלס הכניסה לקומות 20-33
- מעלית משא לכל הקומות.

נשוא חוות הדעת מהווה חלקים מסוימים בשטחי המסחר, המשרדים והמרתף, כמפורט בסעיף נשוא השומה.

להלן תשריט החלקה <sup>7</sup>:



חלקה 171

<sup>7</sup> 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"<sup>8</sup>, "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:

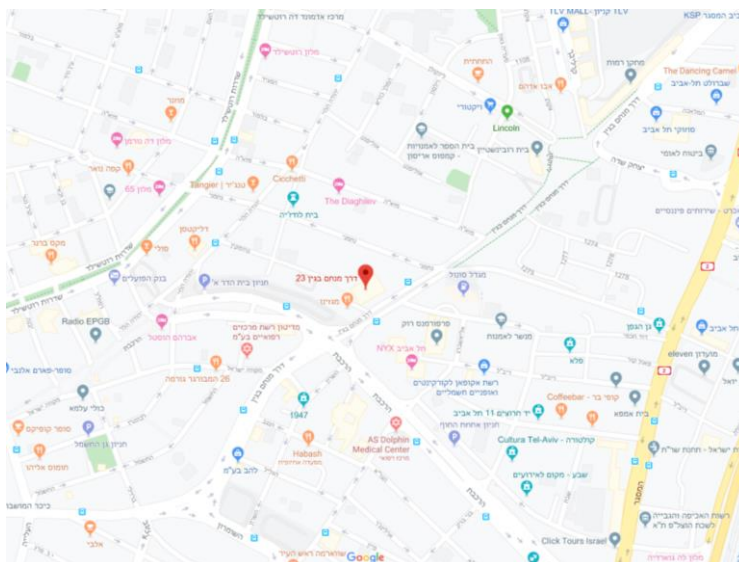


בדרך מנחם בגין שהיווה ציר תנועה מרכזי, נערכו הסדרי תנועה חדשים לאור עבודות הרכבת הקלה בקרבת הנכס. הרכבת הקלה צפויה<sup>9</sup> לעבור בקרבה למגדל לוישטין. האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה וקלה עקב מיקומו בסמוך לעורקי תחבורה ראשיים, דרך מנחם בגין ורחוב הרכבת ובסמוך לנתיבי איילון. לבנין קיימת גישה נוספת מרחובות יהודה הלוי וטיומקין.

<sup>8</sup> בתחום החלקה שלושה מבנים, אחד מהמגדלים בניין C הוסב ממגדל משרדים והושכר למלון.  
<sup>9</sup> 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' חניה<sup>10</sup> מסוימים המשתרעים בקומות החניה 1-6 ומהווים חלק משטחי החניה במגדל<sup>11</sup>, + מחסנים, נשוא חוות הדעת מהווה 465 מק' חניה<sup>12</sup>. 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 מסחריות<sup>13</sup>. 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.



<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> 211 מקומות חניה בבעלות פרטית של בעלי זכויות נוספים בבנין.

<sup>12</sup> בהיתר 418 מקומות חניה (בקיזוז 18 מקומות חניה אשר אינם מובאים בחשבון בחוות דעת זו).

<sup>13</sup> 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 עונתי<sup>14</sup>. סטנדרט הגימור ביחידה המזרחית בחזיתות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, ריצוף אריחי שיש בפנים היחידה. סטנדרט הגימור המערבית בחזיתות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום.



<sup>14</sup> לא הוצג בפנינו היתר עדכני.



שטחי משרדים<sup>15</sup> 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 <sup>16</sup>	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)
<b>סה"כ 14,257 מ"ר</b>		

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 שבעלו 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"ח<sup>17</sup>/למקום וארנונה 86 ש"ח/למקום.

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> לא כולל מרפסות בשטח 55 מ"ר

<sup>17</sup> 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

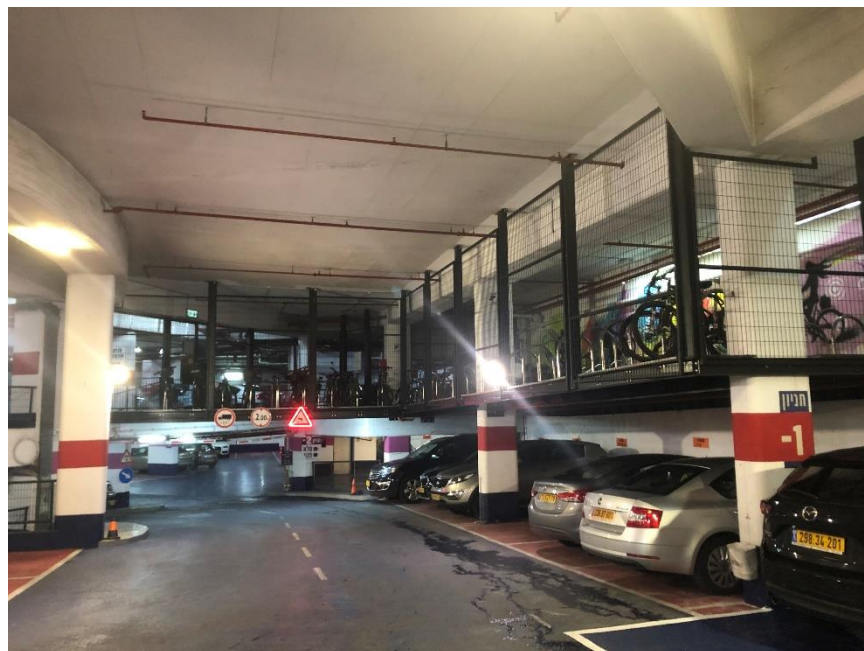
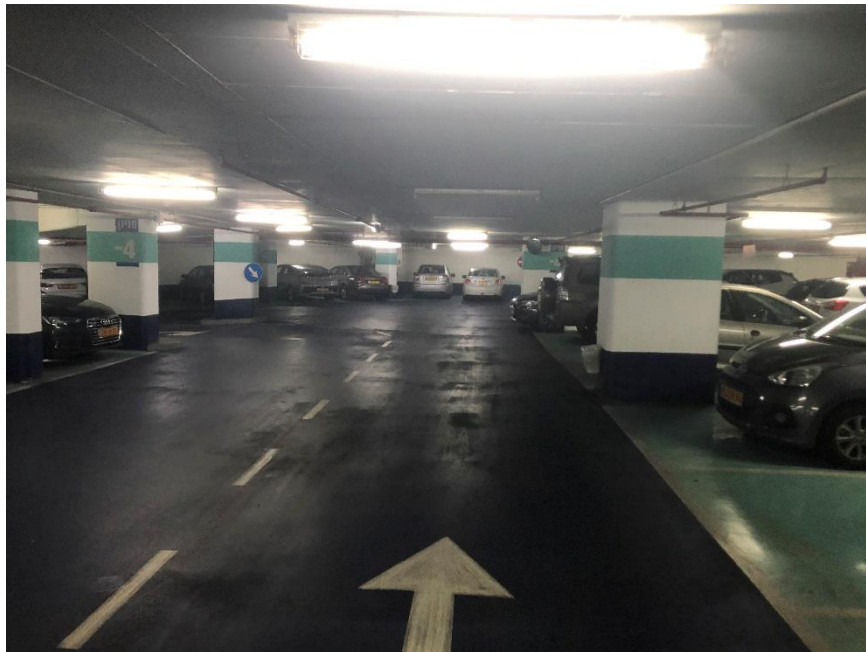


לובי קומה 19 - טרם שופץ

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 דונם<sup>18</sup>.

יעוד - מרכז עסקים ראשי.

זכויות בניה - עיקרי עילי - 350% משטח המגרש<sup>19</sup> 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.

<sup>18</sup> כוללת חלקות נוספות מלבד חלקה 171.

<sup>19</sup> 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 דונם<sup>20</sup>.

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.

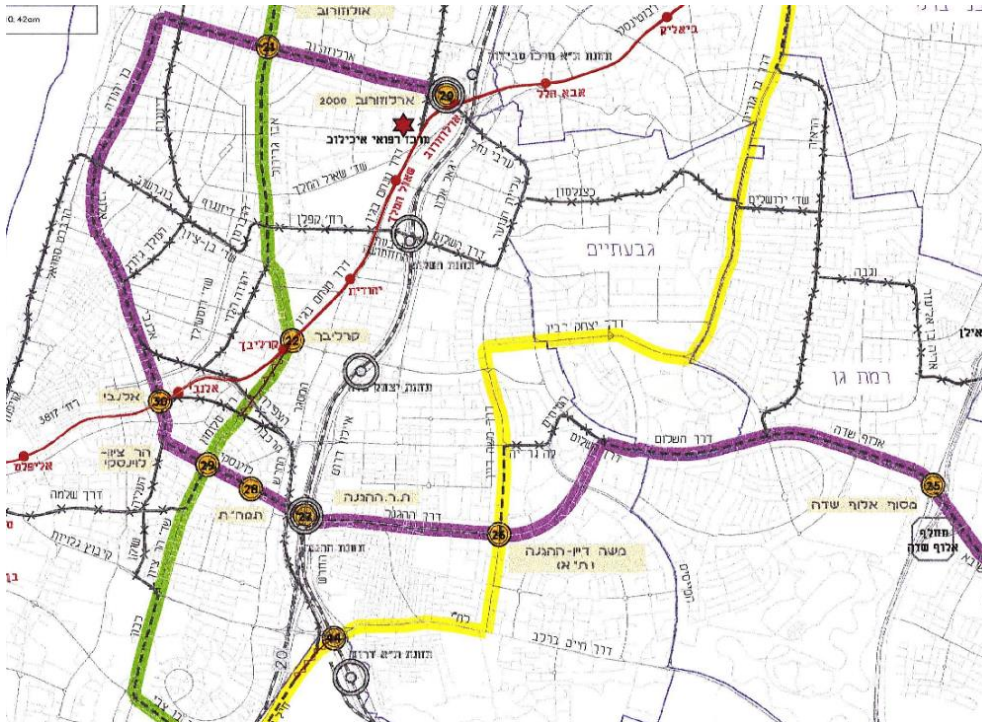


<sup>20</sup> חלה רק על חלקה 171.



## 5.2 תכנית מתאר ארצית

תמ"א 4/10/23 א' מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010.  
התמ"א יוצרת שלד תחבורתי המיועדת להנחות את התכנון ופיתוח המטרופולין.  
המערכת כוללת 7 קווי מתע"ן וכל קו מתע"ן משרת אזור מסויים.  
כל הקווים יוצרים רשת בעלת קישוריות בין קווי המתע"ן לבין עצמם ובין מערכות התחבורה האחרות.



הקו האדום הינו "עמוד השדרה" של מערכת המתע"ן, אשר יתחיל בפתח תקוה ויסתיים בבת-ים.

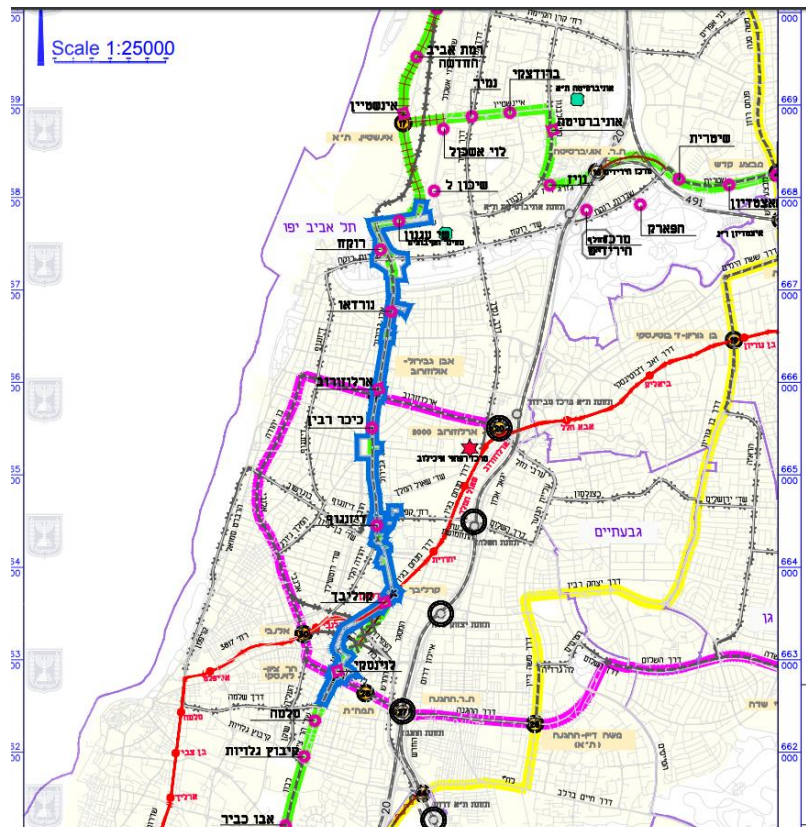


### 5.3 תכנית תשתיות לאומיות

תתל/71 ב - "רכבת קלה במטרופולין ת"א- ה"קו הירוק"- מקטע מרכזי אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7510 מיום 23/5/2017.

התכנית לקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב נועדה לקבוע רצועת מתע"ן<sup>21</sup> 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.



<sup>21</sup> 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			
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	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	869.87	178.04
28	101.20			691.83	691.83	869.87	178.04
29	105.00			691.83	691.83	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	57015.07	31592.13
				190.8			



## 5.5 תעודות גמר

הוצגו בפנינו תעודות גמר לבנוי בתחום חלקה 171 בגוש 6941 בפירוט כדלקמן:

5.5.1. תעודת גמר מס' 210131 מיום 6.6.01 ל - 6 קומות מרתפים שנבנו בהתאם להיתרים מס':  
940111, 950716 ו - 970095.

5.5.2. תעודות גמר מס' 210192 מיום 19.8.01 לשלב א', מגדל בן 18 קומות שנבנה בהתאם  
להיתרים מס': 950716, 970095, 980029, 980030.

5.5.3. תעודות גמר מס' 220059 מיום 5.3.02 לקומות 17-27 שנבנו בהתאם להיתרים  
מס': 981046, 990378, 991109, 210495.

## 5.6 הערות:

מובהר כי הנכס בנוי בהתאם לתכניות ההיתר.  
כמו כן יצוין כי במרתפי החניה אין התאמה בין מקומות החניה המסומנים בהיתר לבין מקומות  
החניה בפועל.  
יצוין כי אין היתר לתוספת מקומות החניה (47 מק' חניה נוספים).

הוצג בפנינו היתר מס' 513002895516 להצבת פרגוד חורף על שטח המדרכה למסעדת " תגלית  
אסייתית חדשה" בשטח של כ- 94 מ"ר, מיום 3.10.2018 ועד 30.4.2019.<sup>22</sup>

בחזית הבניין (לדרך מנחם בגין) מקומות חניה לאופנועים.

<sup>22</sup> תוקפו של ההיתר פג. לא הוצג בפנינו היתר עדכני.



## 6. מצב משפטי

### 6.1 מידע משפטי

הוצגו בפנינו מידע מרוכז<sup>23</sup> 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

<sup>23</sup> חופק באמצעות האינטרנט

<sup>24</sup> 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"מ<sup>25</sup> 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).

<sup>25</sup> 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"מ<sup>26</sup> (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"מ<sup>27</sup> תמורת 31,529,545 ש"ח + מע"מ.

## 6.3 הסכם מכר<sup>28</sup>

הוצג בפנינו הסכם מיום 5.5.2010 בין מגדל לוינשטין בע"מ (להלן "המוכרת")<sup>29</sup> לבין משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן "הרוכשת") לרכישת שטחי חניה ומחסן בשטח מרתף חניה ראשון הידועים כתת חלקה 171/22<sup>30</sup> בגוש 6941, אשר יוצמדו לתת חלקה 90 שבבעלות הרוכשת<sup>31</sup>.  
התמורה<sup>32</sup> : 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.

<sup>26</sup> חברת בת של משולם לוינשטין.

<sup>27</sup> ידועה כיום כחברת לוינשטין נכסים בע"מ (לשעבר משולם לוינשטין מבנים).

<sup>28</sup> תת חלקה 22 אינה מהווה כיום חלק מנשוא חוות הדעת.

<sup>29</sup> המוכרת הינה חברה נכדה של הרוכשת.

<sup>30</sup> 18 מק' חניה ו-175 מ"ר מחסנים.

<sup>31</sup> במידה ולא יתאפשר להעביר הבעלות בדרך זו קיימות אופציות נוספות כמפורט בחוזה.

<sup>32</sup> 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" <sup>33</sup>) 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/למקום <sup>34</sup> + מע"מ.

מנויים למקום שמור נע בין 1,080 ש"ח - 1,500 ש"ח/למקום פנוי <sup>35</sup> + 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.

<sup>33</sup> יצוין כי לרוכשת שטחים בבעלות בבנין מגדל לוינשטיין.

<sup>34</sup> תלוי אם מנוי חיצוני או שוכר בבנין, ותלוי במספר המקומות המושכרים על-ידי אותו שוכר.

<sup>35</sup> 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 לוינשטיין וחלקים בבנין נמכרו לרוכשים שונים בעת הבניה ולאחריה.  
החל משנת 2009 רכשה משולם לוינשטיין שטחים בבנין כמפורט בפרק המצב המשפטי<sup>36</sup>.

### 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.

<sup>36</sup> 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:

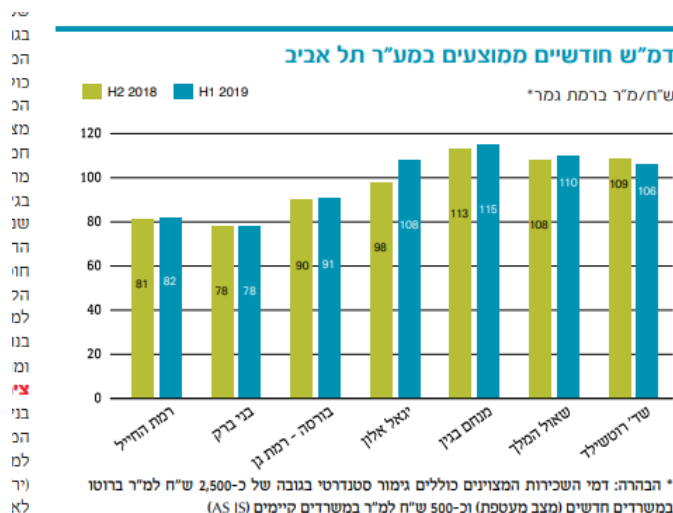
משרדים	- 7.1%
מסחר	- 7.0%
תעשייה ולוגיסטיקה	- 7.2%

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 התפוסה 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 ההשוואה 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	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו	מקומות חניה	הערות
24.3.2019	44	44	19	720,000	16,364	16,364		
16.1.2019	30	49	2	780,000	26,000	15,918		
25.9.2018	68.5	106.5	5	1,200,000	17,518	11,268		מחצית מהזכויות במשרד
14.6.2018	39	64	1	975,000	25,000	15,234		
3.6.2018	287	430	11	7,095,000	24,721	16,500		
30.4.2018	46	59	2	1,040,000	22,609	17,627		
9.4.2018	88	138	6	2,204,800	25,055	15,977		
25.3.2018	426	426	18	6,748,500	15,842	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	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו	מק' חניה	הערות
2.6.2019	52	78	21	1,250,000	24,038	16,026		
24.1.2019	37	37	40	650,000	17,568	17,568		
21.2.2018	1,840	2,880	31	43,000,000	23,370	14,931		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 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 למ"ר 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	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 לפי הצורך	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	שביד 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 החשמלאים	החשמלאים 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 פאנדים	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. נקשרת הכרה 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 עליונה ושיעור קומת משרדים. המבנה מושכר בתוספת של כ-100% ל-24 שוכרים שונים. ההכנסה השנתית ברוטו (כולל דמ"ל ולפי רכיב תוצאת 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 רחובות, בתמורה לסכום של כ-128.5 מיליון ₪. בתוספת תשלום עתידי של כ-5 מיליון ₪ (בגובה עתידי של כ-2,000 מ"ר נוספת בריבוי נוספת). 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 כולל של כ-7,350 מ"ר מ"ר מרתום ההכרה 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 ₪. ההחברה 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 תעסקה	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 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 הותאמה המכר (בנק מזרח) 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 אמן ביהודה 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 בחברות הפריקות ממוקמות ע"י מושב מנקיעים. המתחם, בהיקף של כ-30 אלף מ"ר, נמצא בשלב הקמה אופייני וכולל בנסוף, שטחים לפיתוח עתידי. 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 היחלם 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 שטחי אחסנה. בהתאם לדיווח, התפוסה בנכס עומדת על כ-90% לטווחים העתידיים ו-80% לתקופות הנוכחיות. 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 אלף מ"ר בנוה בתחום מגרש בשטח של כ-24 דונם ומושכר לחברת לוגיסטיקה מקבוצת ממן לתקופה של 5 שנים + אופציה ל-5 שנים נוספות בתמורה לדמי ששנתיים 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. הבנין בני על שטח קרקע של 1.6 דונם ושטחו הבנוי נטו עומד על כ-1,800 מ"ר וכולל זכויות בניה מסופות. הבנין 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 הבנין 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 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 בפינוח הנכס. דמי לאחר סיום עבודות דמי 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. שטח 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 אלף מ"ר, כולל שלושה מבנים המושכרים לרשת שופרסל (מרילי), לחברת בת של קוקה קולה, לחברת yes ולערון כאן. השוכרים ימשיכו בחוזי השכירות גם לאחר העברת 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 באתר "דף מרקר", מיום 24.1.18, ביג מרכזי קניות השלימה רכישת 50% מקניון בת ים. שטחו המסחרי של הקניון הוא כ-21 אלף מ"ר ויש בו יותר מ-100 חנויות שונות. בין המסחרים המובילים בקניון: H&M, סטרו, רמאר, פוקס, אילון, מקדולנדס וסטימקס. הקניון כולל גם 1,000 מקומות חניה והוא מבני NOI שנתית של כ-39 מיליון שקל (מגום שיעור תשואה של כ-7%).
22/02/2018	שתי קומות משרדים ומתחם חניה	תחתם הבורסה רמת גן	שתי קומות משרדים ומקומות חניה	43,000,000	6.98%	בהתאם לדיווח מאתר "דף מרקר", מיום 22.2.18, קרן הריט מניבים התקשרה בהסכם מכר לרכישת שתי קומות משרדים במגדל מסחר ומשרדים במתחם הבורסה ברמת גן בשטח של כ-2,950 מ"ר ו-294 חניות תת-קרקעיות בתמורה לסכום של 43 מיליון ₪. ההסכם מושך בשלמותו וצפוי להתפטר בשבועות הקרובים, כשהתמורה תפעל להשכרתו ו-NOLI הוציא היום 3-3.5 מ"ש.
26/03/2018	מסחר	ראשון לציון	מרכז מסחרי "חונים קונים"	178,000,000	7.28%	בהתאם לדיווח מאתר "דף מרקר", מיום 26.3.18, חברת סלע קפיטל התקשרה בהסכם לרכישת חזקתו במרכז מסחרי הידוע בשם "חונים קונים" הכולל: שתי קומות מסחריות בשטח של 15,500 מ"ר ו-462 מקומות חניה, בנוסף זכות בניה (מערבית כ-9 מ"ר), הממוקם באזור התעשייה ראשון לציון (גוש 3946 חלקה 193) בתמורה לסכום של 178 מ"ש + מע"מ. ההסכם בתפוסה של 100%, 1מי השכירות השנתיים נטו מסתכמים לסך של 12.3 מ"ש (משקל תשואה שנתית של 7.28%).
24/05/2018	משרדים	לוד	שני נכסים מסחריים	109,000,000	7.30%	בהתאם לדיווח מאתר "דף מרקר", מיום 24.5.18, חברת ריט 1 רכשה את חזקתו במרכז מסחרי הידוע בשם "חונים קונים" הכולל: שתי קומות מסחריות בשטח של 15,500 מ"ר ו-462 מקומות חניה, בנוסף זכות בניה (מערבית כ-9 מ"ר), הממוקם באזור התעשייה ראשון לציון (גוש 3946 חלקה 193) בתמורה לסכום של 178 מ"ש + מע"מ. ההסכם בתפוסה של 100%, 1מי השכירות השנתיים נטו מסתכמים לסך של 12.3 מ"ש (משקל תשואה שנתית של 7.28%).
31/07/2018	משרדים	כפר סבא	בניין משרדים שטוח בונה	226,000,000 ₪ + 19.75 מ"ר במידה ויתרו 21 קומות: 21 מ"ר + 29.5 מ"ר	8.9%	בהתאם לדיווח מאתר "דף מרקר", מיום 31.7.18, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ מדווחת כי מתגלה מ"מ לרכישת זכות הבעלות בבניין משרדים שיקם בכפר סבא ויכלול 13 קומות משרדים בשטח בטי של כ-18,400 מ"ר מעל קומת מסחרית ומעל כ-14,400 מ"ר מרתפי חניה. הבניין יבנה ברמת מעטפת. בתמורה לרכישת הבניין הנה כ-226 מיליון ₪ בתפוסה מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-16.5 מיליון ₪). מלבד הבניין יכלול 21 קומות משרדים התמורה הנה כ-326 מיליון ₪ בתפוסה מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-23.5 מיליון ₪). NOLI השנתי הממוקם בתחתית התפוסה מלאה בגמר מלא, ככל שישקע ע"י הקונה (חלקה של התמורה) (60%) מעורר כ-18.5 מיליון ₪ מיליון ₪ כלל שהבניין יכלול 13 קומות משרדים ו-27.5 מיליון ₪ כלל שהבניין יכלול 21 קומות משרדים.
04/09/2018	משרדים	תחתם הבורסה רמת גן	80% מבניין משרדים "בית דרום אפריקה"	45,500,000	7.00%	בהתאם לדיווח מאתר "דף מרקר", מיום 04.09.18, חברת איילון השלימה רכישת 80% מבניין המשרדים "בית דרום אפריקה" הממוקם במתחם הבורסה ברמת גן, מהתאם לפרסום באתר "דף מרקר", מיום 04.09.18, ביג מרכזי קניות השלימה רכישת 50% מקניון בת ים. שטחו המסחרי של הקניון הוא כ-21 אלף מ"ר ויש בו יותר מ-100 חנויות שונות. בין המסחרים המובילים בקניון: H&M, סטרו, רמאר, פוקס, אילון, מקדולנדס וסטימקס. הקניון כולל גם 1,000 מקומות חניה והוא מבני NOI שנתית של כ-39 מיליון שקל (מגום שיעור תשואה של כ-7%).
05/12/2018	משרדים	אזור תעשייה צפוני לוד	בית הטרמינל 2	93,000,000	7.00%	בהתאם לדיווח מאתר "דף מרקר", מיום 05.12.18, רכשה את חזקתו בבניין משרדים הידוע בשם "בית הטרמינל 2", רחוב אבא הלל סילבר 18 באזור התעשייה הצפוני של לוד בתמורה לסכום של 93 מ"ש. ההסכם בתפוסה של כ-8,320 מ"ר ו-228 מקומות חניה מושך ל-30 שנים וצפוי להתפטר שנות בשיעור תפוסה של כ-97%. N.O.I השנתי צפוי לשקל 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 ברונוס-פישר, 50% מהחזקות בשטח המושך לחברת איקאה בקניון שער הצפון הנמצא בתמורה לסכום של 270 מ"ש. החנות בשטח של כ-30 אלף מ"ר מושכרת, כאמור לאיקאה לתקופה של 20 שנים בתמורה לריש"ש שנתיים של כ-27 מ"ש. לנס אן זכות בניה נוספת. בהתאם לדיווח הפסקה נעשית בהתייחס לתשואה שנתית של כ-5%.
23/01/2019	משרדים	תל אביב/רמת גן	קומות 17, 18, 46+ במגדל משה אביב + 36 מקומות חניה. קומות 20+1 במגדל פליטות בתל אביב	85,800,000	7.44%	בהתאם לדיווח מאתר "דף מרקר", מיום 23.1.19, חברת סלע קפיטל רכשה את חזקתו בקומות 17, 18, 46+ בשטח של כ-4,320 מ"ר במגדל משה אביב + 36 מקומות חניה וקומות 20+1 במגדל פליטות בשטח של כ-1,670 מ"ר ו-404 מקומות חניה בתמורה לסך של כ-85.8 מיליון ₪. ההסכם מושך ל-9 שנים שנים בתפוסה של כ-68%. בהתאם להערכת החברה, NOLI 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% מהחזקות במרכז מסחרי בשטח של כ-4,800 מ"ר ו-100 מקומות חניה	21,000,000	7.25%	בהתאם לדיווח מאתר "דף מרקר", מיום 14.2.19, חברת סלע קפיטל רכשה את חזקתו במרכז מסחרי הידוע בשטח של כ-4,800 מ"ר ו-100 מקומות חניה הממוקם ברחוב אדרת משה 4 רמלה, בתמורה לסך של כ-21 מ"ש. בהתאם להערכת החברה, חלק החברה NOLI 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% מהחזקות בקניון קריית אום	545,000,000	6.24%	בהתאם לדיווח מאתר "דף מרקר", מיום 19.9.19, חברת אמות התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהחזקות בקניון קריית אום ושטחי משרדים בתמורה לסך של 545 מ"ש. ההסכם כולל קניון בשטח של כ-23 אלף מ"ר, שני מגדלי משרדים בשטח של כ-18 א' מ"ר וחניון מקורה המכיל 1,480 מקומות חניה. בהתאם לדיווח, הקניון מושך לתשנן שנים ושטחי המשרדים שיעור התפוסה בנס היום כ-96%, N.O.I חזוי 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 "דף מרקר", מיום 06.11.19, חברת מגדל וחברת אליר רכשו את מלא החזקות 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) ותחתיה על הסכם ארוך טווח של 8 שנים + 2 תקופות אופציה. בהתאם לפרסום, שיעור התשואה בעסקה הנה 7.7%.
17/12/2019	מסחר ומשרדים	תל אביב/בני ברק	3 קומות משרדים במגדל פליטות ומרכז מסחרי סטנטי בבני ברק	10,450,000	6.92%	בהתאם לדיווח מאתר "דף מרקר", מיום 17.12.19, קרן הריט סלע קפיטל נדל"ן התקשרה בהסכם לרכישת קומות 15, 16 במגדל פליטות בתל אביב + 59 מקומות חניה בתמורה לסך של כ-66 מ"ש + מע"מ. שטחו המסחרי של הקניון הוא כ-85 מ"ר ויש בו יותר מ-100 חנויות שונות. בין המסחרים המובילים בקניון: H&M, סטרו, רמאר, פוקס, אילון, מקדולנדס וסטימקס. הקניון כולל גם 1,000 מקומות חניה והוא מבני NOI שנתית של כ-39 מיליון שקל (מגום שיעור תשואה של כ-7%).
25/12/2019	מסחר ותחתית דלק	נוף הגליל (גזרת עלית)	קניון סיס 1 + תחתית דלק	97,000,000	5.67%	בהתאם לדיווח מאתר "דף מרקר", מיום 25.12.19, חברת רוקע הר (בבעלות רי צים מרכזי קניות) זכתה בהתמחרות לרכישת קניון סיס 1 ותחתית דלקולן שן הממוקם באזור התעשייה נוף הגליל (גזרת עלית) 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 דלקולן המושכרת לחברת סן. שיעור התפוסה בנס, נכון ליום 3.7.19, היום כ-84.4% דמי השכירות הממוקם היום כ-26 מ"ש למ"ר. דמי השכירות לתחתית דלקולן הממוקם כיום מתפזר על פני 50-5 מ"ש לוחק. סיס 1 הכנסה מדמי שכירות הנה כ-7 מ"ש בשנה ובנוסף גזרת חברה הנה, NOLI החזוי בתפוסה מלאה היום כ-11.5 מ"ש בשנה. בהתאם לתנאי החברה, באולם מלא הצפוי בעוד כ-3 שנים NOLI הצפוי היום 11.5 מ"ש בשנה.
06/01/2020	משרדים	תל אביב מגדלי הארבעה	קומות 35-38 במגדל הדרומי + 60 חניות ומחסנים	129,000,000	4.70%	בהתאם לפרסום שנים בעיתונות, מיום 06.1.20, 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 הוותיקות קומות דומקס המושכרת בהסכם ארוך טווח לחברת "דפאל" בגזרת מעטפת דמי לרי שכירות שנתיים של כ-6.5 מ"ש. הפסקה נערכה לפי שיעור תשואה שנתית של כ-4.7%.



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

23 בינואר, 2020

דו"ח 25144/20 א'

לכבוד

חב' לוינשטין נכסים בע"מ

### שומת מקרקעין מקיפה

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

רחוב יהודה הלוי 23 פינת הרצל, תל-אביב

#### 1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

##### 1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת סמנכ"ל הכספים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, מר ערן עמרם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה במקרקעין במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

##### מועד קובע לשומה - 31/12/2019

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.



## 1.2 גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש דצמבר 2019.  
הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.  
הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.2. **שם המומחה: זרניצקי יוסף**  
פרטי השכלה וניסיון מקצועי:  
בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.  
מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".  
הוסמך כשמאי מקרקעין בינואר 1970, רישיון מס' 0096.  
החל מתאריך 15/9/70 בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.  
בשנים 1983-1990 כהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.  
החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

**שם המומחה: זרניצקי רון**  
פרטי השכלה וניסיון מקצועי:  
תואר ראשון ותואר שני במשפטים, אנגליה.  
התמחות עד לקבלת רישיון עריכת דין, ש. הורוביץ ושות', עורכי-דין תל-אביב.  
רישיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי-הדין משנת 1995.  
לימודי תעודה בשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.  
התמחות עד לקבלת רישיון כשמאי מקרקעין במשרד אינג' יוסף זרניצקי, מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין, תל-אביב.  
רישיון שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 מיום 1/9/1998, חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.  
שמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי, תל-אביב.



**1.2.3. ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים**

למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

**1.2.4. יחסי תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי**

תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

**1.2.5. הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים**

אחרים, למעט הסתמכות על נתוני דמי השכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

**1.2.6. כתב שיפוי - לצורך הכנת השומה התקבל בתאריך 19/1/2020 כתב שיפוי מהמזמין**

הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנמסר ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך.



2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך בתאריך 22/1/2020.  
הביקור נערך ע"י שרית ברמן בוחניק שמאית מקרקעין, בנוכחות נציג חב' הניהול, מר נינו יעקב.

3. פרטי הנכס

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



#### 4. תאור הנכס והסביבה

##### 4.1 כללי

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

##### גבולות הבניין הינם כדלקמן:

- דרום - חזית לרחוב יהודה הלוי שהינו רחוב חד סטרי, בו תנועת כלי רכב המותרת לכיוון דרום. מעברו השני של הרחוב מבני משרדים ותיקים וחדשים, המאכלסים בעיקר משרדי בנקים.
  - מערב - חזית לרחוב הרצל, מצפון לדרך יפו, שהינו ציר תנועה ראשי, חד סטרי בו תנועת כלי רכב המותרת לכיוון צפון. מצדו השני של הרחוב בנינים בני 2-4 קומות בבניה ותיקה.
  - צפון - חזית לחלקות סמוכות עליהן בנויים מבנים בבניה ותיקה במבנה הגובל בוצעו עבודות לשימור, ובחלקה גובלת מבנה משרדים (עם חזית לרחוב לילינבלום) בן 6 קומות מעל 5 קומות מרתפים<sup>1</sup>.
  - מזרח - קיר משותף עם בנין משרדים בן 4 קומות מעל ק"ק המשמש את הנהלת בנק דיסקונט.
- חזית המבנה הנ"ל שופצה במהלך הקמת בנין המשרדים נשוא חוות דעת זו.

<sup>1</sup> הגישה למרתפים בבנין הגובל הינה דרך קומות המרתף במגדל דיסקונט נשוא השומה.



#### 4.2 הסביבה

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

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

#### 4.3 תאור הבנין

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

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

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

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

קומות 6-30 - קומות משרדים טיפוסיות.

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

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

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



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

קומה	שימוש	כמות מק' חנייה /מ"ר סחירים	שטח מושכר מק' חנייה /מ"ר	פנוי מק' חנייה /מ"ר	רמת גמר
מרתפים	מחסנים	249	136	113	מלא
	חניות	94	93	1	מלא
	חניות	3		3	מלא
משרדים		664	664	0	מלא
		396	396		מלא
		1,065	1,065	0	מלא
		277	277	0	מלא
		292	292	0	מלא
		473	473	0	מלא
		2,116	2,116	0	מלא
		1,678	1,678	0	מלא
		200	200	0	מלא
		215	215	0	מלא
		741	741	0	מלא
		302	302	0	מלא
סה"כ	מ"ר משרדים	8,419	8,419	-	
	מ"ר מחסנים	249	136	113	
	מק' חנייה	97	93	4	

בגין כל הבניין נתקבל טופס 4 ותעודת גמר.

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

שטחים אלו גבוהים מהשטחים בהיתר.

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

משותפים שאינם בהכרח בקומה המושכרת.



#### 4.3.1. נשוא השומה

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

#### להלן תיאור הקומות וסטנדרט הגימור:

#### קומות מרתף

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

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

#### קומות 19-23, 28-30

בכל קומה פיר מרכזי סביבו ממוקמים שטחי המשרדים, הפיר כולל חדר מדרגות, 3 מעליות, מרחב מוגן קומתי, חדרי שירותים קומתיים (לגברים ונשים).  
רמת הגמר בקומות גבוהה תואמת בנייני משרדים יוקרתיים.  
עבודות הגמר, אשר הינן ברמת גימור גבוהה, בוצעו ברובן ע"י השוכרים וכוללים, בין היתר, תקרות אקוסטיות דקורטיביות, ברצפה שטיחים / פרקטים ו/או שיש, חלוקה לחדרים, גופי תאורה יוקרתיים ועוד.



### צילום הנכס



### חניון



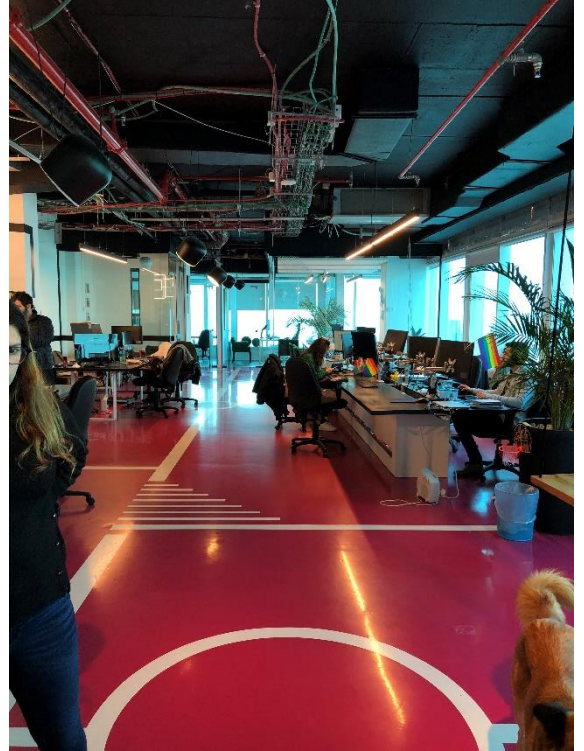


### לובי כניסה

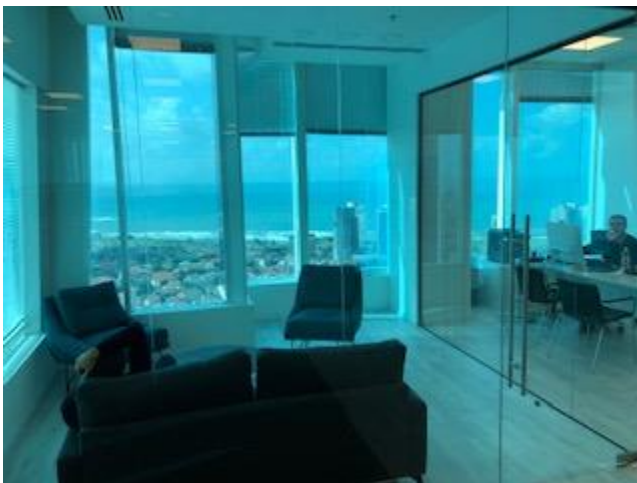




### צילום שטחים בקומה 21



### צילום שטחים קומה 30





5. מצב תכנוני, היתרי בניה ותעודות גמר

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

מטרת התכנית

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

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

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

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

יעודים ותכליות

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

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

בקומות שמעל - משרדים ושטחי שרות נלווים.

זכויות הבניה

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

גובה בנין

תותר הקמת מבנה בגובה עד 35 קומות.

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

22,918 מ"ר במגדל דיסקונט

789 מ"ר בנין לשימור בחלקה 1

737 מ"ר בנין לשימור בחלקה 3.



## 5.2 הוראות נוספות

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

## 5.3 תכנית "ע1" מרתפים פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 18/3/2003 בי.פ. 5167.

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

### הוראות התכנית:

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

### חישוב שטחי הבניה:

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

### התכליות המותרות במרתפים:

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



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

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

#### היטל השבחה :

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

5.4 תכנית מתאר תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.  
תכנית מתאר מקומית כוללת תא/5000 חלה על כל שטח המרחב התכנוני של העיר ת"א-יפו.  
תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית, בסמכות הוועדה המחוזית, שאינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.  
תכנית המתאר קובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכנית מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפויה ויעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית- 2025.  
התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר, אילו אזורים בעיר ייועדו למגורים לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים, אילו מקומות ראוי לשמור ואילו מקומות ראוי לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.  
החלקה נשוא השומה כלולה במתחם תכנון מס' 502 ומסומנת כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים הקובע, בין היתר, רח"ק בסיסי של 4.2 ורח"ק מירבי של 3.12.8.

<sup>3</sup> הנושא נמצא בבדיקה אדריכלית/ משפטית ביחד עם השותפים הנוספים בכל המתחם.



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

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



5.5.6. היתר בניה מס' 1017-07 מיום 1/1/08 המתיר :

שינויים ותוספות בניה בקומות מגדל המשרדים של בנק דיסקונט, בן 32 קומות, הכוללים :

א) בקומת הקרקע :

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

ב) בקומת הביניים (קומה שניה) :

- שינוי בגרעין הבנין, במיקום ובצורת המדרגות הפנימיות והחדרים הטכניים.
- תוספת בניה עבור משרד וחדר גנרטור ע"י ביטול חלל אטום.
- בגלריה ביטול משרדים וסידור מסחר במקומם.
- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר.

ג) בכל הקומות מקומה 3 עד 30 :

- שינויים בגרעין הבנין, בחדרים טכניים ובפירי המעליות.
- שינוי עובי עמודים.

ד) בקומה 20 : הגדלת משרדים ע"י ביטול חדר טכני באותה קומה.

ה) בקומה 31 : סידור משרדים וחדרי שירותים ע"י ביטול הקומה הטכנית.



ו) להלן פירוט שטחי הבניה בהיתר הנ"ל:

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

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



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

(ז) היתר בנייה מס' 20071017 מיום 1/1/08

הכוללים : שינויים ותוספות בניה בקומות מגדל המשרדים של בנק דיסקונט בן 32 קומות,

(\*) בקומת הקרקע:

- שינויים והגדלת ללובי כניסה, שינוי במיקום המדרגות הפנימיות,

הקטנת מחסן, שינויים בפירי המעליות;

- שינויים בגרעין הבניין, בחדרי השירותים ובגודל ומיקום העמודים לכל גובה הבניין.

- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר;

(\*) בקומת הביניים (קומה שנייה):

- שינוי בגרעין הבניין, במיקום ובצורת המדרגות הפנימיות והחדרים הטכניים;

- תוספת בניה עבור משרד וחדר גנרטור ע"י ביטול חלל אטום.

- בגלריה ביטול משרדים וסידור מסחר מקומם.

- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר;

(\*) בכל הקומות מקומה 3 עד 30 :

- שינויים בגרעין הבניין, בחדרים טכניים ופירי המעליות.

- שינוי עובי עמודים.

(\*) בקומה 20 - הגדלת משרדים ע"י ביטול חדר טכני באותה קומה ;

(\*) בקומה 31 :

- סידור משרדים וחדרי שירותים ע"י ביטול הקומה הטכנית.



5.6 טופס 4 ותעודות גמר

לבניין ניתנו טופסי 4 ותעודות גמר בפירוט כדלקמן:

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



#### 6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו: בהתאם לפלטי מחשב מהאינטרנט מיום 30/12/19, המתייחס לחלקות 9,8,4

בגוש 6924, עולים הפרטים הבאים:

בעלויות: בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

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

הערות משותפות לכל החלקות 4:

- בתאריך 7/8/2002 נרשמה הערת אזהרה עפ"י סעיף 126 לחוק לטובת "משולם לוינשטין מבנים (1986)"<sup>5</sup>.

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

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

- בתאריך 14/7/2009 נרשמה הערה לפי סעיף 126, לטובת "ד.א.ש.א בע"מ" על יחידה במגדל, לרבות הרחבה המוצמדת לממכר וכן זכות שימוש בגלריה.

- בתאריך 4/11/2009 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על ישראלום נכסים בע"מ.

- בתאריך 5/07/2010 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת אימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ, על הקומה 31 במגדל וכן 15 מק' חניה ומחסן במרתף בשטח ברוטו של 16.5 מ"ר.

- בתאריך 7/12/10 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום על אימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ.

- בתאריך 22/3/12 הערה לפי סעיף 126 לטובת אורי ברגמן - חברת עו"ד על כל קומה 27 במגדל בשטח של 1,052 מ"ר וכן 8 מק' חניה במפלס 3-.

- בתאריך 16/4/12 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ללא הגבלת סכום על אורי ברגמן - חברת עו"ד.

הערות נוספות בחלקה 4:

תאריך רישום ההערה	מהות ההערה
27/9/1995	יתרת הזכויות טרם הוסדרו
19/6/2003	הערה לפי סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ
22/10/98	זיקת הנאה בחלקה כפופה בזכות מעבר להולכי רגל ולשם ביצוע עבודות ציבוריות המבוצעות ע"י העירייה או מטעמה בשטח של 19.53 מ"ר מעל פני הקרקע ובעומק 60 ס"מ.

<sup>4</sup> הערות אזהרה בנסחים אלו אינן גורעות מזכויות חב' לוינשטין נכסים בע"מ בנכס נשוא חוות הדעת ויוסדרו במסגרת רישום הבית המשותף.  
<sup>5</sup> שם החברה שונה ל"לוינשטין נכסים".



## 6.2 הסכמי שכירות

הוצגו בפנינו חוזי שכירות של דיירים במגדל "דיסקונט".  
סך ההכנסות מהשכירות בגין 8,419 מ"ר, 97 מקומות חניה ו- 90 מ"ר מחסנים המושכרים ל-  
17 שוכרים שונים הינם 1,159,100 ש"ח/ חודש.

### הערה:

דמי ניהול משולמים בנפרד לחברת נכסי אריאל, בסך של 14.0 ש"ח/ מ"ר, משרד נטו העמסה  
של 7.0 ש"ח למ"ר בגין שטחי ציבור ו- 170 ש"ח לכל מקום חניה.  
דמי הניהול הנ"ל מקובלים באזור.  
דמ"ש המפורטים לעיל משקפים דמ"ש לחודש בממוצע (לא כולל דמי ניהול):  
למ"ר משרדים 124.7 ש"ח.  
למקום חניה כ- 1,107 ש"ח.

## 6.3 הסכם שיתוף במקרקעין, ראה סעיף 5.5.6 (ו') לעיל.

## 6.4 איחוד וחלוקה

6.4.1. הוצג בפנינו חוזה שנערך ביום 23/06/10 בין עיריית ת"א (להלן "העירייה") לבין

"לוינשטיין נכסים בע"מ" (להלן: "לוינשטיין") הקובע, בין היתר, כדלקמן:

- חלקות 1-3, 4, 8, 9, 20 וחלקי חלקות 17-19 בגוש 6924, תל-אביב-יפו מהוות  
בצוותא חטיבת קרקע המהווה את מתחם בנק דיסקונט, למעט השטחים  
המיועדים לדרכים.

- מתחם בנק דיסקונט כולל, בין היתר, את חלקה 20 הרשומה בבעלות העירייה.

- 49 מ"ר המהווים את חלקה 20 במתחם בנק דיסקונט, מקנים לעירייה זכויות בניה  
של כ- 308 מ"ר במגרש המיועד למרכז עסקים ראשי בתב"ע החדשה והמצוי  
במתחם בנק דיסקונט.

- אפשרות הניצול של זכויות הבניה בחלקה 20 ניתנת למימוש אך ורק במתחם בנק  
דיסקונט.

- העירייה מצהירה, כי אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם, בכפוף לאישור מוסדותיה  
המוסמכים של העירייה ואישור שר הפנים את תנאי הסכם זה, להעברת הבעלות  
והחזקה הבלעדית בחלקה 20 ל"לוינשטיין".

- "לוינשטיין" מתחייב לבצע פרצלציה במתחם בנק דיסקונט, על אחריותו ועל חשבונו.



- "לוינשטין" מתחייב לרשום את הפרצלציה האמורה תוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- בתמורה לרכישת זכויות העירייה בחלקה 20 ישלם "לוינשטין" לעירייה ביום חתימת הסכם זה סכום של 865,000 ש"ח בהתאם לשומה מוסכמת של אינג' שמואל פן.
- הסכם זה מותלה באישורו של שר הפנים, שיומצא ל"לוינשטין" על ידי העירייה לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

6.4.2. נמסר לנו ע"י חב' לוינשטין כדלקמן:

- החברה החלה בביצוע הליך איחוד של החלקה המתחייב, ראה פרק 4 לעיל.
- כל האישורים הנדרשים מעיריית תל-אביב, המרכז למיפוי ישראל, ושר הפנים לצורך רישום הפרצלציה נתקבלו.
- איחוד החלקות טרם קיבל תוקף רשמי, מכיוון שבנק דיסקונט מעכב חתימתו עד להגעה לנוסח מוסכם של תקנון בית משותף.
- בחב' לוינשטין פועלים להכנת נוסח תקנון שיהיה מקובל על כל בעלי הזכויות בחלקות.
- לאחר איחוד החלקות תפעל חב' לוינשטין לקידום רישום בית משותף.



## 7. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן שווי הזכויות בנכס שבנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

### 7.1 נשוא השומה

שווי זכויות בעלות בשטחי משרדים (קומות גבוהות), מחסנים וחניות ב"מגדל" הידוע כ"מגדל דיסקונט", ברחוב יהודה הלוי 32 פינת הרצל 13, תל-אביב. הבניין כולל שטחי אחסנה, מקומות חניה, משרדים ומסחר.

### 7.2 מיקום הנכס ואופי הסביבה

הנכס ממוקם ברח' יהודה הלוי פינת רח' הרצל, בסמוך לשד' רוטשילד, באזור המע"ר הישן של העיר תל אביב יפו ובסמוך לאזור "לב העיר", אזורים אלו נהנים בשנים האחרונות ממגמת התחדשות ופיתוח המתבטאת בחידוש ושימור מבנים ותיקים בסגנון ה"באוהאוס" וה"אקלקטי", שיפוצם ו/או הריסתם והקמת מבנים חדשים ומודרניים במקום ו/או לצידם. בסמוך לנכס ובסביבה הקרובה ממוקמים משרדי הנהלה של בנק לאומי, בנק הבינלאומי, U בנק, הבורסה לניירות ערך ועוד גופים פיננסיים.

כמו כן מגדלי משרדים יוקרתיים כמו "בית ציון", "בית אלרוב", "בית אפריקה ישראל", "בית צים" ומגדלי מגורים יוקרתיים דוגמת הרצל 1, אלנבי פינת שד' רוטשילד "מגדל מאייר".

7.3 סטנדרט הבניה ורמת עבודות הגמר הגבוהה בשטחי המשרדים, נשוא חוות דעת זו וגובה ברוטו בקומות 3.63 מ'.

7.4 הזכויות בנכס - בעלות פרטית לחברת "לוינשטין נכסים בע"מ".

7.5 רישוי והיתרים - הבניין נבנה עפ"י היתרי בניה, כמפורט בסעיף 5.

7.6 אומדן השווי נערך בהתייחס למחירי מכירה ודמי שכירות לשטחי משרדים ב"מגדל" ובסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

7.7 השווי אינו כולל מע"מ, זאת בהתאם לתקן 11 א' לתקינה השמאית.

7.8 המועד הקובע לחוות הדעת - 31/12/2019.

7.9 חוות הדעת מתייחס לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, בשוק מקרקעין חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.

7.10 השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו כפי שפורט בשומה.



7.11 הסתמכות על מומחים ויועצים -

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

7.12 גישת השומה - קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין :

**גישת ההשוואה** - השיטה מבוססת על שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות מכר, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

**גישת היוון ההכנסות** - בשיטה זו נקבע שווי הנכס כערך הנוכחי של זרם ההכנסות העתידיות, או עשויות להתקבל ממנו לאורך זמן, דהיינו בהיוון התקבולים העתידיים. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

**גישת העלות - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך בסיכום העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

7.13 שיעור היוון

שיעורי ההיוון שנקבעו בחוות הדעת זו ראויים ומקובלים בנכסים דומים ע"פ נתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם), שיעור ההיוון השנתי מורכב מהריבית השנתית חסרת הסיכון המבוססת על ריבית בטוחה במשק/אג"ח ממשלתי צמוד מדד לתקופה ארוכה, מרכיב הפחת, הפרמיה בגין סיכון ואי ודאות הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס, אי נזילות, איכות ויציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, אינפלציה ושינוי ריאלי, מיסוי מקרקעין, מהות הנכס המושכר, גובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק המקרקעין והעובדה כי סה"כ דמי השכירות המתקבלים בפועל לסה"כ השטחים המושכרים תואמים את דמי השכירות המקובלים בשוק בנכסים דומים. שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.



#### 7.13.1. שיעור היוון

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי למחצית ראשונה של שנת 2019, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

2019	שיעור תשואה במשרדים	שיעור תשואה במסחר	שיעור תשואה בתעשייה ולוגיסטיקה
	7.1%	7.0%	7.2%

במחצית הראשונה של שנת 2019, נצפתה ירידה בשיעורי התשואה בכל סוגי הנכסים, לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה.

#### 7.13.2. הובאו בחשבון מחירי מקרקעין ודמי שכירות חודשיים חופשיים הרווחים בסביבה הקרובה ודמ"ש חודשיים המתקבלים בפועל.

בנוסף בתחשיב השומה הובא בחשבון הכנסות הנובעות מצובר חשמל הנמצא בבניין אשר מהווה ממוצע של הרווח השנתי ב- 3 השנים האחרונות, תוך התייחסות לעובדה שהבניין אינו בבעלות מלאה אלא נמצא בריבוי בעלים.



### 7.13.3. סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנתיים האחרונות

תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	מסחר ומשרדים	
						שיעור תשואה	הערות
15/01/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מרכז מסחרי	62,000,000	5,100,000	8.20%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה ופרסום באתר "גלובס", מיום 15.1.17, חברת ליונסטין נכסים רכשה את מתחם "לב הסיטי" הממוקם ברחוב בן צבי 9 במרכז העיר באר שבע בתמורה לסכום של 62 מיליון ₪. הנכס כולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות חניון עם שימושי מסחר ושתי קומות משרדים בשטח כולל של כ-13,000 מ"ר. עסקת המכר אינה כוללת את דירות המגורים הממוקמות מעל לקומות המשרדים. כמו כן, המוכרת תשכור כ-800 מ"ר בדמ"ש שנתיים של כ-750 אש"ח (מגלם כ-78 ש"ח למ"ר). ה-N.O.I של הנכס עומד על כ-5.1 מ"ש ומשקף תשואה של כ-8.2%.
30/03/2017	מסחר ומשרדים	ראשון לציון	בניין מסחר ומשרדים	119,000,000	90,000,000	7.50%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 30.3.17, חברת ריט 1 זכתה בהתמחרות לרכישת בניין משרדים בשטח של כ-17,000 מ"ר ברוטו, בשימוש לאחסנה, משרדים ומסחר, הידוע כחלקות 7-8 בגוש 3942 בתמורה לסכום של כ-119 מ"ש. הנכס מושכר לכ-30 שוכרים לתקופות שונות שבין שנה עד 5 שנים בתוספת אופציות. שיעור האכלוס בנכס עומד על כ-93%, ה-N.O.I השנתי הצפוי, בתפוסה מלאה, הינו כ-9 מ"ש ומשקף תשואה של כ-7.5%.
03/04/2017	מסחר ומשרדים	חיפה	בניין מסחר ומשרדים	75,000,000	6,200,000	8.27%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 3.4.17, חברת דורסל רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב מרקו 10, חיפה בתמורה לסכום של כ-75 מ"ש. הבניין בשטח כולל של כ-15,000 מ"ר וכולל קומת קרקע מסחרית, קומת חניה עליונה ושתי קומות משרדים. המבנה מושכר בתפוסה של כ-100% 24 שוכרים שנים. ההכנסה השנתית ברוטו (כולל דמ"נ ולפני ניכוי הוצאות תפעול) הינה בסכום של כ-2 מ"ש המגלם תשואה שנתית ברוטו של כ-8.36% על ההשקעה.
09/04/2017	מסחר ומשרדים	רחובות	מתחם מסחר ומשרדים	128,500,000	9,500,000	7.39%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 9.4.17, קרן הריט מניבים התקשרה בהסכם מותנה לרכישת 50% חלקים בלתי מסוימים במתחם מסחר ומשרדים, בשטח כולל של כ-28,000 מ"ר, בשלבי הקמה מתקדמים, בעיר רחובות בתמורה לסכום של כ-128.5 מיליון ₪ בתוספת תשלום עתידי של כ-5 מיליון ₪ בגין ניצול עתידי של כ-2,000 מ"ר זכויות בניה נוספות. נכון למועד העסקה, שיעור התפוסה הינו כ-60%, N.O.I צפוי בתפוסה מלאה הינו כ-19 מיליון ש"ח (משקף שיעור תשואה שנתי של כ-7.39%).
26/04/2017	מסחר ומשרדים	עפולה	בניין מסחר ומשרדים	30,000,000	2,100,000	7.00%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 26.4.17, חברת מישורים השקעות נדל"ן רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם בסמך לתחנה המרכזית בעפולה בתמורה לסכום של כ-30 מיליון ₪. המבנה בשטח נטו של כ-7,350 מ"ר ממנו תרוכש החברה כ-5,457 מ"ר המשמשים ברובם כמשרדי ממשלה + כ-100 חניות. נכון למועד הרכישה שיעור התפוסה הינו כ-70%, בהתייחס לשיעור התפוסה כאמור, שיעור התשואה השנתי בנכס הינו כ-7% לפי N.O.I של כ-2.1 מיליון ש"ח. החברה חתמה על הסכם מותנה להשכרת מרבית השטחים הפנויים בנכס, כך שבתפוסה מלאה שיעור התשואה השנתי הצפוי הינו כ-9.2% לפי N.O.I של כ-2.75 מיליון ש"ח.
17/05/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מבנה תעסוקה	46,000,000	3,250,000	7.07%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 17.5.17, חברת ליונסטין 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 אלף מ"ר וחניון עילי בקומת הגג הכולל כ-220 מקומות חניה. הנכס מאוכלס בתפוסה של 100% עם N.O.I של 3.25 מיליון ש"ח המשקף תשואה שנתית של כ-7.1%.
19/06/2017	משרדים	רמת גן	קומות 3, 6-13 במגדל משה אביב	278,000,000	17,000,000	6.12%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 19.6.17, חברת סלע נדל"ן רכשה את קומה 3 וקומות 6-13 בשימוש למשרדים, כ-650 מ"ר שטחי מסחר, 145 מקומות חניה, שטחי אחסנה, מניות וזכויות ניהול ושילוט במגדל משה אביב ברמת גן בתמורה לסכום של 278 מיליון ₪. כחלק מעסקת המכר התחייב המוכר (בנק מזרחי) לשכור את הנכס לתקופה מינימלית של 8 שנים עם אופציה להארכת השכירות ב-24 שנים בתמורה לסכום של כ-17 מיליון ש"ח בשנה (מגלם תשואה שנתית של כ-6.12%).
18/07/2017	מסחר	הנגר 24 הוד השרון	75% מהזכויות במרכז מסחרי "א.מ. ביזנס סנטר"	75,000,000	7,000,000	7.35%	בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 18.7.17, חברת כלל ביטוח רכשה 75% מהזכויות במרכז מסחרי שנפתח לאחרונה באזור התעשייה נווה גאמן בהוד השרון תמורת 75 מיליון ₪. המרכז מהווה את קומת הקרקע בשטח של כ-5,000 מ"ר בקומפלקס מסחר ומשרדים, דמי השכירות הממוצעים עומדים על כ-150 ₪ למ"ר ובסה"כ מניב המרכז כ-7 מיליון ₪ בשנה (מגלם שיעור תשואה של כ-7.35%).
02/10/2017	מרכז מסחרי	אשקלון	מרכז מסחרי "גלובס סנטר"	142,000,000	28,000,000	8.50%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה ופרסום באתר דה-מרקר, מיום 2.10.17, חברת סאמיט רכשה 51% מהזכויות ב-3 חברות אחזקה פרטיות המחזיקות במרכז מסחרי "גלובס סנטר" הממוקם מדרום לאשקלון בתמורה לסכום של כ-142 מ' ₪, כולל כסוי הלוואת בעלים. יתרת הזכויות בחברות הפריקט מוחזקות ע"י חושב מבקיעים. המתחם, בהיקף של כ-30 אלף מ"ר, נמצא בשלבי הקמה סופיים וכולל בנטף, שטחים לשימוש עתידי. נכון למועד הדיווח, נחתמו הסכמי שכירות לכ-80% מהשטחים. N.O.I צפוי בתפוסה מלאה הינו כ-8.5%.
14/12/2017	בניין מסחר ומשרדים	כפר סבא	בניין מסחר ומשרדים	60,800,000	4,400,000	7.24%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 14.12.17, חברת מניבים ריט רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב היהלום 5 בסמוך למתחם G.א.ת כפר סבא בתמורה לסכום של כ-60.8 מיליון ₪. הבניין בן 7 קומות, בשטח כולל של כ-5,700 מ"ר מעל קומות קרקע מסחרית ומרתפי חניה הכוללים כ-135 מקומות חניה וכ-120 מ"ר שטחי אחסנה. בהתאם לדיווח, התפוסה בנכס עומדת על כ-90% לשטחים העיליים וכ-80% למקומות החניה. ה-N.O.I הצפוי בתפוסה מלאה הינו כ-4.4-4.6 מיליון ש"ח (מגלם שיעור תשואה של כ-7.4%-7.6%).



שונות - מלונאות, תעשייה, אחסנה, לוגיסטיקה, תחנת דלק ובתי חולים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
ינואר 2017	מרכז רפואי	מבשרת ציון	מרכז רפואי	74,000,000	5,000,000	6.76%	בהתאם לדיווח שנתי לשנת 2017 של חברת אמות, החברה רכשה מרכז רפואי במבשרת ציון הידוע בשם "בית רפואה בריאותה", בתמורה לסכום של 74 מ"ש. המבנה כולל 3 קומות עיליות בשטח של כ-3,500 מ"ר וכן 2 קומות מרתפי חניה. הנכס מושכר במלואו (מרבית השטח מושכר לקופ"ח מאוחדת וקופ"ח כללית) ומניב כ-5 מ"ש 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 ר"ט 1 תרכוש ביחד עם שותף נוסף (95%-5% בהתאמה) את מלא הזכויות במתחם אמיר הממוקם בחדרה בצמוד למפעל נייר חדרה, בשטח של כ-28.5 דונם בתחומם מבנים לתעשייה ואחסנה בשטח של כ-7,000 מ"ר, המשמשים את חברת אמיר תעשיות בתמורה לסכום של 59 מיליון ש"ח ל-100% מהזכויות. הנכס מושכר במלואו עד לשנת 2022, ככל שהשכירות תוארך תשלם הרוכשת סכום נוסף של 2 מיליון ש"ח+ מע"מ. 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 רוכשת מבנה לוגיסטי באזור התעשייה הר טוב הממוקם בסמוך לבית שמש, בתמורה לסכום של 82 מיליון ש"ח. המבנה בשטח של 15 אלף מ"ר נבנה בתחום מגרש בשטח של כ-24 דונם ומושכר לחברת לוגיסטיקה מקבוצת ממן לתקופה של 5 שנים + אופציה ל-5 שנים נוספות בתמורה לדמ"ש שנתיים של כ-5.6 מיליון ש"ח. מחיר התמורה מגלם כ-5,500 מ"ש ל"מ"ר ודמי השכירות משקפים תשואה של כ-6.83% על השקעה.
31/01/2017	תע"י	אזור התעשייה רעננה	בניין משרדים עם זכויות בניה	22,500,000	1,100,000	9.33%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 31.1.17, חברת מישורים רכשה בנין משרדים באזור התעשייה רעננה בתמורה לסכום של 22.5 מיליון ש"ח. הבניין בוי על שטח קרקע של 1.6 דונם ושטחו הבנוי נטו עומד על כ-1,800 מ"ר וכולל זכויות בניה נוספות. הבניין מושכר ל-14 שוכרים שונים ושיעור התפוסה בו עומד על 55% עם N.O.I של 1.1 מיליון ש"ח (שיעור תשואה של כ-5%). בשיעור תפוסה מלא 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 בנכס הים כ-13,000 מ"ר הבנוי על שטח קרקע של כ-24 דונם ומושכר לשוכר יחיד. ההכנסות מדמ"ש מסתכמות כיום לסכום של כ-6.3 מיליון ש"ח בשנה, המגלם תשואה שנתית נטו של כ-8.2%. החברה חתמה על הסכם ארוך טווח עם השוכר לפיו החברה תשקיע סכום של כ-44 מיליון ש"ח בפיתוח הנכס. דמ"ש לאחר סיום עבודות דמ"ש צפויים לעלות לסכום של 11 מ"ש בשנה (מגלם כ-9.56% תשואה על ההשקעה הכוללת).
25/12/2017	תעשייה ואחסנה	א.ת. תרדיון במשגב/שדרות	מפעל יצור ומבנה אחסנה/שטחי תפעול ואחסנה	72,000,000	6,480,000	7.50%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 26.12.17, קרן הנדל"ן ר"ט 1 רכשה מקבוצת "תדביק בע"מ" שני נכסי תעשייה ואחסנה אחד בא.ת. תרדיון במשגב ונכס נוסף בשדרות. באזור התעשייה תרדיון במשגב שטח קרקע של כ-27 דונם, הכולל מפעל ייצור ובמנה אחסנה בשטח של כ-13,000 מ"ר ונכס נוסף בשדרות בשדרות, בשטח קרקע של כ-21.5 דונם, הכולל שטחי תפעול ואחסנה בשטח של כ-11,500 מ"ר. הנכסים נרכשו בתמורה לסכום של 72,000,000 ש"ח+מע"מ. בהתאם לדיווח קבוצת "תדביק בע"מ", תמשיך לשכור את הנכסים לתקופה של 12 שנים, בתוספת שתי אופציות להארכת הסכם השכירות ב-5 שנים כל פעם. ה-NOI החזוי לחברה יעמוד על 7.5%.
26/12/2017	תעשייה	מודיעין	מרכז לוגיסטי	275,000,000		6.00%	בהתאם לפרסום באתר "דה-מרקר", מיום 26.12.17, חברת אמות רכשה מתחם לוגיסטי במודיעין בתמורה לסכום של כ-275 מיליון ש"ח. המתחם בשטח בנוי של כ-24 אלף מ"ר, כולל שלושה מבנים המושכרים לרשת שופרסל (מרלוג), לחברת בת של קוקה קולה, לחברת yes ולערץ כאן. השוכרים ימשיכו בחוז' השכירות גם לאחר העברת הבעלות, כשדמי השכירות צפויים להניב תשואה של כ-6% בשנה.



מסחר ומשרדים						
תאריך	ייעוד	עיר	הכנס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	הערות
24/01/2018	מרכז מסחרי	בת ים	קנין בת ים	555,000,000	7.03%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 24.1.18, ביג מרכז קניות השלימה רכישת 50% מקנין בת ים מחברת אשטות נכסים, לפי שווי של 555 מ"ש.
22/02/2018	שתי קומות משרדים ומקומות חניה	מתחם הבורסה רמת גן	שתי קומות משרדים ומקומות חניה	43,000,000	6.98%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 22.2.18, קרן הריט סלע קיפסל התקשרה בהסכם מכר לרכישת שתי קומות משרדים במגדל מסחר ומשרדים במתחם הבורסה ברמת גן בשווי של כ-2,950 מ"ר ו-294 חניות תחת קרקעות בתמורה לסכום של 43 מיליון ₪. הונס מושכר בשלמות צפוי להתפנות בשבועות הקרובים, כשהחברה תפעל להשכרתם ו-NOL הצפוי היום 3-3.5 מ"ש.
26/03/2018	מסחר	ראשון לציון	מרכז מסחרי "חופים קונים"	178,000,000	7.28%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 26.3.18, חברת סלע קיפסל התקשרה בהסכם לרכישת חזית במרכז מסחרי הידוע בשם "חופים קונים" המכיל: שתי קומות מסחריות בשטח של 15,500 מ"ר ו-462 מקומות חניה, בנוסף חזית בניה (מעורבת כ-9 מ"ר), הממוקמת באזור התעשייה ראשון לציון (גוש 3946 חלקה 193) בתמורה לסכום של 178 מ"ש + מ"ש. הונס מושכר בשלמות צפוי להתפנות בשבועות הקרובים, מסתמך על שווי של 12.3 מ"ש (משקל תשואה שנתית של 7.28%).
24/05/2018	משרדים	לוד	שי נכסים סמוכים	109,000,000	7.30%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 24.5.18, חברת ריט 1 התקשרה בהסכם מכר לרכישת שני נכסים סמוכים, הממוקמים באזור התעשייה הצפוני של העיר לוד, רח' המלאכה 4 ו-6 (חלק מחלקות 24, 25 ו-26 בגוש 3992), בשטח של כ-16 אלפי מ"ר ועוד כ-300 מקומות חניה המשמשים בעיקר למשרדים, בתמורה לסכום של 109 מיליון ₪, בהוספת מ"מ. הונס מושכר לכ-30 שוברים, בין 3 שנים עם אופציות הארכה, שיעור האכלוס בונס עומד על כ-85%. ו-NOL הצפוי בהנחה של תפוסה מלאה היום 7.3%.
31/07/2018	משרדים	כפר סבא	בניין משרדים שטרם בונה	226,000,000 + במידה ויתרו 13 קומות: 19.75 מ"ר + במידה ויתרו 21 קומות: 29.5 מ"ר + במידה ויתרו 21 קומות: 29.5 מ"ר +	8.9%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 31.7.18, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ מדווחת כי מתנהל מ"מ לרכישת זכות הבעלות בבניין משרדים שיוקם בכפר סבא ויכלול 13 קומות משרדים בשטח בני של כ-18,400 מ"ר מעל קומת קרקע מסחרית ומעל כ-14,400 מ"ר מרתפי חניה. הבניין יבנה ברמת מסעפות. בתמורה לרכישת הבניין הונה כ-226 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח). במידה והבניין יכלול 21 קומות משרדים התמורה תהיה כ-326 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-23.5 מיליון ש"ח). ה-NOL השנתי המלא מתבנין תפוסה מלאה בגמר מלא, ככל שישקע ע"י הקונה (חלקה של החברה 60%) מוערך בכ-18.5-21 מיליון ש"ח ככל שהבנין יכלול 13 קומות משרדים וכ-27.5-31.5 מיליון ש"ח ככל שהבנין יכלול 21 קומות משרדים.
04/09/2018	משרדים	מתחם 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 אלתיא נכסים, תמורה של 45.5 מ"ש. המשקף שווי של כ-57 מ"ש.
05/12/2018	משרדים	אזור תעשייה צפוני לוד	בית הטריפל 2	93,000,000	7.00%	הבנין כולל 6 קומות עליות ממוקמות ברובן למשרדים, למטען קומת הקרקע המשמשת כרובה למסחר. סוף על כך, יש בבנין חניון תחתון שלוש קומות. שטח הבנין הוא כ-8,000 מ"ר, כשמתוכנן 4,235 מ"ר על קרקע 3,868 מ"ר שטח תת-קרקעי. על פי הדיווח הבנין צפוי להיבדל לחברה תשואה שנתית של כ-7%.
27/12/2018	מסחר	קריית אתא	חנות איקאה בקניון שער העצמון	270,000,000	5.00%	בהתאם לפרסום באתר "דה מרקר", מיום 27.12.18, רכשה קבוצת ברוקס-פיישר 50% מהאחזקות בשטח הממוקם בחברת איקאה בקניון שער העצמון בקריית אתא. תמורה לסכום של 270 מ"ש. הונס בשטח של כ-40 אלפי מ"ר מושכרת. כמו כן, אקוויזיציה לתפוסה של 20 שנים בתמורה לדמי שנתיים של כ-27 מ"ש. לנכס אין זכות בניה נספחת. בהתאם לדיווח העסקה נעשתה בהתייחס לתשואה שנתית של כ-5%.
23/01/2019	משרדים	תל אביב/רמת גן	קומות 17, 18 ו-46 במגדל משה אביב + 36 מקומות חניה. קומות 19 ו-20 במגדל פליטות בתל אביב	85,800,000	7.44%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 23.1.19, חברת סלע קיפסל רכשה את חזיתות בקומות 17, 18 ו-46 בשטח של כ-4,320 מ"ר במגדל משה אביב + 36 מקומות חניה ומקומות חניה של 20 במגדל פליטות בשטח של כ-1,670 מ"ר. מקומות חניה בתמורה לסך של כ-85.8 מיליון ₪. הונסים מושכרים ל-9 שנים שונים בתפוסה של כ-68%. בהתאם להערכת החברה, ה-NOL החזוי תפוסה מלאה היום בסך של כ-6.3-6.5 מ"ש (מגלם תשואה שנתית של כ-7.44%).
14/02/2019	מסחר	אדרת משה 4 רמלה	50% מהחזיתות במרכז מסחרי בשטח של 100-ו-4,800 מ"ר ו-100 מקומות חניה	21,000,000	7.25%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 14.2.19, חברת סלע קיפסל רכשה 50% מהחזיתות במרכז מסחרי בשטח של כ-4,800 מ"ר ו-100 מקומות חניה הממוקמת ברובן אדרת משה 4 רמלה, בתמורה לסך של כ-21 מ"ש. בהתאם להערכת החברה, חלק החברה ה-NOL החזוי תפוסה מלאה היום בסך של כ-1.67 מ"ש (מגלם תשואה שנתית של כ-7.25%).
19/09/2019	מסחר	קריית אונ	50% מהחזיתות בקניון קריית אונ	545,000,000	6.24%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 19.9.19, חברת אמות התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהחזיתות בקניון קריית אונ ושטחי משרדים בתמורה לסך של 545 מ"ש. הקונפליקט כולל קניון בשטח של כ-23 אלפי מ"ר, שני מגדלי משרדים בשטח של כ-19 אלפי מ"ר וחניון מקורה המכיל 1,480 מקומות חניה. בהתאם לדיווח, הקניון מושכר למסחר ושטחי המשרדים מושכרים לקופות חולים, קליניקות רפואיות, הקריה האקדמית ואוניברסיטת בן גוריון. שיעור התפוסה בונס היום כ-96%. ו-NOL חזוי תפוסה מלאה היום כ-68 מ"ש (מגלם תשואה של כ-6.24%).
06/11/2019	מסחר	ירושלים	מרכז "ספנות ירושלים"	170,000,000	7.70%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 6.11.19, חברת מגדל וחברת אלייד רכשו את מלא החזיתות במרכז המסחרי "ספנות ירושלים" בשכונת רוממה, בתמורה לסך של 170 מ"ש. המרכז המסחרי בשטח של 9,800 מ"ר (כ-7,500 מ"ר בשימוש מסחרי ובחלקה לכ-20 חניות הפונות למגזר החרדי) ובנוסף, 250 מקומות חניה. המרכז המסחרי בשיעור תפוסה של כ-90%, השוכרת המרכזית היתה רשת שופרסל (5,000 מ"ר) חתומה על הסכם ארוך טווח של 8 שנים + 2 תקופות אופציה. שיעור התשואה בעסקה היום 7.7%.
17/12/2019	מסחר ומשרדים	תל אביב/בני ברק	3 קומות משרדים במגדל פליטות ומרכז מסחרי שטח בני ברק	10,450,000	6.92%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 17.12.19, קרן הריט סלע קיפסל נדל"ן התקשרה בהסכם לרכישת קומות 15, 16 ו-16 במגדל פליטות בתל אביב + 59 מקומות חניה בתמורה לסך של 66 מ"ש + מע"מ, כשכונת רכשה החברה מרכז מסחרי ששטחו כ-4,000 מ"ר ו-53 מקומות חניה בתמורה לסך של כ-85 מ"ש + מע"מ. הונסים מושכרים בשיעור תפוסה של כ-100% בהסכמי שכירות שונים ל-12 שנים לתקופות של 7-1 שנים אופציות. ו-NOL חזוי תפוסה מלאה היום כ-10.45 מ"ש (מגלם שיעור תשואה שנתית של כ-6.92%).
25/12/2019	מסחר ותחתית דולק	נף הגליל (נצרת עילית)	קניון סיס 1 ותחתית דולק	97,000,000	5.67%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 25.12.19, חברת רקע הר (בבעלות רני צים מרכזי קניות) זכתה בהתמחרות לרכישת קניון סיס 1 ותחתית דולק נן הממוקם באזור התעשייה נף הגליל (נצרת עילית), חלק מחלקה 134 בגוש 17532 בתמורה לסך של 97 מ"ש + מע"מ.
06/01/2020	משרדים	תל אביב/מגדלי הארבעה	קומות 35-38 במגדל דרומי + 60 חניות ומחסנים	129,000,000	4.70%	הקניון בשטח בני של כ-36,574 מ"ר ובשטח לשיווק של כ-24,197 מ"ר וכלול 4 קומות ביניים, מרתפי חלקי קומות גג חלקית. כספי שטחים לא מקורים של 761 מ"ר ותחתית דולק ממוקמת לחברת נן. שיעור התפוסה בונס, נכון ליום 3.7.19, היום כ-84.4% דמי השכירות הממוצעים היום כ-26 מ"ש למ"ר. דמי השכירות לתחתית דולק הממוקמת באזור המפרדן מגלים כ-50 מ"ש למ"ר. ו-NOL השנתי היום 5.5 מ"ש. שוכרת היתה כ-7 מ"ש בשנה ובניכוי גרונן חברת הניהול, ה-NOL השנתי היום 5.5 מ"ש. בהתאם לטעני החברה, באכלוס מלא הצפוי בעוד כ-3 שנים ה-NOL הצפוי היום 11.5 מ"ש בשנה.
						בהתאם לפרסומים שונים בעיתונות, מיום 6.1.20, חברת כלל ביטוח רכשה את קומות 35-38 במגדל הדרומי של מגדלי הארבעה, 60 מקומות חניה ומחסנים בתמורה לסך של 129 מ"ש + מע"מ. הקומות מתחת קומות דולק הממוקמת בהסכם ארוך טווח לחברת "רפאל" בגמר מעטפת לפי דמי שכירות שנתיים של כ-6.5 מ"ש. העסקה נערכה לפי שיעור תשואה שנתית של כ-4.7%.



7.13.4. באומדן שווי הנכס בגישת היוון הכנסות בהתייחס למיקום הנכס, אפיונו כמגדל יוקרה והתפוסה בשטחי המשרדים, נקבע שיעור היוון ל- 6.5% לשטחים מושכרים לתקופה שמסתיימת לאחר 2020 ו-6.75% לשטחים שחוזה השכירות שלהם מסתיים ב-2020. נכון למועד שומה זו אין שטחים פנויים בנכס נשוא השומה.

#### 7.14 חוות דעת קודמות

משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס שבנדון, לרבות דו"חות אפס ודו"חות מעקב, בהליך של ליווי פיננסי.

ובין היתר נערכו חוות דעת כדלקמן:

- בשומה שנערכה לנכס הנדון ע"י משרדנו, נאמד שווי הזכויות ל- 31/12/16 בסך של 177,300 א' ש"ח לשטח משרדים של 8,419 מ"ר מ"ר 248 מחסנים ושטחי שירות טכניים ו- 97 מקומות חניה.
- בשומה שנערכה לנכס הנדון ע"י משרדנו, נאמד שווי הזכויות ל- 31/12/17 בסך של 187,500 א' ש"ח לשטח משרדים של 8,419 מ"ר מ"ר 248 מחסנים ושטחי שירות טכניים ו- 97 מקומות חניה. ובתוספת 5,900 א' ש"ח הכנסה מרווח הנובע מצובר חשמל.
- בשומה אחרונה שנערכה לנכס הנדון ע"י משרדנו נאמד שווי הזכויות ל- 31/12/18 בסך של 191,000 א' ש"ח לשטח משרדים של 8,419 מ"ר מ"ר 248 מחסנים ושטחי שירות טכניים ו- 97 מקומות חניה ובתוספת 5,500 א' ש"ח הכנסה מרווח מצובר חשמל.



## 8. נתוני השוואה

### 8.1 נתוני עסקאות השוואה (ללא מע"מ)

#### 8.1.1 עסקאות השוואה לשטחי משרדים במגדל נשוא השומה

ראה סעיף 6.2 לעיל, פירוט חוזי שכירות שנחתמו ו/או מימוש אופציה בשנים 2019-2013 לשטחי משרדים וחניות.

#### 8.1.2 עסקאות השוואה לשטחי משרדים, מחסנים וחניות

#### (א) להלן עסקאות מכר ממגדל לוינסטין

ב"מגדל לוינסטין" בגוש 6941 חלקה 171 בדרך מנחם בגין 23 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/מ"ר ברוטו.

הערך - יובהר כי המחיר המוצג בטבלה לעיל הינו לאחר ניכוי מקומות חניה לפי 165 א' ש"ח/מקום.

#### (ב) עסקאות מכר למשרדים בדרך מנחם בגין (מקור: אתר רשות המיסים):

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 , מגדל H-TOWER	27/01/2019	91		21	1,403,597	15,424	-
	11/02/2019	50	64	6	968,328	19,367	15,130
	03/04/2019		195	17	2,838,402	-	14,556
	10/09/2019		225	24	3,516,850	-	15,630
	28/08/2019		177	12	2,629,552	-	14,856
	03/12/2019		72	קרע	1,198,650	-	16,648
	03/09/2019		225		3,601,148	-	16,005
מנחם בגין 144	30/12/2018	153	235	26	5,100,000	33,333	21,702



(ג) מגדל "אלקטרה-סיטי" (מגדל הרכבת) - הרכבת 58, תל אביב

המגדל כולל 29 קומות משרדים בשטח של 30,000 מ"ר מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, ממוקם מערבית לנשוא השומה.

להלן עסקאות מכר משרדים שבוצעו במגדל (מקור: אתר רשות המיסים):

תאריך	קומה	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר (בהתייחס להעמסה של כ- 50%)	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר נטו בש"ח	מחיר מכירה למ"ר ברוטו בש"ח	הערות
16/01/2019	11	74	111	1,735,000	23,446	15,631	המחיר הגבוה למ"ר ברוטו הינו בהתייחס לעובדה כי השטחים הנמכרים הינם בהיקף קטן
14/06/2018	2	45	67.5	1,150,000	25,556	17,037	
03/06/2018	6	111	166.5	2,587,000	23,306	15,538	
30/04/2018	3	30	45	765,000	25,500	17,000	
01/06/2017	3	30	45	730,000	24,333	16,222	
26/03/2017	17	101	151.5	2,550,000	25,248	16,832	
14/12/2016	4	88	132	2,190,000	24,886	16,591	
12/12/2016	2	54	81	1,223,500	22,657	15,105	

**הערה - ניתוח השווי למ"ר ברוטו עפ"י העסקאות בטבלה לעיל, נערך בהתאמה למ"ר ברוטו בהתייחס להעמסה של 50% (במס' עסקאות שבטבלה דווח שטח ברוטו הכולל העמסה של כ- 55% ו- 57%).**

(ד) עסקאות מכר רלוונטיות שנערכו במגדלי הארבעה בתל אביב, בתחום חלקה 19 בגוש

7101 מתחילת שנת 2018 (רשות המיסים)

תאריך	שטח רשום	שטח ברוטו	קומה	מחיר בש"ח	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו
4.7.2019	100	100	3	1,380,000	13,800	13,800
30.6.2019	114	114	11	1,921,356	16,854	16,854
30.6.2019	90	90	11	1,516,860	16,854	16,854
12.6.2019	51	66	2	1,164,205	22,828	17,639
13.5.2019	10	17	2	435,006	43,501	25,589
27.2.2019	9		2	344,800	38,311	
26.2.2019	188	188	26	4,088,999	21,750	21,750
18.2.2019		372	12	7,350,000		19,758
7.1.2019	169	217	2	3,743,244	22,149	17,250



תאריך	שטח רשום	שטח ברוטו	קומה	מחיר בש"ח	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר 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	

כפי שעולה מעסקאות המכר המוצגות לעיל, 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.



**(ה) היצע משרדים בפרויקט מגדלי הארבעה מאתר יד-2, ואתרי מתווכים, שטחי היחידות**

**ברוטו, בגמר מלא או ברמת מעטפת:**

- (1) משרדים בשטח של 204 מ"ר, בקומה 11, במגדל הצפוני, כיוונים צפון ומזרח, ברמת גמר גבוהה, מחיר דרישה 5,300,000 ש"ח. משקף כ- 26,000 ש"ח/למ"ר.
- (2) משרד מרוהט בשטח של 20 מ"ר, בקומה 2, מחיר מדרישה 485,000 ש"ח/למ"ר.  
משקף 24,250 ש"ח/למ"ר
- (3) משרד בקומה גבוהה, בשטח של 220 מ"ר, מחיר דרישה 4,400,000 ש"ח. משקף כ- 20,000 ש"ח/למ"ר.
- (4) קומה 15, למכירה 250 מ"ר ברמת גמר מעטפת מחיר דרישה 21,500 ש"ח/למ"ר.
- (5) קומה 9, למכירה 116 מ"ר, ברמת גמר מלא מחיר דרישה 2,900,000 ש"ח/למ"ר.  
משקף כ- 25,000 ש"ח/למ"ר.
- (6) קומה 10, למכירה 220 מ"ר, ברמת גמר מלא מחיר דרישה 5,700,000 ש"ח/למ"ר.  
משקף כ- 26,000 ש"ח/למ"ר.

**(ו) פרויקט "מגדלי אלון" - רח' 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 עירוני ת"א. שטח עילי כולל כ- 119,000 מ"ר.

**להלן עסקאות מכר שבוצעו בפרויקט (מקור: אתר רשות המיסים):**

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח ללא חניה	הערה
13/03/2019	29	6	375	7,803,750	17,930	
02/09/2018	4	0	382	5,267,780	13,790	
18/08/2018	11	0	15	317,000	21,133	
06/08/2018	18	-	336	5,040,000	15,000	
26/06/2018	13	7	361	6,960,350	16,372	
22/05/2018	9	8	364	8,075,000	18,887	בהתאם לדיווח, המחיר מגלם שטח אחסנה
28/03/2018	40	15	1,144	22,631,000	17,816	בהתאם לדיווח, המחיר מגלם שטח אחסנה
13/03/2018	19	5	331	5,918,011	15,613	
06/03/2018	11	3	185	3,365,000	15,757	
27/02/2018	10	12	748	14,000,000	16,310	
07/11/2017	15	12	702	12,330,000	15,000	



בתאריכים 04/09/2018 ועד 01/12/2018 נמכרו 20 יחידות משרדיות קטנות  
בקומה 4 במחיר ממוצע של 23,850 ש"ח/מ"ר.

הערה - מהמחירים המוצגים בטבלה לעיל נוכו מקומות חניה לפי 150 א'  
ש"ח/מקום, למעט מעסקה משנת 2019, בה נוכו מקומות חנייה לפי 180 א' ש"ח,  
בהתאם למידע הקיים במשרדנו לעניין שווי חניות בפרויקט בשנת 2019.

### 8.1.3. נתוני דמ"ש לשטחי משרדים

(א) בהתאם לפרסום בכלכליסט מיום 10/12/2018 חברת הטכנולוגיה האמריקאית  
אקמאי (Akamai) חתמה על הסכם שכירות רחב היקף של 6,800 מ"ר, המתפרסים  
על שתי קומות, במגדל המשרדים ToHa באזור דרך השלום בתל אביב, הנמצא  
בהקמה על ידי היזמות גב-ים, מקבוצת נכסים ובניין IDB, ואמות השקעות,  
מקבוצת אלוני חץ. דמי השכירות הם 12 מיליון שקל לשנה, בחוזה לתקופה של  
עשר שנים.  
את השטחים שוכרת אקמאי ברמת מעטפת (ללא עיצוב) בקומות ה- 17 וה- 18 מתוך  
30 הקומות בפרויקט, וכן נכללים בחוזה 100 מקומות חניה.  
מחיר העסקה משקף דמ"ש של כ- 130-132 שקל למ"ר לחודש וכ- 1,000-1,200 ש"ח  
למק' חניה.

(ב) דמי שכירות מבוקשים ללא מע"מ במגדלי הארבעה :  
היצע יד 2 ב"מגדלי הארבעה" :  
- בקומה 2, משרד בשטח של 70 מ"ר ברמת גמר גבוהה, דמי שכירות מבוקשים  
8,990 ש"ח/לחודש.  
משקף 128 ש"ח/למ"ר.  
- בקומה 7, משרד בשטח של 85 מ"ר, ברמת גמר גבוהה, דמ"ש מבוקשים 8,850  
ש"ח/למ"ר לחודש.  
משקף 104 ש"ח/למ"ר.  
- בקומה 7, משרד בשטח של 70 מ"ר בגמר מלא, כולל שירותים ומטבח,  
דמ"ש מבוקשים 130 ש"ח/למ"ר לחודש.  
- בקומה 8, משרדים בשטח 158 מ"ר ברמת גמר גבוהה, דמ"ש מבוקשים 19,000  
ש"ח/לחודש.  
דמ"ש מבוקשים 120 ש"ח/למ"ר לחודש.



(ג) הסכמי שכירות ונתוני דמ"ש לשטחי משרדים

בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במרכז העיר תל אביב, שד' רוטשילד והסביבה, הושכרו יחידות משרדים לפי דמי שכירות חודשיים כדלקמן:

מיקום	שוכר	קומה	שטח אק' במ"ר	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש חודשיים למ"ר בש"ח	סיום תקופת השכירות	הערות
שדרות רוטשילד	משרד עורכי דין	ק"ק + ק' 9-14	4,166	405,855	97	30/06/2020	
	משרד עורכי דין	13	639	60,777	95	31/08/2021	
	חברת השקעות	13	140	14,803	106	15/04/2021	
	משרד לשרותים פיננסיים	15-17	1,068	117,997	110	15/04/2021	כולל מרפסת חיצונית בשטח של כ- 31 מ"ר
שדרות רוטשילד	חברת היי-טק	1	180	19,945	111	30/04/2021	
	משרד עורכי דין	2	180	19,942	111	30/04/2021	
	חברת הייטק	3	180	18,900	105	31/08/2021	קומה 3 ללא מעלית
	חברת היי-טק	קרקע	1,491	130,219	87	30/04/2022	
שדרות רוטשילד	משרד תיווך	1	160	13,107	82	31/12/2024	
	משרד עורכי דין	1	140	13,477	96	30/06/2020	
	משרד עורכי דין	2	303	26,903	89	30/06/2020	
	משרד חברת מדיה	1	90	8,009	89	30/04/2021	
אחד העם	משרד עורכי דין- כולל מרכיב ניהול	קרקע	253	32,238	127	09/04/2020	
	חברת השקעות- כולל מרכיב ניהול	1	121	12,729	105	31/08/2020	
	משרד עורכי דין- כולל מרכיב ניהול	1	121	15,624	129	09/04/2020	בחסכם מצוין 126 מ"ר
	חברת השקעות- כולל מרכיב ניהול	2	125	15,751	126	10/06/2020	
	משרד- כולל מרכיב ניהול	2	125	15,947	128	31/01/2021	
יבנה	בניין משרדים- משמש כמלון עלויות הסבה על השוכר	בניין בשלמות	812	95,418	118	31/01/2025	כולל 90 מ"ר מסעדה בקומת הקרקע

(ד) מגדל מידטאון-

שטח של 1,432 מ"ר ברוטו בקומה 44 ברמת מעטפת + 2 חניות בודדות ו- 24 חניות במתקנים, הושכר בחודש 3/2019 תמורת 157.5 אלף ₪ בחודש עבור המשרד ו- 30,000 ₪ בחודש עבור החניות לתקופה של 5 שנים + 5 שנים. ההסכם משקף כ- 115 ₪ למ"ר לחודש + כ- 880 ₪ למקום חניה ובתוספת של כ- 5% בתקופת האופציה.



(ה) בפרסום לבורסה של חברת אמות, מיום 11.3.2019, בהתייחס למגדל משרדים חדש ויוקרתי הממוקם בכניסה לאזוה"ת הבורסה ברמת גן ("אמות אטריום"), מושכרים (נכון לדצמבר 2018) שטחי משרדים תמורת דמ"ש ממוצע של כ- 119 ש"ח למ"ר לחודש, ודמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה האחרונה בממוצע של כ- 122 ש"ח למ"ר. (מחסנים תמורת 50 ש"ח למ"ר ו- כ- 1,000 ש"ח למקום חניה).

(ו) מהדו"חות הכספיים של קבוצת עזריאלי לשנת 2018 עולה כי במגדלי מרכז עזריאלי דמ"ש הממוצעים למשרדים הינם כ-110 ש"ח למ"ר לחודש.

(ז) בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 06/12/2018, חברת הטכנולוגיה האמריקאית Akamia חתמה על הסכם שכירות במגדל המשרדים "ToHa" באזור דרך השלום בתל אביב, בשטח בנוי של 6,800 מ"ר המתפרסים על שתי קומות (ברמת מעטפת כולל 100 מקומות חניה). חוזה השכירות ל- 10 שנים בסכום של 12,000,000 ש"ח לשנה, משקף כ-132 ש"ח למ"ר לחודש וכ- 1,000 ש"ח למקום חניה לחודש.

(ח) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, במגדל משרדים בן 33 קומות מעל קומת לובי כפולה ושש קומות מרתף חניה, הממוקם בחלק הדרומי של דרך מנחם בגין, הושכרו עפ"י חוזים חדשים משנת 2017-2018 יחידות משרדים בהיקף שטחים של 950-350 מ"ר, לפי דמ"ש חודשיים של 79 ש"ח/מ"ר ברמת מעטפת ו- 100-120 ש"ח/מ"ר ברמת גמר מלא.

(ט) בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 07/02/2018, חברת "בלאק קיוב" חתמה על הסכם שכירות לשטח של 1,100 מ"ר (קומה 26 בשלמות) במגדל "דיסקונט" לתקופה של 5 שנים לפי דמ"ש חודשיים של 135 ש"ח למ"ר (מגלם שימוש בחניות).

(י) בהתאם לפרסום באתר "דה-מרקר", מיום 04/02/2018, חברת "גרטנר" חתמה על הסכם שכירות לכלל שטחי המשרדים בפרויקט "רוטשילד 17" לתקופה של 10 שנים לפי 110 ש"ח למ"ר/ חודש בגמר "מעטפת". בניין המשרדים כולל כ-1,800 מ"ר בבינוי של 4 קומות, בנוסף 10 מקומות חניה.



#### 8.1.4. סקרים

##### (א) נתוני סקרים לשטחי משרדים

(ב) בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2019, הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים בת"א ומספק מדגם מייצג ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים במרכז העיר תל אביב, עולים בין היתר, הנתונים הבאים:

##### מגדלי משרדים מסוג "Class A":

דמ"ש חודשיים למ"ר: 117.31 ש"ח  
שיעור התפוסה: 97.39%  
דמי ניהול למ"ר: 22.5 ש"ח

##### מגדלי משרדים מסוג "Class B":

דמ"ש חודשיים למ"ר: 86.67 ש"ח  
שיעור התפוסה: 96.58%  
דמי ניהול למ"ר: 22.33 ש"ח

(ג) בהתאם לסקר שוק של חברת מ.א.ן נכסים, לרבעון השלישי לשנת 2018, בהתייחס לשימוש משרדים בעיר תל אביב-יפו, עולה כדלקמן:

דמ"ש חודשיים למ"ר: 94 ש"ח  
שיעור תפוסה: 93%

הערה- הסקר מתייחס לשוק המשרדים בעיר תל אביב-יפו בכללותה, ללא אבחנה בין אזורי תעסוקה בעיר.

(ד) בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת אינטר ישראל, לחציון הראשון של שנת 2019, הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים ממוצעים לשטחי משרדים במבנים חדישים בשדרות רוטשילד ת"א הינם בגבולות 106 ש"ח/ מ"ר.



8.1.5. נתוני השוואה למקומות חנייה

להלן נתוני מכר ודרישה לחניות בתל אביב וברמת גן

(א) עסקאות מכר לחניות במגדל חדש ברחוב דרך מנחם בגין (מקור: "אתר רשות המיסים"):

מחיר עסקה בש"ח ליח'	כתובת	חלקה	גוש	תאריך
250,000	דרך מנחם בגין	418	6110	26/06/2019
200,000	דרך מנחם בגין	418	6110	31/10/2018
250,000	דרך מנחם בגין	418	6110	09/08/2018
220,000	דרך מנחם בגין	418	6110	09/08/2018
200,000	דרך מנחם בגין	418	6110	12/03/2018
200,000	דרך מנחם בגין	418	6110	12/03/2018
234,000	דרך מנחם בגין	418	6110	27/02/2018

(ב) בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, בתחילת שנת 2019, הוצעו למכירה 70 חניות במפלס 4- במגדל מאייר, ברחוב אלנבי פינת שדרות רוטשילד, לפי 220 אש"ח למקום חנייה.

(ג) בית סילבר- בהתאם למידע שהובא לידיעתנו עולה כי, מקומות חניה מוצעים למכירה תמורת 140,000 ₪- 150,000 ₪ למקום חניה.

(ד) מגדל משה אביב- בהתאם למידע שהובא לידיעתנו עולה כי, מקומות חניה מוצעים למכירה תמורת 180,000 ₪ - 200,000 ₪ למקום חניה.



8.1.6. להלן נתוני דמ"ש לחניות בתל אביב

- (א) בהתאם לדו"ח נת"מ שנערך לחציון הראשון של שנת 2019, הסוקר את שוק המשרדים והחניות ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, כי דמ"ש למקום חנייה באזור הסיטי (שדרות רוטשילד) ובאזור מרכז תל אביב הינו 1300 ₪ לחודש.
- (ב) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במרכז העיר תל אביב, שד' רוטשילד והסביבה, מושכרים מקומות חנייה בטווחים שבין 1000-1500 ש"ח למקום חניה לחודש.
- (ג) בחוות דעת שנערכה למועד הקובע 31/08/2018, להערכת שווי הזכויות בפרויקט "מגדלי אלון", הכוללים שני מגדלים בני 42 קומות משרדים מעל 6 קומות מרתפים משותפים הכוללים חניון ציבורי, הושכרו "חניות צפות" לפי דמ"ש שבגבולות 750-950 ש"ח/מקום. חניות שמורות הושכרו לפי דמ"ש חודשיים שבגבולות 1250-1500 ש"ח/מקום.
- (ד) במגדל המילניום דמי השכירות לחודש הינם בגבולות של כ- 800 ₪ לחודש.
- (ה) במגדל פלטיניום דמי השכירות לחודש הינם בגבולות של כ- 900 ₪ לחודש.
- (ו) במגדל קריית הממשלה דמי השכירות למקום חניה הינם בגבולות של כ- 1,100 ₪ לחודש.



(ז) להלן נתונים נוספים לדמי שכירות למקומות חניה בתל אביב

**מקומות חניה**

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	הערות
1	מרכז עזריאלי	דרך מנחם בגין 132, תל אביב	1,100	1,600	המחירים לא כוללים מע"מ
2	בית הרכב	אחד העם 9, תל אביב	1,100	אין	המחיר כולל מע"מ
3	מגדל סונול	מנחם בגין 52, תל אביב	840	1,100	המחיר לא כולל מע"מ
4	מגדל המוזיאון	ברקוביץ 6, תל אביב	1,150	אין	המחיר לא כולל מע"מ
5	טיומקין	טיומקין 16, תל אביב	900	אין	המחיר לא כולל מע"מ
6	בית פסגות	אחד העם 14, תל אביב	1,000	לא מעדיף לשווק מקום חניה (1400 שמור)	המחירים לא כוללים מע"מ (מחיר ירד ל- 1,000 - בשיחה ציין כי בקרוב זה יכול לחזור שוב למחיר של 1,400 תלוי ברכישת מנויים של חברה חדשה)
7	גרונברג	גרונברג 16, תל אביב	800	1,200 - בקומה ראשונה 1,500 - בקומת קרקע	המחירים לא כוללים מע"מ. הכניסה לחניון בשעות הפעילות בלבד, למעט חניה בקומת הקרקע הפתוחה 24/7.
8	נחמני	נחמני 16, תל אביב	1,250	אין	המחירים לא כוללים מע"מ
9	מגדל יבנה	יבנה 31, תל אביב	850	1,300 - 1100	המחירים לא כוללים מע"מ
10	מגדל שלום	אחד העם 9, תל אביב	1,092	אין	המחירים כוללים מע"מ
11	התבור	התבור 2, תל אביב	700	(במבצע) 750	המחירים לא כוללים מע"מ
12	מגדל לוינשטיין	דרך בגין 23, תל אביב	מנויים מחוץ לבניין - 830 דיירי הבנין - 770 חברות להם צי של יותר מ- 10 רכיבים דיירי הבניין 715 ומחוץ לבניין 770	1,500 קומה 1 1,400 קומה 2 1,320 קומה 3 1,200 קומה 4 1,080 קומה 5	דמי השכירות לא כוללים מע"מ ולא כוללים ארנונה (86 ש"ח).
13	מגדל דיסקונט	יהודה הלוי 23, תל אביב	אין	1,150 דרך חברת פאנדום	המחירים לא כוללים מע"מ. דמי ניהול: 150 - 170 ש"ח לחודש. ארנונה: 70 - 100 ש"ח לחודש.

(ח) בחודש 2/18 נחתם חוזה שכירות עבור 6 מקומות חניה קבועים במרתף (3-) בחניון

מגדל "דיסקונט" (נשוא השומה), תמורת דמ"ש 1,200 ש"ח למקום חניה לחודש לתקופה של עד 14/5/21. בנוסף, מחויב השוכר בתשלום ארנונה ודמי ניהול.

(ט) בחודש 11/19 הוארך חוזה שכירות להשכרת 11 מקומות חנייה במגדל נשוא השומה

תמורת דמ"ש של 1,200 ש"ח למקום חנייה לחודש (ראה פירוט סעיף 6.2 ה' לעיל)

8.1.7. ראה סקירה מיוצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנתיים האחרונות בסעיף 7.13.3 לעיל.



**9. תחשיב השומה**

**9.1 מקומות חניה**

בבחינת הסביבה העסקית של הנכס נשוא השומה עולה כי קיים מחסור במקומות חניה מקורים באזור. ההיצע מוגבל והביקוש עם השנים הולך ועולה. החניון במגדל נשוא חוות הדעת אינו חניון מסחרי שפתוח לקהל הרחב. בעסקאות מכר של מקומות חניה שנערכו במהלך השנים האחרונות מחירי המכירה נעו בין 100,000 ש"ח - 250,000 ש"ח למק' חניה. כמו כן, עסקאות ההשוואה המוצגות לעיל ומחיר דרישה בבניינים בבניה, מחזקות את השווי שנקבע.

נכון למועד חוות דעת זו ובמהלך שנת 2019, גובים במגדל נשוא חוות הדעת דמ"ש ממוצעים בגין מקום חניה בסך של 1,107 ש"ח לחודש לא כולל דמי אחזקה ולא כולל מע"מ.

התפוסה בחניון כמעט מלאה (מלאי חניות שנותר משמש את חב' "לוינסטין"). לאור הנ"ל, נקבע, נכון ליום 12/2019, שווי של 200,000 ש"ח למקום חניה.



## 9.2 תחשיב

דמי השכירות הנגבים כיום בגין השטחים המושכרים נשוא השומה מסתכמים בכ- 1,159 א' ש"ח בחודש, מתוכם כ- 1,050 א' ש"ח/חודש הינם דמ"ש עבור 8,419 מ"ר משרדים ובגין מקומות החניה נגבים דמ"ש ממוצעים של כ- 1,100 ש"ח/מקום חניה/חודש, לא כולל דמי ניהול ואחזקה ולא כולל מע"מ<sup>6</sup>.

דמ"ש אלו משקפים מחיר ממוצע למ"ר משרדים של 124.6 ש"ח/מ"ר לחודש.

לצורך תחשיב השומה הובא בחשבון דמ"ש של 120 ש"ח/מ"ר למשרדים ושווי של 200,000 א' ש"ח למקום חניה.

שימוש	שטח במ"ר	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש	אחוז היוון	סה"כ שווי בש"ח (ללא מע"מ)	שווי ממוצע למ"ר /מקום חנייה (ללא מע"מ)
משרדים מושכרים בחוזים שמסתיימים במהלך 2020	965.0	120.0	6.75%	20,586,667	21,333
משרדים מושכרים בחוזים שמסתיימים לאחר שנת 2020	7,454.0		6.5%	165,134,769	22,154
<b>סה"כ משרדים</b>	<b>8,419.0</b>			<b>185,721,436</b>	
מקומות חנייה	97.0			19,400,000	200,000
שטח מחסנים	148.0			962,000	6,500
שטח מחסנים ושטחים טכניים	101.0			252,500	2,500
<b>סה"כ שווי מחסנים, שטחים טכניים וחנייות</b>				<b>20,614,500</b>	
<b>סה"כ שווי הנכס</b>				<b>206,335,936</b>	
הכנסה מרווח הנובע מצובר חשמל לאחר התאמה				5,018,667	
<b>סה"כ שווי הנכס בגמר מלא בש"ח ללא מע"מ</b>				<b>211,354,603</b>	
<b>ובמע"מ</b>				<b>211,350,000</b>	

<sup>6</sup> החניון מופעל ע"י חברת האחזקה של הבנין.



**בדיקת רגישות לשווי משרדים**

שכ"ד למ"ר לחודש	מ"ר	שכ"ד לשנה	היוון %	סה"כ שווי משרדים	בתוספת שווי חניון מחסנים ורוח מצובר חשמל
130	8,419	13,133,640	אחוז היוון ומעט 7.0% לשטחים שחוזר השכירות מסתיים ב- 7.25% - 2020	186,881,852	212,515,019
125		12,628,500		179,694,089	205,327,255
120		12,123,360		172,506,325	198,139,492
115		11,618,220		165,318,562	190,951,728
110		11,113,080		158,130,798	183,763,965
130	8,419	13,133,640	אחוז היוון ומעט 6.75% לשטחים שחוזר השכירות מסתיים ב- 7.0% - 2020	194,572,444	220,205,611
125		12,628,500		187,088,889	212,722,056
120		12,123,360		179,605,333	205,238,500
115		11,618,220		172,121,778	197,754,944
110		11,113,080		164,638,222	190,271,389
130	8,419	13,133,640	אחוז היוון ומעט 6.5% לשטחים שחוזר השכירות מסתיים ב- 6.75% - 2020	201,198,222	226,831,389
125		12,628,500		193,459,829	219,092,996
120		12,123,360		185,721,436	211,354,603
115		11,618,220		177,983,043	203,616,209
110		11,113,080		170,244,650	195,877,816
130	8,419	13,133,640	אחוז היוון ומעט 6.25% לשטחים שחוזר השכירות מסתיים ב- 6.5% - 2020	210,138,240	235,771,407
125		12,628,500		202,056,000	227,689,167
120		12,123,360		193,973,760	219,606,927
115		11,618,220		185,891,520	211,524,687
110		11,113,080		177,809,280	203,442,447
130	8,419	13,133,640	אחוז היוון ומעט 6.0% לשטחים שחוזר השכירות מסתיים ב- 6.25% - 2020	218,894,000	244,527,167
125		12,628,500		210,475,000	236,108,167
120		12,123,360		202,056,000	227,689,167
115		11,618,220		193,637,000	219,270,167
110		11,113,080		185,218,000	210,851,167



10. השומה

- 10.1 לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות חברת "לוינשטין נכסים בע"מ" בנכס הנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג' כלשהן, בגבולות הסך של **211,350,000 ש"ח** בתוספת מע"מ.
- 10.2 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.
- 10.3 שווי הנכס בדו"חות הכספיים האחרונים ליום 30/9/19 הינו בסכום של 196,618 ש"ח.
- 10.4 בעת מימוש הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירת הנכס.
- 10.5 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- 10.6 חוות דעת זו נערכה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

  
בכבוד רב,  
רון זרניצקי  
אינג' יוסף זרניצקי  
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין