

## משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2017



## תוכן העניינים

חלק א:	תיאור עסקי התאגיד
חלק ב:	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
חלק ג:	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017 <sup>1</sup>
	מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל - 1970
חלק ד:	פרטים נוספים על התאגיד ושאלון ממשל תאגידי
חלק ה:	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
חלק ו:	הערכות שווי מהותיות מאוד

מספרנו : 1477-0318

## חלק א: תיאור עסקי התאגיד

### תוכן עניינים

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

## תיאור עסקי התאגיד

### פרק 1- מבוא

להלן תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2017 (להלן - "דוח זה" או "דוח תיאור עסקי התאגיד"), הסוקר את התאגיד והתפתחות עסקיו, כפי שחלו בשנת 2017 (להלן - "תקופת הדוח"). דוח זה נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 ומהווה את חלק א' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 (להלן - "הדוח התקופתי"). הנתונים המופיעים בדוח זה נכונים ליום 31 בדצמבר 2017 אלא אם צוין אחרת.

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

## פרק 2 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

### 2.1 מידע כללי

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

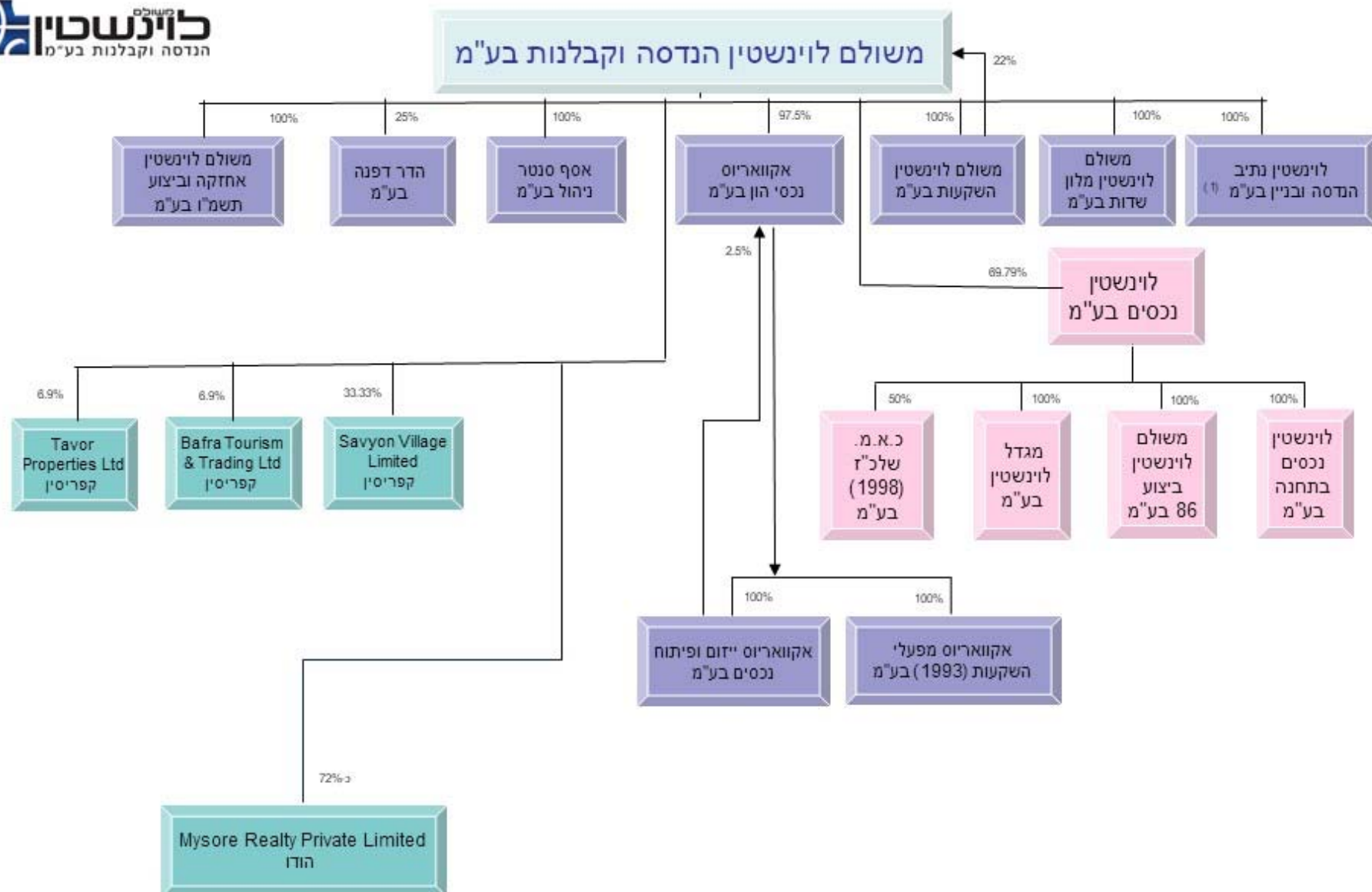
מאז היווסדה, מבצעת החברה בעצמה, או באמצעות חברות בנות (להלן - "הקבוצה") ולעתים עם שותפים עסקיים, פעילות מגוונת שעיקרה בתחומי המקרקעין והבניה. הפעילות כוללת ייזום וביצוע פרויקטי בניה למטרות מגורים, משרדים, מסחר ותעשייה; תפעול והשכרה של נכסים מניבים שונים; ביצוע עבודות קבלניות עבור אחרים וניהול נכסי נדל"ן.

ביום 2 באוקטובר 2017 ביצעה לוינשטין נכסים בע"מ (חברה בת של החברה, שהינה חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה בתל אביב) (להלן - "לוינשטין נכסים"), הקצאה פרטית לא מהותית למשקיעים מסווגים (שהינם בעלי עניין בלוינשטין נכסים) של 900,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"נ כ"א של לוינשטין נכסים (אשר מהוות כ- 6.25% מההון המונפק והנפרע של לוינשטין נכסים ומזכויות ההצבעה לאחר ההקצאה) בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס 2000.

בעקבות ההנפקה ירד שיעור ההחזקה של החברה בלוינשטין נכסים מ- 74.4% לכ- 69.8%.

### 2.2 תרשים מבנה הקבוצה

להלן תרשים מבנה החברות הפעילות בקבוצה:



## 2.3 רכישות/ מכירות בהיקף מהותי

### 2.3.1 "לב הסיטי"

ביום 12 בינואר 2017 רכשה לוינסטין נכסים את מלוא הזכויות בנכס במרכזה של העיר באר שבע (להלן - **"לב הסיטי"**). הנכס כולל שטחי מסחר, משרדים וחניה בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר. התמורה ששולמה הינה כ- 62 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח. החזקה בנכס נמסרה ללוינסטין נכסים בחודש ינואר 2017.

### 2.3.2 "ראשון סנטר"

ביום 24 בינואר 2017 רכשה לוינסטין נכסים את חלקה של אמות (50%) בנכס "ראשון סנטר" שבראשון לציון בתמורה לסך של כ- 16.4 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. ביום 10 ביולי 2017 חתמה לוינסטין נכסים על הסכם למכירת מלוא אחזקותיה בנכס לצד שלישי בתמורה לסך של 37 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח לוינסטין נכסים קיבלה סך של כ- 18.5 מיליון ש"ח. התשלום האחרון בסך של 18.5 מיליון ש"ח ישולם על ידי הרוכש עד ליום 9 ביולי 2018. עד לאותו מועד לוינסטין נכסים מקבלת מחצית מדמי השכירות ונושאת במחצית מהוצאות התפעול בנכס. התמורה צמודה למדד המחירים לצרכן כפי שהוגדר בהסכם המכירה.

### 2.3.3 "בית סולוג"

ביום 16 במאי 2017 רכשה לוינסטין נכסים מצד ג' את מלוא הזכויות במגרש הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת של האוניברסיטה בבאר שבע, בשטח של כ- 10 דונם עליו בנוי מבנה "בית סולוג", בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר, בן 2 קומות וחניון המכיל 250 חניות. המבנה משמש בעיקר למוקדי שירות טלפוניים.

תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה של כ- 2.8 מיליון ש"ח. למועד הדוח שילמה לוינסטין נכסים סכום של 23 מיליון ש"ח וכן את מס הרכישה. יתרת התמורה תשולם עד שנתיים מיום חתימת ההסכם.

במקביל העמידה לוינסטין נכסים למוכר מסגרת אשראי עד לסכום של 14.5 מיליון ש"ח עד למועד תשלום מלוא התמורה. למועד הדוח ניצל המוכר מתוך מסגרת האשראי האמורה לעיל סך של 10 מיליון ש"ח ובחודש פברואר 2018 ניצל המוכר את היתרה בסך של 4.5 מיליון ש"ח. פירעון ההלוואה יבוצע בדרך של קיזוז מהסכומים להם זכאי המוכר בגין עסקת המכירה כמתואר לעיל.

### 2.3.4 "מחיר למשתכן- גן יבנה"

ביום 27 בנובמבר 2017 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתה של החברה במכרז "מחיר למשתכן" בגן יבנה. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 20 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט בן 225 יחידות דיור. על פי תנאי המכרז, 180 יחידות דיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 45 יחידות דיור תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר.

תמורת רכישת הקרקע ועלויות הפיתוח תשלם החברה סכום של כ- 60 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח החברה שילמה את כל התמורה בגין רכישת המקרקעין.

## "מחיר למשתכן - נחלת יהודה ראשון לציון"

2.3.5

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

הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 6 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט הכולל 135 יחידות דיור.

על פי תנאי המכרז 108 יחידות דיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 27 יחידות דיור ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. עלות רכישת המקרקעין הינה כ- 87 מליון ש"ח.

## **2.4 תחומי פעילות**

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

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

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

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

### 2.4.2 נדל"ן למגורים

פעילות הקבוצה בארץ בתחום זה כוללת ייזום ובניה של פרויקטים למגורים, כאשר בידי הקבוצה הידע, האמצעים והיכולת לטפל בפרויקט בניה בכל שלביו, החל מאיתורו ובדיקת כדאיות ההשקעה בו, דרך רכישת הקרקע, התקשרויות עם מתכננים, השגת הרישיונות הנדרשים, ניהול ובניית הפרויקט עד להשלמתו, בין כשהחברה משמשת כקבלן ראשי ונעזרת בקבלני משנה ובין באמצעות קבלנות ראשית חיצונית, כולל טיפול בשיווק ומכירה של הדירות שנבנו.

לעיתים הקרקע נרכשת עם אחרים ולעיתים מתקשרת החברה בהסכם עם בעלי קרקע בעסקת קומבינציה, בדרך של רכישת קרקע תמורת שירותי בניה או בעסקת תמורות בדרך של תשלום שיעור מסך המכירות לבעלי הקרקע. ברוב המקרים גם כאשר הקרקע אינה בבעלות החברה במלואה מדיניות החברה לכוון את פעילותה כך שהיא תהא המנהלת של הבניה בפרויקט.

בתחום פעילות זה, פועלת החברה גם בחו"ל.



### 2.4.3 נדל"ן למכירה - משרדים ומסחר

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

### 2.4.4 ביצוע עבודות בניה קבלניות

בסוג זה של פעילות משתתפת הקבוצה מעת לעת במכרזים ומגישה בעצמה או בשיתוף אחרים, הצעות מחיר לקבלת עבודות בניה קבלניות. בדרך כלל המכרזים הינם לפרויקטים מסחריים או ציבוריים היוזמים על ידי אחרים. התמורה במכרזים מסוג זה משולמת לפי שיטת חישוב כמויות או בשיטה של תשלום תמורה בסכום כולל (חוזה "פאושלי"). בתחום פעילות זה משמשת הקבוצה כקבלן ראשי ומבצעת את הפרויקט באמצעות קבלני משנה. בשנת 2016 התקשרה החברה עם חברה בבעלותו המלאה של המהנדס מר יוסי נתיב, להקמת זרוע ביצועית לעבודות הנדסה, לפרטים נוספים ראה סעיף 4.4.1 להלן.

### 2.5 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

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

### 2.6 חלוקת דיבידנדים

#### 2.6.1 מדיניות חלוקת דיבידנד

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

#### 2.6.2 דיבידנדים שחולקו

ראה ביאור 26ג' לדוחות הכספיים.

#### 2.6.3 חלוקת דיבידנד לאחר מועד הדוח

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

## 2.7 הערכות שווי מהותיות מאוד

לצורך קביעת שווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים, ביצעה החברה הערכות שווי מלאות ע"י מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים למרבית נכסי הנדל"ן להשקעה. ביום 28 במרס 2018 הוגדרו על ידי דירקטוריון החברה, הערכות השווי, בקשר עם שני נכסים, כהערכות שווי מהותיות מאוד. שני הנכסים הינם "מגדל לוינשטיין" ו- "מתחם התחנה המרכזית הישנה" שניהם בתל אביב (לפירוט לגבי הנכסים הללו ראה פרק 4 להלן). הערכות שווי אלה מצורפות לדוח התקופתי בחלק ו' שלו.

## 2.8 גילוי לגבי מעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד

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

### יוסף זרניצקי

- זהות: השמאי יוסף זרניצקי ממושרד אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין (להלן - "המעריך").
- הערכות השווי הוזמנו על ידי החברה, לוינשטיין נכסים, מגדל לוינשטיין בע"מ, משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ, אקוואריס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ ו.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ (להלן - "החברות") בחודש דצמבר 2017.
- פרטי השכלתו וניסיונו המקצועי של המעריך:
  - בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.
  - מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".
  - הוסמך כשמאי מקרקעין מוסמך בינואר 1970, רישיון מס' 0096.
  - החל מתאריך 15/9/70 מנהל משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
  - בשנים 1983-1990 כיהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.
  - למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.
- יחסי תלות ושכ"ט: למעריך אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברות ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברות, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת.
- כתב שיפוי: לצורך הכנת הערכות השווי ניתנו למעריך השווי כתבי שיפוי מהחברות הקובעים, בין היתר, כי החברות מתחייבות לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד זרניצקי יוסף), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות הגשת חוות הדעת.
- הסכומים שהוערכו על ידי מעריך השווי עומדים על:
  - נכסים - כ- 970.3 מליון ש"ח.
  - התחייבויות - כ- 1.1 מליון ש"ח.
  - רווחי שערך, נטו - כ- 51.2 מליון ש"ח (לפני מסים על הכנסה).

### **פרק 3 - מידע אחר**

#### **3.1 מידע כספי לגבי תחומי פעילות**

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

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

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

##### **3.2.1 התרחשויות בשוק המקומי**

שנת 2017 התאפיינה ביציבות יחסית במצב הכלכלי בישראל בהשוואה לשאר העולם כמפורט להלן:

##### **3.2.2 ענף הנדל"ן בישראל**

###### **נדל"ן מניב**

שנת 2017 התאפיינה בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב עם נטיה לירידות קלות בביקושים וזאת עקב הגידול בהיצע שטחי המשרדים בתל אביב וסביבתה. להערכת החברה, היצע גדול של מבנים, אשר בנייתם תסתיים בשנים הקרובות, עלול לגרום לירידה במחירים, ברור עם זאת כי למיקום הגאוגרפי של הנכס תהיה השפעה על עוצמת התנודה.

###### **נדל"ן למגורים בישראל**

שנת 2017 התאפיינה בהמשך עליה מתונה של מחירי הדירות. החברה צופה כי מגמה זו תימשך וזאת על רקע הריביות הנמוכות במשק ולמרות מבצעי ה"מחיר למשתכן" שיוזמת הממשלה. פעילותה של הקבוצה בתחום מושפעת ממדיניות הממשלה, לרבות בקשר למיסוי מכירת, רכישת והשכרת דירות, היקף ההטבות לרוכשי דירות, זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה, מחירי תשומות הבנייה (בהיבט של היטלים ומסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד), הקצאת קרקעות למכרזים, מדיניות גופי התכנון ומדיניות הממשלה בקשר עם מתן רישיונות לצורך פעילות בתחום הנדל"ן.

בשנים האחרונות, בעקבות המשך עליית מחירי הדירות והקרקעות למגורים בישראל, התרבו באופן משמעותי ניסיונות גופי הממשלה השונים לבלום את המשך העלייה כאמור, וזאת, בין היתר, באמצעות רפורמות במיסוי מקרקעין, ביטול פטור ממס שבח בגין מכירת "דירת מגורים מזכה" שאינה "דירה יחידה" על ידי תושבי ישראל, וכן ביטול פטור ממס שבח בגין מכירת "דירת מגורים מזכה" על ידי תושבי חוץ אף אם מכירה כאמור הינה של "דירה יחידה"; הגדלת שיעורי מס הרכישה ומדרגות המס החלים לגבי רוכש של דירת מגורים שאינה נחשבת כ"דירה יחידה" והוספת מדרגות מס נוספות לדירות יוקרה; החלת שיעורי מס רכישת מופחתים בגין "דירה יחידה" על תושבי ישראל בלבד, וכן באמצעות שורת החלטות שהתקבלו בוועדת השרים לענייני דיור (קבינט הדיור) (אשר חלקן אף בוצעו (ומבוצעות, לפי העניין) בפועל), כגון הקצאת קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח; פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי הביקוש; חתימה על "הסכמי גג" אזוריים (במסגרתם, בין היתר, ניתנת הבטחה לרשות המקומית הרלוונטית של האמצעים והגיבוי הממשלתי להקמת הפרויקט); המרת דירות משרדים לשימוש מגורים; שיווק קרקעות על ידי משרד הבינוי והשיכון במתכונת של מכרז "מחיר למשתכן" (במסגרתו, בין היתר, מתחרים המציעים במכרז על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה בהתאם למפרט שקבע משרד הבינוי והשיכון, תוך קבלת הנחה משמעותית על מחיר הקרקע); תמרוץ תקציבי עבור הרשויות המקומיות במטרה להגדיל את היקף מתן היתרי הבנייה הניתנים בשטחן; מתן הטבות מס לפרויקטי תמ"א 38 למטרת שכירות ארוכת

טווח; הסבת מבני תעשייה ומסחר למגורים; הרחבת סמכויותיה של החברה הממשלתית דירה להשכיר בע"מ לתכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור בקרקעות פרטיות; הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית (לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטי נדל"ן והקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית (שתכליתה הגדלת היצע הדירות למגורים).

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

### התרחשויות גלובליות

3.2.3.

בשוק דירות הנופש בקפריסין הצפונית, נמשכת האטה בייזום ובבניה ומעט התעוררות במכירות. כלכלת הודו לעומת זאת, נפגעה בצורה מתונה מהמשבר העולמי והצמיחה בה נמשכת. במהלך השנה נחלשו הדולר והליש"ט מול השקל הישראלי. בהיות חלק מנכסי החברה צמודים למטבעות אלה, ההיחלשות האמורה יצרה לחברה הוצאות מהפרשי שער.

### גורמים חיצוניים

3.2.4.

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

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

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

### **4.1 תחום הנדל"ן המניב**

#### **4.1.1 מידע כללי**

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

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

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

#### **4.1.3 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות**

שינויים בהיקף הפעילות, גורמים לתנודות ברווחיות הפרויקטים, שכן השפעתם ניכרת הן בתחום הפעילות של הקבוצה, והן בפעילות בשוק הנדל"ן המניב בכלל. כמו כן, הכנסות הקבוצה ורווחיותה מביצוע עבודות קבלניות לשוכרים הינם בעלי שונות גבוהה משנה לשנה, בעיקר עקב השינוי בסוגי הפרויקטים, רמת הגימור וגודלם של השוכרים. יש לציין כי עם השינויים בהכנסות, מבנה ההוצאות בחברה הינו כזה המאפשר לה להתאים את התשומות להיקף הפעילות המתבקשת, בקלות יחסית, למעט הוצאות הריבית ששיעורן תלוי בהשפעות מאקרו כלכליות שאינן בשליטת החברה. בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהיקף הפעילות של הקבוצה למעט כמפורט בסעיף 2.3 לעיל.

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

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

גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות החברה והשינויים החלים בהם

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

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

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

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

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

4.1.6

מחסומי 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 מחסומי כניסה ויציאה המשפיעים על יכולת הכניסה והיציאה מתחום הפעילות, כאשר העיקריים שבהם לדעת הקבוצה הינם:

- 4.1.6.1 איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון;
- 4.1.6.2 מדיניות אשראי גלובלית של הבנקים;
- 4.1.6.3 היקפו של הפרויקט ביחס לפעילות החברה;
- 4.1.6.4 יציאה מתחום הפעילות אינה גמישה לאור העובדה, כי מימוש השקעות יכול לארוך זמן ממושך מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק;
- 4.1.6.5 מימוש הנכסים כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מיסוי.

4.1.7

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

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

4.1.8

פריסה גיאוגרפית

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

4.1.9

שוכרים

לקבוצה מעל 180 לקוחות השוכרים ממנה שטחים בהיקפים שונים. השוכרים הינם מגוונים וכוללים חברות ותאגידים עסקיים מהשורה הראשונה, אנשים פרטיים, בעלי עסקים קטנים וגדולים בפזורה גדולה ברחבי ישראל, כאשר תמהיל השוכרים מושפע בין היתר מאופיו של הנכס המושכר, מיקומו ומטרות השכירות המותרות בו.

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

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

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

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

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

#### 4.1.10 צפי להתפתחות לשנה הקרובה

בכוונת הקבוצה להיכנס לפרויקטים נוספים, בתחום הנדל"ן המניב, באזורים שונים בארץ, ככל שתהיינה הזדמנויות עסקיות לעשות כן. לפרטים אודות נכס בהקמה ראה סעיף 4.1.20 להלן ו- 4.1.24 להלן.

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

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

#### 4.1.12 מדיניות רכישת נכסים

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

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

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

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

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

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



- במקרים בהם יש לקבוצה שותפים במקרקעין (בין מכוח רכישה משותפת של המקרקעין ובין מכוח רכישה של חלק מהזכויות במקרקעין) פועלת החברה, בדרך כלל במסגרת עסקה משותפת או חברה משותפת, וזאת לצורך הסדרת מערכת היחסים בין הצדדים, לרבות:
  - (א) ניהול העסקה בכפוף למנהלת ו/או ועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים, ואשר ההחלטות בה מתקבלות בהתאם למנגנון שנקבע (בדרך כלל פה-אחד). בעניין שירותי הניהול והבניה, מובהר כי בהתאם להסכם ניהול והסכם ניהול בניה שנחתמו בין החברה לבין לוינשטיין נכסים, מעניקה החברה שירותי ניהול, ייעוץ וליווי ללוינשטיין נכסים בתחום פעילות זה, להרחבה בקשר עם ההסכמים הנ"ל ראה באור 1'129 ו- 5'129 לדוחות הכספיים.
  - (ב) הוראות בדבר איסור או הגבלת אפשרות המחאת ו/או העברת ו/או שיעבוד הזכויות על ידי הצדדים ו/או מתן זכות סירוב ראשון.
  - (ג) הוראות בדבר אחריות הצדדים למימון הפרויקט וסנקציות בגין הפרתן וכו'.
  - (ד) הוראות בדבר הטלת מטלות על אחד השותפים או בדבר מתן שירותים של אחד השותפים לטובת הפרויקט, ולעיתים הוראות בדבר תשלום דמי ניהול בגין שירותים אלה.
  - (ה) הוראות בדבר העמדת בטוחות מצד השותפים לטובת בנק או מוסד מממן.

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

#### 4.1.13 מדיניות מימוש נכסים

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

#### 4.1.14 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

לפרטים ראה ביאור 24 בדוחות הכספיים.

#### 4.1.15 תמצית התוצאות

##### הבהרה -

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

להלן תמצית תוצאות תחום פעילות נדל"ן להשקעה לשנים 2015-2017 :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
באלפי ש"ח			
82,226	84,052	94,954	
107,849	74,688	116,252	סה"כ הכנסות הפעילות (מאוחד)
165,508	129,430	174,930	רווחים משערוכים (מאוחד)
67,736	67,154	74,254	רווחי הפעילות (מאוחד)
52,391	52,084	56,618	סה"כ NOI (מאוחד) <sup>(1) (2)</sup>
	67,154	<sup>(4)</sup> 68,337	סה"כ NOI (חלק התאגיד) <sup>(1) (2)</sup>
	52,084	<sup>(4)</sup> 52,282	NOI מנכסים זהים (מאוחד) <sup>(2) (3)</sup>
			NOI מנכסים זהים (חלק התאגיד) <sup>(2) (3)</sup>

- (1) בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, NOI הינו כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין כל נכסי הנדל"ן להשקעה, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההון לדוח על הרווח והפסד, בניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין כל נכסי הנדל"ן להשקעה, למעט הוצאות פחת אם ישנן.
- (2) נתוני ה- NOI אינם כוללים את תרומת התחנה המרכזית, מלון שדות והחניון במבנה ברמת החייל (הנכס נמכר בשנת 2016).
- (3) בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) הינו סכום NOI מנכסי נדל"ן להשקעה שהחזיק התאגיד במשך שתי שנות הדיווח האחרונות לפחות, מבלי שחלו בהם שינויים מבניים מהותיים.
- (4) העליה ב- NOI בשנת 2017 בהשוואה לשנת 2016 נבעה בעיקר מהתרומה של נכסי הנדל"ן להשקעה שנרכשו בתקופת הדוח לפרטים נוספים - ראה סעיפים 2.3.1-2.3.3 להלן.

#### אזורים גיאוגרפיים

4.1.16

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

ישראל			פרמטרים מאקרו כלכליים :
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
1,162,533	1,208,585	1,248,718	תוצר מקומי גולמי (מיליוני ש"ח) <sup>(1)</sup>
138,775	141,464	143,383	תוצר מקומי לנפש (ש"ח) <sup>(1)</sup>
2.5%	4%	3.3%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי <sup>(1)</sup>
0.5%	1.9%	1.4%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי לנפש <sup>(1)</sup>
(1%)	(0.2%)	0.4%	שיעור אינפלציה <sup>(2)</sup>
2%	2.2%	1.7%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך <sup>(3)</sup>
A+ (אג"ח חו"ל) A+ (אג"ח מקומי)	A+ (אג"ח חו"ל) A+ (אג"ח מקומי)	A+ (אג"ח חו"ל) A+ (אג"ח מקומי)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג Standard & Poor's) <sup>(4)</sup>
3.9	3.85	3.47	שע"מ מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

- (1) על פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 18 בפברואר 2018 (נתונים משורשרים במחירי 2010).
- (2) על פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 בינואר 2018.
- (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** 4.1.17

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

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

בפילוחים שלהלן לא נכללו נתונים מהפעלת מלון שדות.

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

ליום	שימושים		משרדים / תעשיית הייטק <sup>(1)</sup>	תעשייה <sup>(2)</sup>	מסחר <sup>(3)</sup>	סה"כ	חניון
			מ"ר				מספר חניות <sup>(4)</sup>
31.12.2017	שטח	במאחד	60,445 <sup>(1)</sup>	19,522	9,903	89,870	651
		חלק התאגיד	42,758 <sup>(1)</sup>	15,538	8,052	66,348	454
	אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאחד	67.3%	21.7%	11%	100%	-
		חלק התאגיד	64.5%	23.4%	12.1%	100%	-
31.12.2016	שטח	במאחד	45,712	19,522	7,564	72,798	465
		חלק התאגיד	34,514	16,151	6,596	57,261	346
	אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאחד	62.8%	26.8%	10.4%	100%	-
		חלק התאגיד	60.3%	28.2%	11.5%	100%	-

(1) העליה בשטחים בין השנים 2017 ו- 2016 נובעת מנכסי הנדל"ן שנרכשו בתקופת הדוח כמתואר בסעיף 4.1.22 להלן.

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

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

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

ב. להלן פילוח **שטחי זכויות בניה בלתי מנוצלות** של הנכסים המניבים<sup>(1)</sup>:

ליום	משרדים	תעשיה	מסחר
באלפי מ"ר			
31.12.2017	13	24	4
31.12.2016	12	24	4

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

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

ליום	שימושים	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה	מסחר	חניון	סה"כ <sup>(1)</sup>
31.12.2017	שווי באלפי ש"ח	במאוחד	117,450	<sup>(2)</sup> 128,447	<sup>(2)</sup> 75,164	1,091,208
	חלק התאגיד	<sup>(2)</sup> 541,309	95,470	106,809	52,454	796,042
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	70.5%	10.8%	11.8%	6.9%	100%
	חלק התאגיד	68.0%	12.0%	13.4%	6.6%	100%
31.12.2016	שווי באלפי ש"ח	במאוחד	106,930	<sup>(2)</sup> 88,043	<sup>(2)</sup> 58,520	900,234
	חלק התאגיד	484,356	89,668	79,316	43,561	696,901
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	71.8%	11.9%	9.8%	6.5%	100%
	חלק התאגיד	69.4%	12.9%	11.4%	6.3%	100%

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

(2) העליה בשווי בין השנים 2017 ו- 2016 נובעת בעיקר מנכסי הנדל"ן להשקעה שנרכשו בתקופת הדוח כמתואר בסעיף 4.1.22 להלן.

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

שנה	שימושים	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה	מסחר	חניון	סה"כ
2017	NOI באלפי ש"ח	במאוחד	8,049	<sup>(1)</sup> 10,556	<sup>(1)</sup> 5,065	<sup>(1)</sup> 74,254
	חלק התאגיד	<sup>(1)</sup> 37,246	6,558	<sup>(1)</sup> 9,102	<sup>(1)</sup> 3,712	<sup>(1)</sup> 56,618
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	68.2%	10.8%	14.2%	6.8%	100%
	חלק התאגיד	65.7%	11.6%	16.1%	6.6%	100%
2016	NOI באלפי ש"ח	במאוחד	7,553	7,882	4,221	67,154
	חלק התאגיד	35,543	6,142	7,257	3,142	52,084
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	70.8%	11.2%	11.7%	6.3%	100%
	חלק התאגיד	68.3%	11.8%	13.9%	6%	100%
2015	NOI באלפי ש"ח	במאוחד	7,279	7,732	4,524	67,736
	חלק התאגיד	36,004	5,939	7,080	3,368	52,391
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	71.2%	10.7%	11.4%	6.7%	100%
	חלק התאגיד	68.8%	11.3%	13.5%	6.4%	100%

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

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

שנה	שימושים	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה	מסחר	חניון	סה"כ <sup>(1)</sup>
2017	רווחי שערוד, נטו, באלפי ש"ח	במאוחד	10,468	2,618	10,450	55,167
		חלק התאגיד	9,087	2,674	7,658	42,899
	אחוזים מסך כל רווחי השערוד, נטו	במאוחד	19%	4.7%	18.9%	100%
		חלק התאגיד	21.2%	6.2%	17.9%	100%
2016	רווחי שערוד, נטו, באלפי ש"ח	במאוחד	12,369	1,632	-	34,113
		חלק התאגיד	12,019	1,813	-	29,308
	אחוזים מסך כל רווחי השערוד, נטו	במאוחד	36.3%	4.8%	-	100%
		חלק התאגיד	41.0%	6.2%	-	100%
2015	רווחי שערוד, נטו, באלפי ש"ח	במאוחד	1,552	1,963	4,180	24,502
		חלק התאגיד	1,168	1,758	3,112	18,530
	אחוזים מסך כל רווחי השערוד, נטו	במאוחד	6.3%	8%	17.1%	100%
		חלק התאגיד	6.3%	9.5%	16.8%	100%

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

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

שנה	דמי שכירות חודשיים בפועל	משרדים / תעשיית הייטק <sup>(1)</sup>	תעשיה	מסחר	חניון <sup>(2)</sup>
2017	ממוצע	86	41	110	1,028
	טווח	21-251	22-60	28-288	350-1,350
2016	ממוצע	96	38	108	1,197
	טווח	27-251	21-60	28-270	700-1,350

(1) הממוצע המשוקלל של דמי השכירות בשני מגדלי החברה בתל אביב יחד (מגדל לוינסטין ומגדל דיסקונט) בשנת 2017 הינו כ- 124 ש"ח למ"ר בדומה לשנת 2016. כמו כן, ראה סעיף 4.1.25 להלן לגבי נתוני דמי השכירות בנכסים מהותיים מאוד.

(2) דמי השכירות החודשיים הממוצעים בפועל לחניה חושבו לפי סך ההכנסות מהחניון (ממנויים וממבקרים) מחולקות במספר החניות בפועל. טווח דמי השכירות לחניה מתייחס למחירון החברה לגבי מנויים רגילים (על בסיס מקום פנוי) ומנויים שמורים.

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

שנה	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה	מסחר
באחוזים			
ליום 31.12.2017	92%	100%	99%
לשנת 2017 <sup>(1)</sup>	95%	100%	99%
לשנת 2016 <sup>(1)</sup>	94%	100%	99%

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

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

ליום	משרדים / תעשיית הייטק	תעשייה	מסחר <sup>(1)</sup>	חניון
31.12.2017	11	2	6	2
31.12.2016	9	2	5	1

(1) כולל שלושה 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				
2017	7%	6.9%	8.3%	6.8%
2016	7.3%	7.1%	9%	7.2%

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

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

תקופת ההכרה בהכנסה		בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
		הכנסות מדמי שכירות (באלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	הכנסות מדמי שכירות (באלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2018	רבעון 1	17,295	2	0.3	17,354	-	-
	רבעון 2	17,318	9	1.4	17,526	4	0.4
	רבעון 3	16,379	36	7.5	16,819	29	4.8
	רבעון 4	15,395	15	3.1	16,238	9	0.3
שנת 2019		51,202	58	25.5	61,422	35	19.4
שנת 2020		32,130	37	16.9	45,028	22	6.7
שנת 2021		23,862	23	9.0	40,756	20	6.4
שנת 2022 ואילך		32,439	33	20.5	217,211	94	46.2
סה"כ		206,020	213	84.2	432,354	213	84.2

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

4.1.18 **שוכרים עיקריים** <sup>(1)</sup> בתקופת הדוח :

השוכר	אפיון, אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2017 (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות החברה מדמי שכירות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרת מתום שנת הדיווח	תלות מיוחדת בשוכר או תנאי מהותי אחר
שוכר א'	קומות משרדים וחניית במגדל לוינסטין בתל אביב	10,013	10.5%	מדד מחירים לצרכן <sup>(1)</sup>	בנקאות	חתימת הבנק	22 חודשים	אין

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

**חשיפה לענף ספציפי :**

4.1.19

לקבוצה קיימת חשיפה מהותית לענף ההייטק הנובעת מכך שלמעלה מ- 20% מהכנסותיה משכ"ד בשנים 2015-2017 נבעו משוכרים ששיוכם הענפי הינו הייטק, כמפורט להלן :

שיעור מתוך סך הכנסות תחום הפעילות (באחוזים)			ענף
2015	2016	2017	
25.1%	24.9%	24%	תעשיית היי-טק

**נכס בהקמה :**

4.1.20

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	שימוש
(1) 2015	(1) 2016	(1) 2017		
1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	משרדים ומסחר
כ- 18.3 אלפי מ"ר ברוטו	כ- 13 אלפי מ"ר ברוטו (2)	כ- 15 אלפי מ"ר ברוטו (2)	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (במ"ר - כולל שטחי חניה ואחסנה) (חלק החברה)	
2,572	336	419	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)	
32,814	32,104	32,523	הסכום בו מוצג הנכס בדוחות בתום התקופה (באלפי ש"ח)	
(2)	(2)	(2)	אומדן תקציב הקמה בתקופה העוקבת (באלפי ש"ח)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזה שכירות (%)	

(1) בשנים 2015-2017 לחברה פרויקט נדל"ן להשקעה בהקמה אחד, שהינו פרויקט מסחרי בכפר סבא "LevVillage".

לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 להלן.

(2) לאור התמשכות לוחות הזמנים בהליך הרישוי ובחינה מחודשת של הפרוגרמה התכנונית להקמת המרכז המסחרי ושינויה, צפויה דחיה במועד תחילת העבודות. עקב כך, לא ניתן לאמוד את תקציב ההקמה בתקופה העוקבת באופן מהימן. בעקבות שינוי הפרוגרמה יתכן כי תחול ירידה לא מהותית בסך השטח המתוכנן להיבנות (הנושא בבדיקה מול רשויות התכנון).

**קרקעות :**

4.1.21

ליום 31 בדצמבר		פרמטרים
2016	2017	
357,100	421,720	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (באלפי ש"ח) (1)(2)
177	177	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר) (1)(2)
(1)	(1)	סה"כ זכויות הבניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר) (1)

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

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

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

4.1.22 רכישת ומכירת נכסים<sup>(1)</sup>:

להלן פירוט בנוגע לרכישת ומכירת נכסי נדל"ן להשקעה:

פרמטרים			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
			2017	2016
			2015	
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	3 (1)	-	2 (4)
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ש"ח)	132,431	-	157,919
	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)	5,917	-	-
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מ"ר)	כ- 27,600	-	הערה (4)
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	1 (2)	1 (3)	-
	תמורה ממכירת נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי ש"ח)	37,000	96,250	-
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה	כ- 5,200 מ"ר	9,273 מ"ר ו- 161 חניות (חלק החברה)	-
	NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח)	1,366	הערה (3)	-
	רווח משערוך שנבע ממכירת הנכסים (באלפי ש"ח)	2,295	4,950	-

(1) הרכישות בשנת 2017 כללו:

- 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).
  - רכישת "לב הסיטי" בבאר שבע בתמורה לסך של כ- 65.7 מליון ש"ח כולל מס רכישה (בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר).
  - רכישת "בית סולוג" בבאר שבע בתמורה לסך של כ- 49.3 מליון ש"ח כולל מס רכישה ודמי תיווך (בשטח של כ- 12,000 מ"ר וחניון המכיל 250 חניות).
- (2) מכירת הנכס "ראשון סנטר" כאמור בסעיף 2.3.2 לעיל.
- (3) מכירת הנכס ברמת החייל. בתחילת שנת 2015 הסתיים חוזה ארוך שנים עם חברת קומברס אשר שכרה את מלוא המבנה ברמת החייל ופינתה אותו. החל מחודש אפריל 2015 ועד לחודש יולי 2016 הפעילה החברה באופן זמני חניון למשתמשים מן הציבור. ההכנסות מהפעלת החניון בשנת 2016 הסתכמו לסכום לא מהותי של כ- 167 אלפי ש"ח (כ- 180 אלפי ש"ח בשנת 2015).
- (4) הרכישות בשנת 2015 כללו:
- רכישת חלק מקומה בנכס ברמת החייל בתמורה לסך של כ- 5.3 מליון ש"ח (בשטח של 611 מ"ר (חלק החברה)).
  - רכישת זכויות נוספות במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב בתמורה לסך של כ- 152.6 מליון ש"ח.

4.1.23 התאמה לדוח על המצב הכספי

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

ליום 31 בדצמבר			
2017	2016		
אלפי ש"ח			
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם הסתיימה	1,091,208	900,234
	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה	32,523	32,104
	סה"כ שווי קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה	421,720	357,100
	סה"כ	1,545,451	1,289,438
התאמות	נדל"ן להשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(92,735)	(83,465)
	ביטול ניכוי חבויות עתידיות בדמי חכירה והיטל השבחה	1,135	952
	סה"כ התאמות	(91,600)	(82,513)
סה"כ אחרי התאמות		1,453,851	1,206,925
הצגה בדוחות המאוחדים על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה	1,346,905	1,135,052
	נכס המוחזק למכירה	36,288	-
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה	32,523	32,104
	סעיף נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	38,135	39,769
	סה"כ	1,453,851	1,206,925



נכסים מניבים - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח													
שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע											נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8(ט)
		ערך בספרים ושווי הוגן בסוף שנה	הכנסות בשנה	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה	שיעור התשואה המותאם	שיעור על העלות	יחס החוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך	שיעור התפוסה לתום השנה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש	זיהוי מעריך השווי	
<b>יקנעם הייטק פארק</b> (בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני)	2017	84,900	6,554	6,527	7.7%	7.7%	15.1%	18.4%	7,350	100%	56	אינג' יוסף זרניצקי	שיעור היוון עיקרי 8%
	2016	77,465	6,614	6,593	8.5%	8.4%	15.2%	27.3%	3,652	100%	56		שיעור היוון עיקרי 8.25%
	2015	73,750	5,349	5,093	6.9%	8.7%	12.1%	34.3%	6,109	99%	52		שיעור היוון עיקרי 8.5% לגבי שטחים פנויים 10%
	2017	72,750 <sup>(2)</sup>	6,851 <sup>(3)</sup>	5,581	7.7%	7.7%	13.5%	החברה שעבדה את הנכס כנגד קבלת הלוואה וראו מסגרת הלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי	5,168	100%	43	אינג' יוסף זרניצקי	שיעור היוון 7.5%
	2016	67,530 <sup>(2)</sup>	6,628 <sup>(3)</sup>	5,520	8.2%	8.4%	13.4%	הלוואה וראו מסגרת הלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי	1,369	100%	42		שיעור היוון 7.75%
	2015	58,100 <sup>(2)</sup>	6,469 <sup>(3)</sup>	5,242	9%	9.3%	12.7%	הלוואה וראו מסגרת הלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי	1,502	100%	41		שיעור היוון 8%

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

נכסים מניבים - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח														
שם הנכס ומאפייניו		שנה	פריט מידע										נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)	
			ערך בספרים ושווי הוגן בסוף שנה	הכנסות בשנה	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה המותאם	שיעור התשואה	שיעור על העלות	יחס החוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שערון	שיעור התפוסה לתום השנה	דמי שכירות ממוצעים ש"ח למ"ר לחודש/ הכנסה ממוצעת לחניה	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
לב הסיטי	מיקום	2017	באר שבע - גוש : 38015 חלקה : חלק מחלקה 9	65,800	4,700	7.4%	7.7%	7.4%	הנכס אינו משועבד. רכישתו מומנה באמצעות אשראי שאינו ספציפי ומחון עצמי	80	100%	משרדים : 61 מסחר : 135 חניות : 413	אינג' יוסף זרניצקי	גישת היוון ההכנסות
	שימוש עיקרי		מסחר ומשרדים											שיעור היוון עיקרי 7.5%
	עלות הנכס		65,720											
	חלק התאגיד (%)		69.8%											
	שטח בר השכרה במ"ר		משרדים - 2,800 מ"ר מסחר - 2,339 מ"ר חניות - 186 חניות בפועל (188 חניות לפי היתר)											
אסף סינר BOT <sup>(5)</sup>	מיקום	2017	ביה"ח אספה"ר, באר יעקב	38,135	6,072 <sup>(4)</sup>	11.8%	12.6%	13.5%	החברה שעבדה את הנכס כנגד קבלת הלוואה ואו מסגרת הלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי	(1,794)		מסחר - 215 משרדים - 73	ירון ספקטור	שיעורי היוון : מסחר - 7.75% משרדים - 8.5%
	שימוש עיקרי		מרכז מסחרי וקומת משרדים											
	עלות הנכס	2016	33,235	39,769	6,495 <sup>(4)</sup>	11.9%	11.7%	14.2%		1,902		מסחר - 234 משרדים - 75	גישת היוון ההכנסות	שיעורי היוון : מסחר - 8% משרדים - 8.5%
	חלק התאגיד (%)		100%											
	שטח בר השכרה במ"ר	2015	מסחרי - 2,176 משרדים - 1,404	37,422	6,322 <sup>(4)</sup>	11.4%	11.4%	12.9%		588		מסחר - 235 משרדים - 71		שיעורי היוון : מסחר - 8.2% משרדים - 8.5%

(4) יצוין כי ההכנסות מנכס זה כוללות גם הכנסות מאחזקה ואחרות.  
(5) יתרת תקופת ההפעלה של הנכס הינה 14.75 שנים מיום 31/12/2017.

מבנה מהותי בהקמה - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח										
שם הנכס ומאפייניו	שנה	נתונים כספיים			שיעור השלמה כספי בסוף שנה	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
		עלות מצטברת בסוף שנה, כולל קרקע, בניה ושונות	שווי הוגן בסוף שנה	ערך בספרים בסוף שנה	הפסדי שערך לשנה					
ציון שם הנכס	2017	32,523	32,523	32,523	-	6%	-	הנהלה	גישת ההשוואה	כ- 3,600 ש"ח למ"ר משרדים ומסחר בממוצע
ציון מיקום הנכס		כפר סבא גוש : 6430 חלקה : 275								
מועד רכישת הקרקע	2016	32,104	32,104	32,104	(4,770) <sup>(2)</sup>	6%	-	הנהלה	גישת ההשוואה	כ- 3,500 ש"ח למ"ר משרדים ומסחר בממוצע
חלק התאגיד (%)		69.8%								
שיטת הצגה בדוח המאוחד		איחוד								
מועד סיום בניה משוער	2015	32,814	32,814	32,814	-	6%	-	הנהלה	גישת ההשוואה	כ- 7,000 ש"ח למ"ר מסחר עיקרי בממוצע
יעוד שטחי הנכס <sup>(3)</sup>		למרתפי חניה - 4,000 מ"ר למסחר - 1,000 מ"ר למשרדים - 8,000 מ"ר								
סך כל ההשקעה הצפויה		110,000 <sup>(4)</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. חוזה החכירה לתקופה של 49 שנים.

(2) הפסדי השערך בשנת 2016 נבעו בעיקר מרישום הפרשה לתשלום היוון הסכם הפיתוח.

(3) בשנת 2016 בעקבות בחינה מחדש של הפרוגרמה התכנונית חלה ירידה בסך השטח המתוכנן להיבנות ויעודו.

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

**(א) הצגת הנכס**

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

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

פירוט ליום 31 בדצמבר 2017			
מגדל דיסקונט		שם הנכס:	
ת"א, רחוב יהודה הלוי 23 גוש 6924 חלקות 8, 9 בשלמות וחלק מחלקה 4		מיקום הנכס:	
8,419 מ"ר	משרדים	שטחי הנכס:	
97 מקומות חניה	מקומות חניה		
כ- 69.8%		חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	
באמצעות לוינשטיין נכסים המוחזקת בשיעור של כ- 69.8%		מבנה האחזקה בנכס:	
דצמבר 2007		מועד השלמת הקמת הנכס:	
לוינשטיין נכסים בעלת הזכות להירשם כבעלים		פירוט זכויות משפטיות בנכס:	
הנכס נמצא בהליכי פרצלציה שלאחריה יירשם בית משותף ללוינשטיין נכסים הערת אזהרה רשומה על שמה		מצב רישום זכויות משפטיות:	
-		נושאים מיוחדים:	
איחוד		שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	

**(ב) נתונים עיקריים:**

2015	2016	2017	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)	
177,300	177,300	193,400	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	
7,600	-	14,750	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)	
100%	100%	97%	שיעור תפוסה ממוצע (%)	
8,419	8,419	7,654	שטחים מושכרים לסוף שנה (מ"ר)	
14,680	14,072	13,471	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	
146	139	137	דמי שכירות למטר כולל תשלום על חניות (לחודש) (ש"ח)	ממוצע
77-185	76-185	70-185		טווח
121	-	128	דמי שכירות למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	ממוצע
120-123	-	128		טווח
14,567	13,987	13,401	NOI (אלפי ש"ח)	
14,222	14,124	14,011	NOI מותאם (אלפי ש"ח)	
8.2%	7.9%	6.9%	שיעור תשואה בפועל (%)	
8%	8%	7.2%	שיעור תשואה מותאם (%)	
14	14	9	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח	
			<b>במועד הקמת הנכס</b>	
			עלות הקמה התחלתית (באלפי ש"ח)	
			54,880	
			מועד השלמת הקמת הנכס	
			דצמבר 2007	

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

2015	2016	2017	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)
אלפי ש"ח			
14,680	14,072	13,471	הכנסות מדמי שכירות ואחזקה
(113)	(85)	(70)	עלויות ניהול, אחזקה ותפעול
=====	=====	=====	
14,567	13,987	13,401	NOI

(ד) אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר					נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)
2022 ואילך	2021	2020	2019	2018	
אלפי ש"ח					
21,254	10,351	10,330	10,729	11,730	הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים (1) (2)

(1) לא כולל הכנסות בגין אחזקה ואחרות.

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

(ו) לא צפויים השבחות ושינויים בנכס.

(ז) מימון :

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

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס :

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 2017
דרגה ראשונה	שעבוד שוטף על כל הזכויות בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	ללא הגבלה
	משכון זכויות כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ ופנדום בע"מ בקשר עם הסכם מיולי 2005 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	
	משכון הסכמי שכירות בקשר לפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	

(ט) פרטים אודות הערכת השווי:

2015		2016		2017		נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - כ- 69.8%)	
177,300		177,300		193,400		השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	
אינג' יוסף זרניצקי				זהות מעריך השווי			
כן				האם המעריך בלתי תלוי?			
כן				האם קיים הסכם שיפוי?			
31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017		תאריך התוקף של הערכת השווי	
גישת היוון ההכנסות + גישת ההשוואה				מודל הערכת השווי			
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:							
8,419		8,419		8,419		משרדים (מ"ר)	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון (Leasable Area Gross)
97		97		97		מקומות חניה	
100%		100%		91%		שיעור תפוסה לסוף השנה	
120		120		120		דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
7.5%		7.5%		7%		שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
13,298		13,298		14,076		תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
8.2%		7.9%		6.9%		שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס	
שינוי בשווי באלפי ש"ח						ניתוחי רגישות לשווי:	
-		-		525		עליה של 5%	שיעורי תפוסה
(261)		(261)		(525)		ירידה של 5%	
(5,719)		(5,719)		(6,470)		עליה של 0.25%	שיעורי היוון
6,114		6,114		7,010		ירידה של 0.25%	
8,082		8,082		8,508		עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר משרדים
(8,082)		(8,082)		(8,508)		ירידה של 5%	

**הצגת הנכס (א)**

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

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

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

פירוט ליום 31 בדצמבר 2017	
שם הנכס:	מגדל לוינשטיין
מיקום הנכס:	תל אביב, דרך מנחם בגין 23. גוש: 6941. חלקה: 171. תתי חלקות: 1-16 (למעט 6), 18-27, 29, 34, 39, 57, 64, 71, 80-89, 78-82
שטחי הנכס:	משרדים (במ"ר) <sup>(1)</sup> 14,164
	מסחר (מ"ר) 466
	מקומות חניה <sup>(2)</sup> 465
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	כ-69.8%
מבנה האחזקה בנכס:	האחזקה הינה באמצעות לוינשטיין נכסים המוחזקת בשיעור של כ- 69.8% ועל ידי חברה נכדה בבעלותה המלאה של לוינשטיין נכסים.
שנת השלמת הקמת הנכס:	דצמבר 1998
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	נרשם כבית משותף
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד

(1) קומה 33 המשמשת את משרדי החברה הינה בבעלותה ומסווגת כרכוש קבוע. שווייה ההוגן של קומה 33 ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 23.2 מליון ש"ח.

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

(ב) נתונים עיקריים :

2015	2016	2017	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)	
251,682	256,158	256,286	קומות משרדים	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
6,963	6,922	7,844	קומת מסחר	
58,520	58,520	68,970	חניון	
317,165	321,600	333,100	סה"כ שווי	
6,905	4,435	10,770		רווחי שערור בתקופה (באלפי ש"ח)
99%	91%	95%	משרדים	שיעור תפוסה ממוצע (%)
100%	100%	100%	מסחר	
13,077	13,128	11,522	משרדים	שטחים מושכרים לסוף שנה (מ"ר)
466	466	466	מסחר	
27,344	24,975	26,369		סה"כ הכנסות בפועל (באלפי ש"ח)
118	115	116	משרדים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש)
100	99	107	מסחר	
96-130	100-137	104-127	משרדים	טווח דמי שכירות למ"ר (לחודש) (ש"ח)
87-154	87-152	96-148	מסחר	
121	124	123	משרדים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
-	-	-	מסחר	
110-130	120-130	115-127	משרדים	טווח דמי שכירות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש"ח)
-	-	-	מסחר	
24,745	21,856	23,352		NOI (באלפי ש"ח)
23,359	23,378	22,579		NOI מותאם (באלפי ש"ח)
7.8%	6.8%	7%		שיעור תשואה בפועל (%)
7.4%	7.3%	6.8%		שיעור תשואה מתואם (%)
15	14	13		מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

2015	2016	2017	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)
אלפי ש"ח			
			הכנסות :
20,366	18,294	19,229	מדמי שכירות (קומות משרדים ומסחר)
6,978	6,681	7,140	מהפעלת חניון
27,344	24,975	26,369	סה"כ הכנסות
			עלויות :
(145)	(659)	(518)	ניהול, אחזקה ותפעול (קומות משרדים ומסחר)
(2,454)	(2,460)	(2,499)	להפעלת חניון
(2,599)	(3,119)	(3,017)	סה"כ עלויות
=====	=====	=====	
24,745	21,856	23,352	NOI



(ד) שוכרים עיקריים בנכס:

תלות מיוחדת	פירוט ערבויות	תיאור הסכם השכירות				האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור משטח הנכס המיוחס לשוכר בשנת 2017 (%)	
		מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה	התקופה שנתונה	תקופת ההסכם המקורית			
השוכר הנו בנק מממן במסגרת העסקים הרגילה של הקבוצה	חתימת הבנק	מדד המחירים לצרכן <sup>(1)</sup>	-	22 חודשים	הסתיימה ביום 31/10/2012  השוכר מימש את האופציה השנייה בהסכם אשר תסתיים ביום 31/10/2019 <sup>(1)</sup>	כן	38%	שוכר א' ענף הבנקאות אינו מהווה שוכר עוגן

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

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

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר					נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)
2022 ואילך	2021	2020	2019	2018	
אלפי ש"ח					
8,700	3,335	3,791	15,438	16,968	הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>

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

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

(ו) השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בשנת 2017 החלה החברה בשיפוץ שטחי לובי בקומות המגדל ושטחי השירותים הציבוריים בקומות שבעלותה. העבודות צפויות להתבצע לפי נוחות השוכרים ותמשכנה כשנתיים.

(ז) מימון:

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

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 2017
דרגה ראשונה	שעבוד המקרקעין, זכויות הביטוח וקבלת כספים מרוכשי יחידות בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	ללא הגבלה
	משכון זכויות לוינסטין נכסים מכוח הסכמי שכירות בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	
	שיעבוד הציוד והמלאי בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	
	משכנתא ראשונה נוספת על המקרקעין לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	

(ט) פרטים אודות הערכת השווי:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)	2017	2016	2015
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	משרדים	256,286	251,682
	קומת מסחר	7,844	6,922
	חניון	68,970	58,520
	סה"כ שווי	333,100	317,165
זהות מעריך השווי			
איג' יוסף זרניצקי			
האם המעריך בלתי תלוי?			
כן			
האם קיים הסכם שיפוי?			
כן			
תאריך התוקף של הערכת השווי			
31/12/2017 31/12/2016 31/12/2015			
מודל הערכת השווי			
גישת היוון ההכנסות + גישת ההשוואה			
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:</b>			
שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון (Leasable Area Gross)	משרדים (במ"ר)	14,164	14,113
	מסחר (מ"ר)	466	466
	מקומות חניה בהיתר	418	418
שיעור תפוסה לסוף השנה	משרדים	82%	93%
	מסחר	100%	100%
דמי שכירות חודשיים ראויים לחודש לצורך הערכת שווי (ש"ח)	משרדים (ש"ח למ"ר)	115	116
	מסחר (ש"ח למ"ר)	102	97
שווי לחניה (אלפי ש"ח)			
165 140 140			
שיעור היוון עיקרי שנלקח לצורך הערכת השווי			
7.25% 7.75% 7.75%			
תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	משרדים	19,598	19,883
	מסחר	569	540
שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס			
7% 6.8% 7.8%			
<b>ניתוחי רגישות לשווי:</b>			
<b>שינוי בשווי באלפי ש"ח</b>			
שיעורי תפוסה	עליה של 5%	1,031	393
	ירידה של 5%	(1,031)	(396)
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	(8,968)	(8,057)
	ירידה של 0.25%	9,615	8,592
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ לחניה	עליה של 5%	17,100	14,530
	ירידה של 5%	(17,100)	(14,530)

**הצגת הנכס (א)**

במהלך שנת 2011 ובהמשך בשנת 2015 רכשה החברה, באמצעות חברה נכדה (מאוחדת) ייעודית בבעלות מלאה - לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (להלן - "לוינשטיין נכסים בתחנה"), 50% במושע (בעלות משותפת בלתי מסוימת) יחד עם 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 ועדה מקומית. באוקטובר 2017 אישרה להפקדה (בתנאים) הועדה המקומית תל אביב את תוכנית מתחם השומרון - תוכנית מפורטת המקודמת על ידי עיריית תל אביב. לוינשטיין נכסים בתחנה צופה פרסומה להתנגדויות ברבעון השני של 2018. לוינשטיין נכסים בתחנה ביחד עם שותפתה פועלות לפינוי דיירים ו/או פולשים שתופסים חלק מהמבנים שלא כדין.

הקבוצה ייעדה את המקרקעין המוחזקים על ידה לשם עליית ערך הונית בטווח ארוך.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2017	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)
מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב. גוש 8398 חלקות: 3, 4 ו-9. גוש 8940 חלקות: 1, 2 ו-5. גוש 8393 חלקה 6	מיקום הנכס:
כ- 18,000 מ"ר (חלק לוינשטיין נכסים)	שטח הקרקע:
מסחר, מגורים משרדים ועוד	ייעוד הקרקע:
כ- 300-400% (על פי התב"ע החלה, מקודמות תכניות חדשות)	זכויות בניה קיימות בקרקע:
כאמור אושרה להפקדה בתנאים תוכנית תא/4321 מתחם השומרון המקודמת על ידי העיריה. התכנית מייצגת את המקרקעין לייעוד של מגורים, מסחר ומשרדים. התכנית הראשונית אושרה להפקדה בועדה המקומית, לאור אישורה של תכנית תא/5000 אישור התכנית הינו בסמכות הועדה המקומית ולא תידרש העברתה של התכנית לאישור הועדה המחוזית.	ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד:
היקף זכויות הבניה המיועד הינו למעלה מ- 1,000% מהן כ- 40% למגורים והיתרה למסחר ומשרדים.	זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד:
אחזקה ישירה דרך לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (חברה נכדה בבעלות מלאה של לוינשטיין נכסים)	מבנה ההחזקה בקרקע:
50% (חלק לוינשטיין נכסים) במושע	חלק התאגיד בפועל בקרקע:
שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (50%)	ציון שמות השותפים לקרקע:
2011 ו- 2015 בחלקים	תאריך רכישת הקרקע:
כ- 50% בבעלות (חלק לוינשטיין נכסים) במושע	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):
מקרקעין מוסדרים	מצב רישום זכויות משפטיות:
הרוכשות נדרשות לטפל בפינוי המתחם ממחזיקיו, הכוללים בין היתר פולשים, דיירים מוגנים, שוכרים וחוכרים. לצורך פינוי המתחם נוקטות החברות בהליכים משפטיים מתאימים ובמידת הצורך יפעלו לגיבוש הסדרים מתאימים עם מחזיקים בחלקים במתחם. כיום מתנהלים מספר הליכים משפטיים בקשר עם המתחם אשר עיקרם הוא פינויים.	ציון עניינים מיוחדים:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

(ב) נתונים עיקריים

2015	2016	2017					נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל השנה	
שווי הוגן							מודל הצגה בדוחות כספיים
300,000	348,000	349,132	349,782	350,496	411,500	411,500	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
300,000	348,000	349,132	349,782	350,496	411,500	411,500	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
83,347	44,945	-	-	-	59,965	59,965	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)
16.8	19.5	19.6	19.6	19.6	23.1	23.1	שווי הוגן, למ"ר (ברוטו) (באלפי ש"ח)
14.1	-	-	-	-	-	-	טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (באלפי ש"ח)
			במועד רכישת הקרקע				
			2011		2015		מועד הרכישה
			37,888		152,619		עלות רכישת הנכס (באלפי ש"ח)
			5.4		14.1		עלות למ"ר (באלפי ש"ח)

(ג) השבחות שבוצעו בקרקע:

לא בוצעו כל השבחות בקרקע. יחד עם זאת, בתקופת הדוח פונו פולשים ומחזיקים, ושולמו דמי פינוי בסך של כמיליון ש"ח (חלקה של לוינשטיין נכסים).

(ד) מימון מסויים הקשור לקרקע:

נתונים לפי 100% (חלק החברה במימון כ- 69.8%)		הלוואה א'
31.12.2017	מוצג כזמן קצר :	484
	מוצג כזמן ארוך :	157,000
31.12.2016	מוצג כזמן קצר :	483
	מוצג כזמן ארוך :	157,000
שווי הוגן ליום 31.12.2017		158,525
תאריך מקורי לנטילת ההלוואה		18/11/2015
סכום האשראי לפי הסכם		168,000
סכום הלוואה שנלקחה		157,000
שיעור הריבית ליום 31.12.2017		3.52%
(ריבית קבועה ללא הצמדה)		
שיעור הריבית האפקטיבית ליום 31.12.2017		3.52%
מועדי פירעון קרן וריבית		קרן בסוף תקופת ההלוואה (15/12/2020) ריבית חציונית שתשולם ב- 31 במאי וב- 30 בנובמבר בכל שנה עד למועד הפירעון הכולל של ההלוואה
התניות פיננסיות מרכזיות		כמפורט בסעיף 5.4.4.3 להלן
ציון האם התאגיד עומד בהתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח		כן
האם מסוג non-recourse		לא

**(ה) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בקרקע:**

בהסכמי הלוואה עם תאגידים בנקאיים נקבע, כי להבטחת עמידת הקבוצה בהתחייבויותיה כלפי המלווים, ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה - המקרקעין וכן הזכויות במקרקעין, המבנים 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 2017
דרגה ראשונה	משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.	ללא הגבלה
	שיעבוד חלקה של לוינסטין נכסים בתחנה במקרקעין לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, לרבות שיעבוד החזרי ביטוח, שיעבוד חשבונית החברה, שיעבוד תקבולי שכירות ושכירות מוגנת, שיעבוד החזרים מרשויות המס, שיעבוד זכות לקיצוץ הפסדים.	
	וכן ערבות של לוינסטין נכסים כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ לטובת לוינסטין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח (בהצמדה למדד תשומות הבניה).	

**(ו) פרטים אודות הערכות השווי של הקרקע**

2015	2016	2017	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)	
300,000	348,000	411,500	השווי שנקבע (אלפי ש"ח) (חלק החברה)	
קונפורטי רביב	קונפורטי רביב	קונפורטי רביב	זהות מעריך השווי	
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	תאריך התוקף של הערכת השווי	
גישת ההשוואה			מודל הערכת השווי	
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי: הנתונים הינם לפי 100% מהמתחם - חלק לוינסטין נכסים בנכס הינו 50%				
60,242	67,127	79,380	מגורים	שטח לשיווק (מ"ר)
13,346	14,871	8,330	מסחר	
105,874	117,974	102,600	משרדים	
12,500	13,000	13,000	מגורים	שווי למ"ר מבונה (בש"ח)
12,000	12,000	12,000	מסחר	
3,500	3,000	3,000	משרדים	
(212,350)	(171,500)	(262,793)	הפחתה בגין פינויי דיירים מוגנים, היטל השבחה ומטלות ציבוריות (אלפי ש"ח)	
76%	83%	82%	מקדם דחיה וסיכון לאישור התכנית	
שינוי בשווי במליון ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי:	
15	21	25	עליה של 5%	שווי למ"ר מבונה
(15)	(21)	(25)	ירידה של 5%	
-	-	19	86%	מקדם דחיה וסיכון לאישור התכנית
-	-	(22)	78%	
-	17	-	87%	
-	(16)	-	79%	
9	-	-	78%	
(9)	-	-	74%	

## 4.2 תחום נדל"ן למגורים

### 4.2.1

#### מידע כללי

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

משנת 2011 החלה החברה בפעילות בפרויקטים בתחום "תמ"א 38" שהינה תכנית מתאר ארצית משנת 2004 אשר מטרתה חיזוק מבנים שנבנו לפני 1980 שלא על פי התקן המחייב כיום בנושא חיזוק בנינים למניעת פגיעה כתוצאה מרעידות אדמה. לפרטים נוספים בקשר לפרויקטי תמ"א 38 ראה סעיף 4.2.15 להלן.

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

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

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

### 4.2.2

#### מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו:

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

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

4.2.2.2 פעילות המגורים **בקפריסין** הצפונית מרוכזת בבניית דירות ווילות נופש, המיועדות בעיקר למשקיעים בריטים, ספרדים ורוסים. בשנת 2017 נראתה מעט התעוררות בתחום זה שכן נמכרו 45 יח"ד.

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

המשבר הכלכלי העולמי השפיע גם על הודו אם כי בצורה פחות חריפה. צמיחת הכלכלה ההודית עומדת על שיעורים גבוהים יחסית מזה שנים רבות, וההערכות הן כי שיעורים אלו יישמרו לאורך זמן.

#### 4.2.3 מגבלות חסיקה, תקינה ואילוצים רלוונטיים

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

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

4.2.3.3 העוסק בבניית פרויקטים למגורים חייב להיות קבלן מורשה הרשום בפנקס הקבלנים המתנהל אצל רשם הקבלנים. החברה הינה קבלן מורשה בעל סיווג בלתי מוגבל (5) בענף הבניה וכן בעלת סיווגים בענפים נוספים.

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

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

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

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

ובניית בנין חדש.

4.2.3.5.3 תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 (יולי 2011) - מטרתו העיקרית של התיקון השלישי הינה להקל על אזרחי הפריפריות במימון עבודות החיזוק. עד לתיקון השלישי זכויות הבניה שהיו מוקנות לדיירים נגעו להקמת קומה נוספת אחת מכוח התמ"א, התיקון החדש מגדיל את זכויות הבניה המוקנות לדיירים שפועלים בהתאם לתכנית. התיקון השלישי לתמ"א 38 פוטר את הדיירים מתשלומי מס שבח שונים בעבור חצי הקומה הנוספת היות והוא קובע כי זכויות הבניה בקומה זו נובעות גם הן מהתמ"א ועל כן פטורות ממס.

4.2.3.5.4 תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3א' - ביום 1.11.2016 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובנייה את תיקון 3א' לתמ"א 38 אשר קובע שיטת מדרג לחישוב זכויות בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38 תיקון 2. "שיטת המדרג" קובעת כי תוספת הקומות תחושב על פי שטח המבנה הקיים בפועל ולא על פי התב"ע החלה במגרש. התיקון הועבר להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור. עם השלמת ההליך יובא התיקון להכרעת ממשלת ישראל אשר היא הגורם המוסמך לאשרו.

4.2.3.6 המחסור הקיים בעובדים ישראלים בענף הבניה, ההגבלות השלטוניות המוטלות על העסקת עובדים מאזור יהודה, שומרון ועזה וההסדרים החקיקתיים בתחום העסקת עובדים זרים, מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים, מובילים לחוסר יציבות באמצעי הייצור העומדים לרשות התאגיד (במישרין ובעקיפין), ובכך קובעים את קצב ביצוע והתקדמות הפרויקטים, והם אף בעלי השפעה לא מבוטלת על עלותם ועל רווחיותם. בחודש אפריל 2017 אישרה ממשלת ישראל הסכם להבאת כ- 6,000 עובדי בניין סינים לישראל. עד לרגע זה לא נראית כל התקדמות בשטח.

4.2.3.7 בנוסף, הביקוש לדיור בישראל עשוי להיות מושפע מצעדי הממשלה להשפעה על כדאיות רכישת דירות כגון מכרזי "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטרחה".

4.2.3.8 באשר למדינות אחרות בהן פועלת החברה: **הודו**, אינה נחשבת לידידותית למשקיע הזר, דבר המאלץ את המשקיעים לחפש פתרונות לסוגים שונים של בעיות כגון: גודל פרויקט מינימלי, סכום השקעה מינימלי, עלויות מימון גבוהות, שיעור מס גבוה ובירוקרטיה מסורבלת. מנגד, עלויות הבניה בהודו נמוכות באופן יחסי למדינות אחרות שכן עלויות העבודה הינן נמוכות ביותר, דבר אשר מפחית את העלות הממוצעת הכוללת. יחד עם זאת עושה המדינה מאמץ לקדם פרויקטים בתחום הנדל"ן והדבר מתבטא באישור פרויקטים חדשים בהיקף גדול ביותר בכל רחבי המדינה.

4.2.4 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות  
שינויים בהיקף הפעילות, גורמים לתנודות ברווחיות הפרויקטים, שכן השפעתם ניכרת הן בתחום הצר של החברה, והן בתחום הרחב יותר של פעילות שאר החברות המתחרות בשוק זה החשות גם הן באותם השינויים. בתקופת הדוח לא היו שינויים מהותיים למעט כמפורט בדוח זה.



#### גורמי הצלחה

4.2.5

החברה מוצאת כי שאלת העיתוי היא תמיד גורם ההצלחה הקריטי שכן לעיתים המתנה בשיווק פרויקט מסוים תוביל לשיפור רווחיותו ולעיתים תגרום לו להפסד. כמו כן, גורמי הצלחה קריטיים, המשפיעים על פעילותה והצלחתה בתחום זה הינם: (א) יכולת ומיומנות באיתור קרקעות לפרויקטים (ב) ניהול בניה יעיל ומקצועי (ג) ניסיון רב שנים ומוניטין בשוק הנדל"ן למגורים הנובע בין היתר מהון אנושי מקצועי, בעל ניסיון אשר מלווה את החברה שנים ארוכות (ג) עמידה בהתחייבויות כלפי רוכשי דירות (ד) יכולת ומיומנות בשיווק יחידות הדיור תוך התאמת הפרויקטים לאוכלוסיות היעד (ה) בקרה תקציבית בכל שלבי הפרויקט.

#### מחסומי כניסה ויציאה

4.2.6

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

#### פילוח הכנסות

4.2.7

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

שם הפרויקט	הכנסות			מועד השלמה משוער	שיעור השלמה
	2017 <sup>(1)</sup>	2016 <sup>(2)</sup>	2015 <sup>(2)</sup>		
"ART TOWER" חולון	3,812	76,648	-	הסתיים	100%
לוינסטין בבוכמן מודיעין	-	84,518	64,442	הסתיים	100%
נופי קיסריה באור עקיבא	4,046	59,573	2,987	הסתיים	100%
מגדל לוינסטין במודיעין	-	2,206	2,154	הסתיים	100%
לוינסטין בקדימה צורן	-	-	3,040	הסתיים	100%
מגדל לוינסטין בגני תקווה	-	-	3,221	הסתיים	100%
לוינסטין בשוהם - שלב א'	105,582	-	-	2018	84%
לוינסטין בשוהם - שלב ב'	10,337	-	-	2019	21%
לוינסטין בכפר - כפר יונה	43,873	-	-	2018-2019	42%
בית בחורש - יוקנעם	20,649	-	-	2018	81%
נוף בראשית - עפולה	19,033	-	-	4 בניינים - הסתיים בניין חמישי- 2018	4 בניינים - 100% בניין חמישי - 99%
דמי ניהול מפרויקטים	699	591	1,690		
אחרים	449	-	-		
<b>סה"כ</b>	<b>208,480</b>	<b>223,536</b>	<b>77,534</b>		

(1) ההכנסות בשנת 2017 הינם בהתאם להוראות תקן IFRS 15.

(2) ההכנסות בשנים 2015-2016 הינם לפני החלת תקן IFRS 15.

- 4.2.8 שיווק והפצה  
 שיווק דירות המגורים נעשה ברוב המקרים ממשרד מכירות המוקם "אד-הוק" בסמוך לאתר הבניה של הפרויקט הרלוונטי. השיווק והפרסום ממוקדים ברוב המקרים באתר עצמו.
- 4.2.9 תחרות  
 התחרות בענף הבנייה למגורים בארץ, היא גדולה ונובעת מקיומם של גורמים רבים ומגוונים הפועלים בתחום פעילות זה.
- 4.2.10 רכוש קבוע  
 החברה אינה מחזיקה ציוד בניה לפרויקטים שבביצוע ואלה נעשים באמצעות ציוד של קבלני המשנה המבצעים את העבודות.
- 4.2.11 הון אנושי  
 ראה סעיף 5.1 להלן.
- 4.2.12 חומרי גלם עיקריים וספקים עיקריים  
 חומרי הגלם אשר משמשים את החברה בתחום זה, והספקים איתם פועלת החברה הינם רבים, ולכן אין לחברה תלות בהם אך היא חשופה לשינוי במחיריהם בארץ ובעולם. לתנודות במחירי חומרי הגלם ו/או בעלויות העובדים יש השפעה רבה על עלויות החברה.
- 4.2.13 צפי להתפתחות בשנה הקרובה  
 בכוונת הקבוצה להמשיך ולהתמקד בתחום הבניה למגורים ולהרחיב את פעילותה לאיתור פרויקטים בתחום, תוך מיצוי יכולותיה וההון העומד לרשותה. עוד בכוונתה להמשיך ולקדם פרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38 במסלול "הריסה ובנייה מחדש". לחברה מספר פרויקטי מגורים חדשים אשר היא צופה כי תחל בביצועם במהלך השנים 2018 ו- 2019 בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים.  
 באשר לקפריסין הצפונית, שוק הדירות, הוילות ודירות הנופש, אליו נכנסה החברה, מצוי בהאטה ארוכה.

4.2.14 נתונים אודות פרויקטים בתחום המגורים

**פרויקטים (או שלבים בפרויקטים) שבנייתם הסתיימה**

4.2.14.1 להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו ואשר נזקפו לדוחות רווח והפסד בגין השנים 2015 עד 2017 כולל:

עלות שנזקה לרווח והפסד (באלפי ש"ח)			הכנסה שנזקה לרווח והפסד (באלפי ש"ח)			כמות יח"ד שהוכרה ההכנסה בגין במצטבר	סה"כ יח"ד	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
2015 <sup>(6)</sup>	2016 <sup>(6)</sup>	2017 <sup>(5)</sup>	2015 <sup>(6)</sup>	2016 <sup>(6)</sup>	2017 <sup>(5)</sup>					
-	73,998	2,481	-	76,648	3,812	78	78 <sup>(1)</sup>	50%	חולון	"ART TOWER"
3,262	54,660	4,037	2,987	59,573	4,046	131	131	100%	אור עקיבא	נופי קיסריה
-	-	19,853	-	-	19,033	194	225	50%	עפולה	נוף בראשית
62,975	81,836	250	64,442	84,518	-	73	73 <sup>(3)</sup>	50%	מודיעין	לוינסטין בוכמן <sup>(2)</sup>
3,224	3,193	525	2,154	2,206	-	206	206 <sup>(3)</sup>	50%	מודיעין	מגדל לוינסטין במודיעין <sup>(2)</sup>
2,869	-	-	3,221	-	-	71	71 <sup>(1)</sup>	100%	גני תקווה	מגדל לוינסטין בגני תקווה
2,570	-	-	3,040	-	-	128	128	50%	קדימה צורן	לוינסטין בקדימה צורן

שיעור הרווח (הפסד) הגולמי (באלפי ש"ח)			חלק החברה ברווח (הפסד) הגולמי <sup>(4)</sup> (באלפי ש"ח)			שם הפרויקט
2015 <sup>(6)</sup>	2016 <sup>(6)</sup>	2017 <sup>(5)</sup>	2015 <sup>(6)</sup>	2016 <sup>(6)</sup>	2017 <sup>(5)</sup>	
-	3%	35%	-	2,650	1,331	"ART TOWER" חולון
(9%)	8%	0.2%	(275)	4,913	9	נופי קיסריה
-	-	(4%)	-	-	(820)	נוף בראשית
2%	3%	-	1,467	2,682	(250)	לוינסטין בוכמן <sup>(2)</sup>
(50%)	(45%)	-	(1,070)	(987)	(525)	מגדל לוינסטין במודיעין <sup>(2)</sup>
11%	-	-	352	-	-	מגדל לוינסטין בגני תקווה
15%	-	-	470	-	-	לוינסטין בקדימה צורן

(1) הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי זכויות בהן (לא כולל יח"ד להן יהיו זכאים בעלים בעסקאות קומבינציה).

(2) הפרויקט מומן באמצעות ליווי בנקאי סגור וכן באמצעות מימון של צד שלישי השותף ברווחים.

(3) הנתונים בדבר מס' יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט כאשר חלק החברה ברווח הינו 50%.

(4) נתון הרווח הגולמי בטבלה זו הינו לפני ניכוי עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום, עמלות שיווק והוצאות מימון ספציפיות של הפרויקטים, אשר נזקפו לרווח והפסד בסעיפי הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות מכירה והוצאות מימון, בהתאמה.

(5) הנתונים הכספיים לשנת 2017 הינם לאחר יישום הוראות תקן IFRS15.

(6) הנתונים הכספיים לשנים 2015-2016 הינם לפני יישום הוראות תקן IFRS15.

**4.2.14.2 להלן פירוט מלאי הדירות שבנייתן הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2017 ואשר טרם נמכרו:**

שם הפרויקט	סה"כ יח"ד	חלק החברה	מלאי דירות שטרם נמכרו	גיול מלאי גמור	חלק החברה שטרם הוגלם (באלפי ש"ח)	שיעור הרווח הגולמי שטרם הוכר (%)
נוף בראשית	180 <sup>(1)</sup>	50%	26	2.17-7.17	629	5.3%

(1) לא כולל 45 דירות בבניין החמישי בפרויקט שבנייתו טרם הסתיימה.

**פרויקטים בביצוע**

**4.2.14.3 להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים שהחברה מבצעת ליום 31 בדצמבר 2017:**

שם הפרויקט <sup>(1)</sup>	מיקום הפרויקט	תיאור הפרויקט	מ"ר לבניה ברוטו		חלק החברה	עלות מצטברת (באלפי ש"ח)			שיעור השלמה של הפרויקט ליום 31.12.17 (%)	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הפרויקט	מועד סיום הצפוי <sup>(4)</sup>	מספר יח"ד לא מכורות ליום 31.12.17	מספר יח"ד לא מכורות ליום 31.12.17 ועד סמוך למועד הדוח
			מספר יח"ד <sup>(2)</sup>	מ"ר ממוצע ליח"ד <sup>(3)</sup>		קרקע ופיתוח	עלויות בניה ואחרות	סה"כ עלויות מצטברות						
נוף בראשית <sup>(6)</sup>	עפולה	5 בניינים	225	102	50%	11,208	66,620	77,828	99%	2014	2014	2018	194	31
לוינסטין בשוהם - שלב א'	שוהם	9 בניינים	84	195	100%	89,564	71,257	160,821	84%	2015	2015	2018	73	11
לוינסטין בשוהם - שלב ב'	שוהם	13 בניינים	66	151	100%	61,683	30,250	91,933	21%	2015	2017	2019	21	45
לוינסטין בכפר	כפר יונה	4 בניינים	106	173	100%	36,615	38,336	74,951	42%	2015	2015	2018-2019	80	26
בית בחורש	יוקנעם עיילית	52 צמודי קרקע	52	171	100%	35,643	46,581	82,224	81%	2015	2015	2018	13	39
נווה גן <sup>(7)</sup>	רמת השרון	בניין אחד	30 <sup>(8)</sup>	135	100%	12,305 <sup>(9)</sup>	1,874	14,179	2%	2016	2017	2020	-	30

(1) לכל הפרויקטים בטבלה שלעיל ליווי בנקאי סגור (בקשר עם הפרויקט בנווה גן ראה הערה 9 להלן).

(2) הכוונה ליחידות דיור שהחברה ואו הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי זכויות בהן.

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

(4) מתייחס למועד ההשלמה הצפוי של הפרויקט. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח תקופתי זה. ייתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקט לא יושלם במועד המצויין בטבלה.

(5) כולל חוזים חתומים בלבד, לא כולל הרשמות.

(6) הנתונים הינם ל- 225 דירות. החברה ושותפותיה לפרויקט בוחנות חלופות שונות לגבי ניצול עתודת קרקע שנתורה בפרויקט, אשר תאפשר בניה נוספת של 32 יח"ד (לפי התב"ע הקיימת).

(7) החברה מבצעת עבודות חפירה ודיפון (למועד הדוח טרם התקבל היתר בניה לכלל הפרויקט). הושגה הסכמה עקרונית עם בנק מלווה אולם למועד הדוח טרם נחתם הסכם ליווי.

(8) לא כולל 28 יח"ד להן יהיו זכאים הבעלים בעסקת קומבינציה.

(9) לא כולל קרקע שנרכשה במסגרת עסקאות קומבינציה עם בעלי הקרקע בסך של כ- 28,542 אלפי ש"ח.

4.2.14.4 להלן נתונים צפויים נוספים בדבר פרויקטים שהחברה מבצעת ליום 31 בדצמבר 2017:

שערור הרווח הגולמי הצפוי (%) (3) (2) (1)	רווח גולמי (באלפי ש"ח) (3) (2) (1)			עלויות צפויות (באלפי ש"ח) (3)			הכנסות צפויות (אלפי ש"ח) (4)					שם הפרויקט
	מתוכנן - רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה עד ליום 31.12.17	מתוכנן - רווח גולמי שהוכר ברו"ה עד ליום 31.12.17	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	סה"כ עלויות צפויות	עלויות לשלם עד גמר המלאי	עלויות שנצברו בפועל עד ליום 31.12.17	סה"כ הכנסות צפויות	שווי מלאי ליום 31.12.17	סה"כ גין חוזים שנחתמו	יתרה לקבל בגין דירות שנמכרו	מקדמות עד ליום 31.12.17	
5%	776	3,698	4,474	82,736	4,543	78,193	87,210	14,370	72,840	2,744	70,096	נוף בראשית (4)
10%	5,608	14,632	20,240	181,796	20,975	160,821	202,036	31,275	170,761	53,440	117,321	לוינסטין בשוהם (שלב א')
9%	14,089	402	14,491	154,635	62,702	91,933	169,126	120,598	48,528	30,696	17,832	לוינסטין בשוהם (שלב ב')
17%	19,585	7,811	27,396	133,149	58,198	74,951	160,545	44,689	115,856	56,473	59,383	לוינסטין בכפר
9%	7,750	1,680	9,430	98,453	16,229	82,224	107,883	80,085	27,798	15,261	12,537	בית בחורש
19%	24,637	-	24,637	103,075	88,896	14,179	127,712	127,712	-	-	-	נווה גן

(1) שיעור הרווח הגולמי המפורט בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים, בהתייחס לכל תקופה, יש לחברה קושי לצפות באופן מדויק את שיעור הרווח הגולמי שטרם הוכר, בפרויקטים בהם נותרו דירות במלאי, וזאת בשל אי הוודאות שהדירות שנתרו במלאי ימכרו במחירי מכירה על פי תחזיות החברה.

(2) נתון הרווח הגולמי בטבלה זו הינו לאחר ניכוי עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום, עמלות שיווק והוצאות מימון ספציפיות של הפרויקטים, אשר נזקפו לרווח והפסד בסעיפי הוצאות הנחלה וכלליות, הוצאות מכירה והוצאות מימון, בהתאמה.

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

(4) הנתונים הינם ל- 225 דירות. החברה ושותפותיה לפרויקט בוחנות חלופות שונות לגבי ניצול עתודת קרקע שנתרה בפרויקט, אשר תאפשר בניה נוספת של 32 יח"ד (לפי התב"ע הקיימת).

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי עבור פרויקטים בביצוע ליום 31/12/2017 (באלפי ש"ח):

מכירות							נוף בראשית
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
2,583	3,301	3,732	4,020	4,307	4,738	5,457	110%
2,810	3,528	3,959	4,247	4,534	4,965	5,684	105%
2,946	3,665	4,096	4,383	4,671	5,102	5,820	102%
3,037	3,756	4,187	4,474	4,761	5,193	5,911	100%
3,128	3,846	4,277	4,565	4,852	5,283	6,002	98%
3,264	3,983	4,414	4,701	4,989	5,420	6,138	95%
3,491	4,210	4,641	4,928	5,216	5,647	6,365	90%

מכירות							לוינסטין בשוהם-שלב א'
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
15,015	16,579	17,517	18,143	18,768	19,707	21,270	110%
16,064	17,628	18,566	19,192	19,817	20,755	22,319	105%
16,693	18,257	19,195	19,821	20,446	21,385	22,948	102%
17,113	18,677	19,615	20,240	20,866	21,804	23,368	100%
17,532	19,096	20,034	20,660	21,285	22,224	23,787	98%
18,162	19,725	20,664	21,289	21,915	22,853	24,417	95%
19,210	20,774	21,712	22,338	22,963	23,902	25,465	90%

מכירות							לוינסטין בשוהם-שלב ב'
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
(3,839)	2,191	5,809	8,221	10,633	14,251	20,280	110%
(704)	5,326	8,944	11,356	13,768	17,386	23,416	105%
1,177	7,207	10,825	13,237	15,649	19,267	25,297	102%
2,431	8,461	12,079	14,491	16,903	20,521	26,551	100%
3,685	9,715	13,333	15,745	18,157	21,775	27,805	98%
5,566	11,596	15,214	17,626	20,038	23,656	29,686	95%
8,701	14,731	18,349	20,761	23,173	26,791	32,821	90%

מכירות							לוינסטין בכפר
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
17,107	19,342	20,682	21,576	22,470	23,811	26,045	110%
20,017	22,252	23,592	24,486	25,380	26,721	28,955	105%
21,763	23,998	25,338	26,232	27,126	28,466	30,701	102%
22,927	25,162	26,502	27,396	28,290	29,630	31,865	100%
24,091	26,326	27,666	28,560	29,454	30,794	33,029	98%
25,837	28,071	29,412	30,306	31,200	32,540	34,775	95%
28,747	30,981	32,322	33,216	34,110	35,450	37,685	90%

מכירות							בית בחורש
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
(202)	3,802	6,205	7,807	9,408	11,811	15,815	110%
610	4,614	7,016	8,618	10,220	12,622	16,627	105%
1,097	5,101	7,503	9,105	10,707	13,109	17,114	102%
1,421	5,425	7,828	9,430	11,031	13,434	17,438	100%
1,746	5,750	8,153	9,754	11,356	13,758	17,763	98%
2,233	6,237	8,639	10,241	11,843	14,245	18,250	95%
3,044	7,048	9,451	11,053	12,654	15,057	19,061	90%

מכירות							נווה גן
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
2,976	9,362	13,193	15,747	18,302	22,133	28,519	110%
7,421	13,807	17,638	20,192	22,746	26,578	32,963	105%
10,088	16,473	20,305	22,859	25,413	29,245	35,630	102%
11,866	18,251	22,083	24,637	27,191	31,023	37,408	100%
13,644	20,029	23,861	26,415	28,969	32,801	39,186	98%
16,311	22,696	26,528	29,082	31,636	35,467	41,853	95%
20,755	27,141	30,972	33,527	36,081	39,912	46,298	90%

פרויקטים בתכנון<sup>(1)</sup>

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

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד התקשרות לרכישת הזכויות בקרקע	סוג הזכויות הנרכשות	מצב תכנוני סטטוטורי	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.17 (באלפי ש"ח)	יח"ד בפרויקט לפי מצב תכנוני מבוקש/ מתוכנן	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי (%)	שנת תחילת בניה צפויה	משך בניה צפוי בשנים
לוינסטין בשוהם (שלב ג')	שוהם	100%	2015	חכירה	בשלבי תכנון, הוגשה בקש להיתר בניה	41,872	45	96,000	109,000	12%	2018	2.5
גבעתיים "המרי"	גבעתיים	100%	2016	בעלות	בשלבי תכנון, הוגשה בקשה להיתר בניה	22,055	19	45,000	52,000	13%	2018	2.5
נתניה (מגרש 1004) <sup>(2)</sup>	נתניה	50%	2018	בעלות (עסקת קומבינציה ושירותי בנייה)	תב"ע מאושרת הוגשה בקשה להיתר חפירה ודיפון	-	46 <sup>(3)</sup>	64,273	74,995	14%	2018	3
מחיר למשתכן - גן יבנה	גן יבנה	100%	2017	חכירה	בשלבי תכנון	4,737	225	247,392	281,330	12% <sup>(5)</sup>	2019-2020	2.5
ראשון לציון- נחלת יהודה	ראשון לציון	80% <sup>(4)</sup>	2018	חכירה	בשלבי תכנון	-	135	200,000	229,000	13%	2019	2.5

(1) המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח ומשך עשוי שלא להתממש ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה.

(2) בחודש פברואר 2017 חתמה החברה יחד עם שותף (50%) על הסכם אופציה והסכם שירותי בנייה לפיהם לחברה והשותף לה, הזכות להתקשר בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה. הזכות לממש את האופציה הינה עד לחודש יולי 2018. עד למועד הדוח טרם מומשה האופציה כאמור.

(3) לא כולל 71 יח"ד להן יהיו זכאים הבעלים בעסקת קומבינציה ושירותי בניה.

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

(5) לוינסטין נתיב תבצע את עבודות הבניה עבור החברה. הרווח כאמור כולל את חלקה של לוינסטין נתיב ברווח מביצוע עבודות הבניה.

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

כידוע קיים דיון בין הרשויות המקומיות לבין הממשלה לגבי תנאים שונים בקשר לתכניות תמ"א, וחלק ניכר מהתכניות בהן מטפלת החברה מעוכב בועדות התכנון.

לאור הנ"ל הפרטים המופיעים להלן הינם הערכות בלבד ועשויים להשתנות.

שם הפרויקט	מיקום	מספר דיירים	מספר דיירים חתומים	אחוז חתימות דיירים (נכון למועד הדיווח)	סוג התקשרות	כמות דירות נוספות שייבנו (מעבר לדירות הדיירים)	אחוז חתימות הנדרש לקידום הפרויקט (%)	מצב סטטוטורי והערכת החברה ביחס לסיכויי קידום הפרויקט
אבן גבירול	תל אביב	66	34	52%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	123	80%	תב"ע לכל מתחם אבן גבירול. עם אישורה ניתן יהיה לגזור בקשות להיתר פרטניות. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
סמאטס	תל אביב	15	15	100%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	14	80%	מחכים לתשובת ועדת ערר. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים מאוד.
אמוראים	תל אביב	56	54	96%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	80	80%	הוגשה בקשה להיתר.
בית חורון ומעלה הצבי	רמת גן	108	108	100%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	236	80%	התב"ע שהוגשה מזה זמן רב לעיריית רמת גן, נמצאת בדיונים בעירייה עקב שינוי מדיניות בעירייה. לדעת החברה סיכויי הפרויקט סבירים.
חירות, גאולים	רמת גן	30	28	96%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	60	80%	העירייה שינתה כיוון למתחם פינוי בינוי, בקרוב תוגש תב"ע. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
רחובות הנהר	רמת גן	6	5	83%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	12	80%	הוגשה בקשה להיתר. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
פרופסור שור	תל אביב	32	29	90.6%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	28	80%	הוגשה בקשה להיתר, מחכים לועדה. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
נמיר	תל אביב	31	18	58%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	64	80%	אוספים חתימות דיירים, כשנגיע ל-80% נתחיל בתכנון להיתר.
אנטיגונוס	תל אביב	26	10	39%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	18	80%	הוגשה בקשה להיתר.
שיכון דרום	הרצליה	224	161	72%	פינוי בינוי	660 דירות וכן 5,000 מ"ר מסחר	80%	אחרי החלטת ועדה להפקדת התב"ע. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים מאוד.
אדירים רמה, נווה שרת	תל אביב	173	100	57%	פינוי בינוי	271 דירות 400 מ"ר מסחר	80%	בשלבי הכנת התב"ע



תיאור מילולי של הפרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל:

4.2.16

- (א) "נופי קיסריה" באור עקיבא  
בספטמבר 2010 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל להקמתן של 131 יחידות דיור (כולל תוספת בגין הקלת "שבס") ב- 3 בניינים על מקרקעין בשטח של כ- 8.5 דונם. החברה חתמה על הסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל להקמתו של הפרויקט. בנייתו של הפרויקט הסתיימה וכל הדירות נמסרו לרוכשיהן.
- (ב) "ART TOWER" - ח' 501 בחולון  
החברה, יחד עם שותפה (בחלקים שווים), רכשו מצד ג' זכויות לעסקת קומבינציה ובמקביל רכשו יחידות קרקע במזומן במתחם ח' 501 בחולון. לצורך הבנייה חתמה החברה ביחד עם השותפה על הסכמי ביצוע עם חברת בניה קבלנית. הפרויקט כולל 2 מגדלים בהם 124 יחידות דיור, מתוכם כ- 46 יחיד שייכות לבעלי הקרקע בעסקת הקומבינציה. חלק השותפות בפרויקט הינו 78 יחידות למכירה (כולל 2 דירות משותפות עם בעלי הקרקע). החברה ושותפתה הסדירו ביניהן את יחסי השיתוף במקרקעין, את תוכניותיהן ביחס לפרויקט ואת אופן ניהול וביצוע פעולות היזמות, לרבות חבויותיהם ותפקידיהם של הצדדים בחוזה שותפות בקשר עם הפרויקט. בנייתו של הפרויקט הסתיימה וכל הדירות נמסרו לרוכשיהן.
- (ג) "לוינשטיין בבוכמן" - במודיעין  
בשנת 2011 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל להקמתן של 73 יחידות דיור בשכונת "בוכמן" במודיעין, וחתמה עם רמ"י על הסכם פיתוח. בנייתו של הפרויקט הסתיימה וכל הדירות בפרויקט נמכרו ונמסרו.
- (ד) "נוף בראשית" - עפולה  
בינואר 2014 חתמה החברה עם צדדים שלישיים על הסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה בשני מגרשים במתחם יזרעלים בעפולה, בהם זכו הצדדים השלישים במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל. לפי התב"ע הקיימת, הפרויקט עתיד לכלול 6 בנינים וסה"כ 257 יחיד. הפרויקט מוקם בליווי בנקאי. הצדדים הסדירו ביניהם את יחסי השיתוף במקרקעין, את תוכניותיהן ביחס לפרויקט ואת אופן ניהול וביצוע פעולות היזמות, לרבות חבויותיהם ותפקידיהם של הצדדים בחוזה שותפות בקשר עם הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח הסתיימה בנייתם של 4 בניינים ומרבית הדירות המכורות בהם נמסרו. טרם הסתיימה בנייתו של הבניין ה- 5 אשר נמצא בשלב גמר מתקדם מאוד. נכון למועד פרסום דוח זה נמכרו 194 דירות. ביום 18 בפברואר 2018 קיבלה שותפה של החברה בפרויקט בשיעור של 25%, אשר מהווה גם קבלן מבצע של הפרויקט, צו הקפאת הליכים לפי סעיף 350ב' לחוק החברות עד ליום 28 במאי 2018.

- (ה) "לוינשטיין בכפר" - כפר יונה  
בחודש יוני 2014 זכתה החברה במכרז לרכישת קרקע של רשות מקרקעי ישראל בכפר יונה. הקרקע נועדה לבנייה רוויה של 95 יח"ד, החברה פנתה לרשויות בבקשה להגדיל את מספר הדירות ל-106, לפי הקלת שבס והבקשה אושרה. החברה חתמה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל. הפרויקט נמצא בשלבי בנייה מתקדמים. נכון למועד פרסום דוח זה נמכרו 82 דירות.
- (ו) "לוינשטיין בשוהם"  
בחודש מרץ 2015 זכתה החברה במכרז לרכישת קרקע של רשות מקרקעי ישראל בשוהם. מדובר בשלושה מגרשים המיועדים לבניית 195 יח"ד. החברה חתמה על הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל.  
שלב א' של הפרויקט (84 יח"ד) - נמצא בשלבי בנייה מתקדמים. שלב זה מוקם בליווי בנקאי. למועד פרסום דוח זה נמכרו 76 דירות לשלב זה.  
שלב ב' של הפרויקט (66 יח"ד) - נמצא בשלבי בנייה מתקדמים, שלב זה מוקם בליווי בנקאי. למועד פרסום דוח זה נמכרו 35 דירות לשלב זה.  
שלב ג' של הפרויקט (45 יח"ד) - הוגשה בקשת היתר לשלב זה וטרם הוחל בשיווקו.
- (ז) "בית בחורש" - יקנעם  
בחודש מרץ 2015 זכתה החברה במכרז לרכישת קרקע של רשות מקרקעי ישראל להקמת 52 צמודי קרקע ביקנעם עלית. החברה חתמה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל. הפרויקט מוקם בליווי בנקאי.  
הפרויקט נמצא בשלבי בנייה. נכון למועד פרסום דוח זה נמכרו 16 בתים.
- (ח) נווה גן - רמת השרון  
החברה חתמה על הסכם קומבינציה והסכם שירותי בנייה עם בעלי הקרקע במקרקעין הממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון לבניית בניין מגורים בן 58 יח"ד. בנוסף רכשה החברה קרקע למספר יח"ד במקרקעין הללו.  
החברה קיבלה היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחלה בעבודות. במקביל הגישה החברה בקשה לקבלת היתר בנייה לפרויקט וכן הושגה הסכמה עקרונית עם בנק מלווה לפרויקט אולם טרם נחתם הסכם ליווי.
- (ט) רחוב המרי - גבעתיים  
החברה רכשה, במכרז, מגרש להקמת 19 יח"ד ברחוב המרי בגבעתיים. הוכנו תכניות והוגשו לעיריה. החברה מצפה כי יתקבל היתר בשנת 2018.
- (י) נתניה (מגרש 1004)  
החברה יחד עם שותפה (צד ג') חתמו על הסכם שירותי בנייה והסכם אופציה עם בעלי הקרקע במקרקעין הממוקמים במגרש 1004 בנתניה לבניית בניין מגורים בן 117 יח"ד. בהתאם להסכם אופציה לחברה ולשותפתה הזכות להתקשר בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה. הזכות לממש את האופציה הינה עד ליולי 2018 ונכון למועד זה טרם מומשה. החברות הגישו בקשה לקבלת היתר חפירה ודיפון לפרויקט.
- (יא) גן יבנה - מחיר למשתכן  
ביום 27 בנובמבר 2017 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתה של

החברה במכרז "מחיר למשתכן" בגן יבנה. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 20 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט בן 225 יחידות דיור. על פי תנאי המכרז, 180 יחידות דיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 45 יחידות דיור תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. החברה תממן את הפרויקט מהונה העצמי וממימון בנקאי. בהתאם לתנאי המכרז החברה תקבל חזקה במקרקעין תוך שנתיים ממועד זכייתה בפרויקט.

**(יב) ראשון לציון - נחלת יהודה - מחיר למשתכן**

ביום 15 בינואר 2018 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם לוינסטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ (חברה בת של החברה) בחלקים שווים במכרז "מחיר למשתכן" בראשון לציון - נחלת יהודה מערב. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 6 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט הכולל 135 יחידות דיור. על פי תנאי המכרז 108 יחידות דיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 27 יחידות דיור תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. החברה תממן את הפרויקט מהונה העצמי וממימון בנקאי.

**4.2.17 להלן תיאור הפרויקטים בתחום הבניה למגורים מחוץ לישראל:**

**(א) פרויקטים בקפריסין**

- (1) החברה מחזיקה, נכון למועד הדוח, 33.33% ממניות חברה קפריסאית בשם SAVYON LTD העוסקת בהקמת שני פרויקטים בחוף הצפוני של קפריסין (ליד העיר קיריניה).  
להלן פירוט תמציתי אודות פרויקטי SAVYON:
- פרויקט סביון:** פרויקט להקמת 90 וילות על צלע הר. שטח הקרקע כולו הינו כ- 100 דונם ושטח בניה ממוצע לוילה הינו כ- 150 מ"ר. נכון למועד פרסום דוח זה נמכרו 85 וילות.
- פרויקט TURTLE BAY:** הפרויקט כולל כ- 417 דירות נופש בשטח כולל של כ- 34,000 מ"ר. שטח הקרקע הינו כ- 130 דונם. נכון למועד פרסום דוח זה נמכרו 415 דירות. כמו כן, כולל הפרויקט 20 וילות אשר כולן נמכרו.
- ליום 31 בדצמבר 2017 השקעת החברה ב-SAVYON עומדת על סך של כ- 6.65 מיליון ש"ח (לאחר הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח).
- פרויקט KBTS:** הפרויקט כולל 18 וילות. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 8 וילות והסתיימה בנייתה של וילה אחת.

(2) החברה מחזיקה בכ- 7% ממניות שתי חברות קפריסאיות כמפורט להלן -  
חברת BAFRA - פרויקט IMPERIAL PARK: בשנת 2006 השקיעה החברה ביחד עם  
אחרים בחברת BAFRA TOURISM AND TRADING LTD. אשר רכשה קרקע במזרח  
האי בשטח של כ- 50 דונם. בשטח יבנו כ- 650 יחידות בשני שלבים. החברה טרם  
החלה בתכנון הפרויקט.

חברת TAVOR - פרויקט THALASSA: בשנת 2006 השקיעה החברה ביחד עם אחרים  
בחברת TAVOR PRPERTIES LTD. אשר רכשה קרקע במזרח האי, על שפת המים,  
בשטח של כ- 175 דונם. בשטח מתוכננות להיבנות כ- 2,000 יחידות יח"ד במספר  
שלבים. במקור נבנו 464 דירות. על מנת להגביר את קצב המכירות והתאמתן  
לדרישות קהל הרוכשים, הוחל בפיצולן של כ- 120 דירות, כך שהיצע הדירות גדל  
משמעותית. לתאריך הדו"ח נמכרו כ- 205 יחידות דיור ונמסרו 168 יחידות דיור.

#### (ב) פרויקט בהודו

בחודש דצמבר 2017 החלה החברה בתהליך פירוק לחברת LEV-INDIA שהינה חברה בת  
בעלות מלאה, אשר התאגדה במאוריציוס. ביום 7 בדצמבר 2017 העבירה LEV-INDIA את כל  
השקעתה במניות חברת MRPL (חברה בשליטה משותפת המוחזקת בשיעור של כ- 70%, להלן  
- "MRPL") לחברה בתמורה לסך של כ- 9.3 מיליון דולר (כ- 32.7 מיליון ש"ח) אשר שולם בדרך  
של קיזוז כנגד ההלוואות שנתנה החברה ל- LEV-INDIA.

MRPL השקיעה בפרויקט בהודו המצוי בעיר מייסור. הפרויקט כולל רכישת קרקעות  
חקלאיות בפרברי העיר מייסור ושינוי היעוד שלהן למגורים. עד עתה נרכשו 320 דונם. כוונתה  
העיקרית של MRPL בהקשר לקרקעות הינן מכירתן כחלקות מפותחות הכשירות לבנייה של  
יחידות דיור צמודות קרקע. בשטח הפרויקט בוצעו עבודות התחלתיות להכשרת הקרקע, חלק  
מהתשתיות הכלליות וכן נבנה מתחם הכניסה לפרויקט והשדרה המרכזית בו.

בשנת 2013 חתמה MRPL, על הסכם קומבינציה עם הקבלן שביצע את עבודות התשתית  
לפרויקט, על פיו יבצע את כל עבודות התשתית הנחוצות לקראת שיווק המגרשים ובתמורה  
הקבלן יהא זכאי ל- 40% מהתקבולים שיתקבלו ממכירות המגרשים.

בתחילת 2017 העבודות בשטח חודשו לאחר שהופסקו למשך מספר שנים בהוראת בית משפט  
לבקשת חלק מהשותפים לקרקע. שיווק המגרשים החל בתחילת שנת 2018.

ליום 31 בדצמבר 2017 ההשקעה בחברת MRPL מוצגת בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי  
המאזני ויתרתה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה כ- 11 מיליון ש"ח. החברה צופה כי ההחזר  
מההשקעה יהיה גבוה מסכום ההשקעה בספרים.

### 4.3 תחום נדל"ן למכירה - משרדים ומסחר

#### 4.3.1 מידע כללי

החברה פעילה בשוק המשרדים והמסחר והיא בונה פרויקטים מתוך כוונה למכור את חלקם ולהשכיר את חלקם. יחד עם זאת, החברה משתדלת להתאים את הפרויקט ואת צורת ההתקשרות לדרישותיו של הרוכש הספציפי. החברה נוהגת להשכיר את השטחים שטרם מכרה עד למכירתם מתוך כוונה למקסם את הרווח. בהתקיים תנאי שוק מתאימים תשקול החברה מימוש נכסים אלה.

#### 4.3.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

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

#### 4.3.3 מגבלות חקיקה, תקינה ושינויים רלוונטים

למגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד ראה פירוט בסעיפים 4.2.3 לעיל.

#### 4.3.4 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

שינויים בהיקף הפעילות, גורמים לתנודות ברווחיות הפרויקטים, שכן השפעתם ניכרת הן בתחום הצר של החברה, והן בתחום הרחב יותר של פעילות שאר החברות המתחרות. לתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בתחום פעילות זה.

#### 4.3.5 גורמי הצלחה

גורמי ההצלחה בתחום זה הינם:

- איתור פרויקטים במיקומים נכונים.
- איתור הדיירים הפוטנציאליים.
- בניה יעילה המותאמת לדרישות הדיירים במחירי תחרות.

#### 4.3.6 מחסומי כניסה ויציאה

המחסומים לכניסה ויציאה הינם:

- איתור פרויקטים בעלי כדאיות כלכלית.
- ההון הנדרש להקמת הפרויקט.
- מדיניות אשראי גלובלית של הבנקים.

#### 4.3.7 תחרות

בתחום זה, קיימת תחרות רבה הן בשטחי מסחר והן בשטחי משרדים. הגורם המכריע בתחרות על שטחי מסחר הינו מיקום הנכס עצמו וזמינותם של שטחים דומים בסביבתו. כמו כן, קיימת חשיבות רבה לאיכות הנכס ומחירו.

#### 4.4 תחום ביצוע עבודות בניה קבלניות

##### 4.4.1 מידע כללי

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

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

בהתאם להסכם שנחתם עם מר נתיב, מר נתיב זכאי לעד 40% ממניות לוינשטיין נתיב. נכון למועד פרסום דוח זה טרם הוקצו המניות למר נתיב.

נכון למועד הדוח, לוינשטיין נתיב, מעסיקה מהנדסים וחשבי כמויות, והיא משמשת כקבלן מבצע במספר פרויקטים בחו"ל ביצוע כפי שיפורט בהמשך.

##### 4.4.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

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

החברה ניגשת למכרזים רק כאשר היא סבורה כי יש לה יתרון יחסי על פני אחרים. יתרון יחסי זה יכול שיהיה ביכולת החברה לבצע עבודות מורכבות או בעבודות בהן נדרשת רמה הנדסית גבוהה. עובדת היותה של החברה גם "קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות" ללא הגבלת היקף מאפשרת לה להשתתף במכרזים בהיקפים גדולים המתפרסמים על ידי גופים ממשלתיים, בהם יכולות להשתתף רק החברות הקבלניות המובילות בישראל.

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

##### 4.4.3 הגבלות חקיקה, תקינה ושינויים רלוונטיים

תחום פעילות זה נשלט בעיקרו על ידי דיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה. חוק התכנון והבניה, התשכ"ו 1965 (לעיל ולהלן - "חוק התכנון והבניה") מחייב קבלת היתר בניה מהרשויות המוסמכות וקובע כי בניה ללא היתר או בחריגה ממנו מהווה עבירה פלילית. בנוסף, הפעילות בתחום זה מושפעת מחקיקה בתחום מיסוי המקרקעין והמיסוי העירוני והיטלים שונים המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין.

מכון התקנים הישראלי, שהינו תאגיד שהוקם על פי חוק התקנים, התשי"ג - 1953, אחראי על פרסום תקנים הקובעים את סטנדרט הבניה והחומרים המחייבים את העוסקים בענף. בנוסף, החברה עומדת בדרישות התקן הישראלי והבין-לאומי ISO 9001:2000. לפרטים נוספים אודות מערכת ניהול האיכות ISO 9001:2000 ראה סעיף 5.7.3 להלן.

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

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

#### 4.4.4 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

היקף הפעילות משתנה בהתאם למספר הפרויקטים המבוצעים והיקפם. תנאי השוק בתקופת ההתקשרות משפיעים על היקף ההתקשרות ועל תנאיה ואלה גורמים לשינויים בהיקף הפעילות ולתנודות ברווחיות. להתייכרויות בחומרי בנייה וכוח אדם שחלו בשנים האחרונות עלולות להיות השלכות ישירות על הגדלת עלויות ביצוע העבודות. חוסר יציבות בעלויות המשאבים משפיע על רווחיות החברה בתחום זה. בשנת 2017 התקשרה החברה ב- 4 הסכמים לביצוע עבודות בהיקף כספי של 363 מליון ש"ח. עד מועד פרסום הדוח התקשרה החברה ב- 2 הסכמים נוספים לביצוע עבודות בהיקף כספי של 234 מליון ש"ח.

#### 4.4.5 התפתחויות בשווקים רלוונטיים או שינויים במאפייני הלקוחות

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

#### 4.4.6 גורמי הצלחה

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

#### 4.4.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

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

שינויים בתשומות הבנייה משפיעים על עלויות חומרי גלם, על עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה. בשנת 2017 נרשמו עלויות מחירים בעיקר ביחס לברזל לבנייה ורשתות ברזל, בטון ומסגרות חרש.

#### 4.4.8 מחסומי כניסה ויציאה

מחסום הכניסה הפורמלי לתחום עבודות בניה קבלניות הוא קבלת רישיון קבלן ורישום בספרי רשם הקבלנים. מחסומים נוספים נובעים מדרישות שונות בתנאי סף במכרזים המתפרסמים לביצוע העבודות כגון - הון עצמי, איתנות פיננסית וניסיון קודם בסוג העבודה נשוא המכרז.

מחסום היציאה מתחום זה הינו התחייבויות חוזיות לביצוע העבודות וביצוע התיקונים בתקופת הבדק והאחריות.

#### 4.4.9 תחרות

כמו בענף הבניה בכללותו, גם התחרות בתחום ביצוע פרויקטים בקבלנות הינה עזה במיוחד, בעיקר מצד מספר חברות קבלניות מובילות בישראל. לחברה יתרון גדול הנובע מניסיונה רב השנים, הידע הרב שצברה, יכולותיה לבצע עבודות מורכבות בסטנדרט גבוה ואמצעים לרבות איתנות פיננסית, המאפשרים לה בין היתר לעמוד בתנאי הסף של מכרזים לביצוע עבודות מבני ציבור בהיקפים משמעותיים. התחרות מקבלת ביטוי בקושי הרב לזכות במכרזים שלא במחירי הפסד. בחלק מהמקרים, נדרשת החברה להתמודד מול הצעות המוגשות על ידי אחרים אשר לדעת החברה מוגשות במחירי הפסד.

#### 4.4.10 מוצרים

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

#### 4.4.11 התקשרויות עם לקוחות

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

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

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



4.4.12 להלן פירוט כלל הפרויקטים בתחום ביצוע עבודות בניה שנזקפו לרווח והפסד בשנים 2015 עד 2017 (אלפי ש"ח):

שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
	אלפי ש"ח			
6%	1,053	15,916	(1) 16,969	2017
-	(193)	193	-	2016
24%	6,455	19,893	26,348	2015

(1) כולל סך של כ- 11.6 מיליוני ש"ח בגין בניית תוספת קומות במגדל משרדים בתל אביב. ההיקף הכולל של הפרויקט הינו כ- 65 מיליוני ש"ח ושיעור ההשלמה של הפרויקט הינו כ- 18%.

4.4.13 להלן התפלגות הכנסות ממוצרים ושירותים בתחום ביצוע עבודות בניה:

2015		2016		2017		
שיעור מכלל הכנסות התחום	הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות התחום	הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות התחום	הכנסות (אלפי ש"ח)	
100%	26,348	-	-	98%	16,553	בניה שלא למגורים
-	-	-	-	2%	416	בניה למגורים
100%	26,348	-	-	100%	16,969	סה"כ

4.4.14 שיווק והפצה

השגת הפרויקטים בענף זה מתבצעת על פי רוב, ע"י איתור מכרזים המוצעים ע"י המזמינים. לצורך כך מעסיקה לוינשטיין נתיב צוות מהנדסים האחראיים על עבודת הכנת המכרזים.

4.4.15 להלן פרטים אודות צבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2017 וסמוך למועד הדוח לפי חלוקה לרבעונים:

צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2016	צבר הזמנות (1) ליום 31 בדצמבר 2017	צבר ההזמנות (1) במועד הסמוך לתאריך פרסום הדוח	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
אלפי ש"ח			
-	-	-	רבעון ראשון 2017
-	-	-	רבעון שני 2017
-	-	-	רבעון שלישי 2017
-	-	-	רבעון רביעי 2017
-	-	-	סה"כ 2017
-	30,158	30,158	רבעון ראשון 2018
-	30,158	47,916	רבעון שני 2018
-	26,562	44,321	רבעון שלישי 2018
-	32,985	50,743	רבעון רביעי 2018
-	119,863	173,138	סה"כ 2018
-	25,333	43,091	רבעון ראשון 2019
-	25,333	43,091	רבעון שני 2019
-	25,333	43,091	רבעון שלישי 2019
-	25,333	43,091	רבעון רביעי 2019
-	101,332	172,364	סה"כ 2019
-	124,840	234,289	סה"כ 2020 והלאה
-	346,035	579,791	סה"כ

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

#### 4.4.16 נכסים לא מוחשיים

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

#### 4.4.17 ביטוח

החברה מבוטחת בפוליסות מסגרת ו/או קיים לה כיסוי ביטוחי, בין היתר לחבות מוצר, אחריות מקצועית, אחריות כלפי צד ג', חבות מעבידים מורחב ורכוש/תכולה. בהתבסס, בין היתר, על יעוץ שקיבלה, להערכת הנהלת החברה, בהתחשב בסיכונים בפניהם היא ניצבת ובהתאם לנהוג ולמקובל בעסקים דומים בישראל, הכיסוי הביטוחי האמור נאות.

#### 4.4.18 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

## פרק 5 - מידע נוסף ברמת התאגיד

### 5.1 הון אנושי

הקבוצה פועלת עם צוות מקצועי המונה 79 עובדים<sup>2</sup> הכולל: מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל הנדסה וביצוע, סמנכ"לית שיווק ומכירות, סמנכ"ל פיתוח עסקי, מנכ"ל חברת לוינשטיין נתיב, יועצות משפטיות, חשבת, מנהלת נכסים מניבים וכן מהנדסים, מנהלי פרויקטים וצוות אדמיניסטרטיבי. יחסי העבודה בחברה טובים.

להלן פירוט הרכב העובדים:

מחלקה	מספר עובדים
הנהלה בכירה	6
הנדסה	30
כספים והנהלת חשבונות	11
משפטית	4
שיווק ומכירות	3
ניהול, תפעול ואחזקה של נדל"ן מניב	15
מזכירות ופקידות	10

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

### 5.1.2 שינויים מהותיים שחלו בתקופת הדוח

מר יוסף צימר אשר שימש כסמנכ"ל הכספים של החברה, סיים את תפקידו ביום 31.12.2017. מר צימר ממשיך לשמש כדירקטור בחברת לוינשטיין נכסים וימשיך להיות אחראי על פעילות החברה בהודו.

ביום 1.1.2018 החל מר ערן עמרם לשמש כסמנכ"ל כספים בחברה.

מר מיכה סנה, אשר שימש כסמנכ"ל הנדסה וביצוע בחברה סיים את תפקידו ביום 28.2.2018.

ביום 1.3.18 החל מר יובל נמט לשמש כסמנכ"ל הנדסה וביצוע בחברה.

### 5.1.3 תלות בעובדים

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

### 5.1.4 הדרכה ואימונים

העובדים נשלחים להשתלמויות מקצועיות ולכנסים מעת לעת על מנת להישאר מעודכנים בחידושים בתחום התמחותם וכן מתקיימות בחברה השתלמויות ייעודיות על פי החלטת הנהלת החברה ובהתאם לנדרש ולצורך.

<sup>2</sup> לא כולל עובדי מלון שדות.

5.1.5	<u>תוכניות לשינויים</u>	החברה אינה צופה גידול במצבת העובדים בשנה הקרובה.
5.1.6	<u>מידע על נושאי משרה ועובדים בכירים</u>	לפרטים אודות נושאי משרה בכירה של התאגיד ראה תקנה 21א' לדוח פרטים נוספים המצורף כחלק ד' לדוח התקופתי.
5.1.7	<u>תנאי העסקה של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה</u>	ראה ביאור 29ה' בדוחות הכספיים ותקנות 21 ו- 22 לדוח פרטים נוספים המצורף כחלק ד' לדוח התקופתי.
5.2	<b>הון חוזר</b>	
5.2.1	<u>תיאור מדיניות התאגיד בתחום הנדל"ן</u>	החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות ואשראים שהיא נוטלת בעיקר מהמערכת הבנקאית, מאגרות חוב, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון עצמי. החברה משתדלת להתאים את האשראים שלה לסוגי הפעילות להם היא חשופה תוך מתן דגש למשך תקופת החזר ההלוואות ולבסיסי ההצמדה. החברה בוחנת את מצבה בתחום זה בעזרת יעוץ כלכלי מוניטרי קבוע, תוך בחינת הריבית המקובלת בארץ, שוק המטבע הזר וכן הריביות בעולם. חלק ניכר מנכסי הקבוצה משועבדים להבטחת החזר אשראי שהיא נטלה.
5.2.2	<u>אשראי לקוחות</u>	החברה אינה נותנת אשראי ללקוחות בגין הנכסים המניבים. בתחום הנדל"ן המניב, בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה, משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות. בתחום הבניה למגורים, בדרך כלל מתקבלים תשלומים מרוכשי דירות במהלך התקדמות הבניה בפועל. בעת מסירת החזקה לרוכשי הדירות משולמת יתרת התמורה המגיעה לחברה על פי תנאי ההתקשרות. בתחום עבודות הבניה היזומות ניתן אשראי של בין 30 ל- 75 יום בגין ביצוע העבודות.
5.2.3	<u>אשראי ספקים</u>	החברה נוהגת לקבל אשראי מספקים ונותני שירותים לתקופות הנעות בין 30 לבין 90 יום לאחר השלמת קבלת השירות בגינו מתבצע התשלום.
5.2.4	<u>מחזור תפעולי</u>	נכון ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה הון חוזר חיובי בסך של 250 מליון ש"ח. ההון החוזר של פעילות החברה מורכב בעיקרו ממלאי מקרקעין ומבנים בהקמה, מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות וחייבים יתרות חובה נוספות בקיזוז אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, מקדמות מרוכשי הדירות, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות אחרות.

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

הון חוזר (לאחר התאמות) לתקופה של 12 חודשים	התאמות	ההון החוזר כפי שנכלל בדוחות הכספיים	
מליון ש"ח			
409	(199)	608	נכסים שוטפים
(304)	54	(358)	התחייבויות שוטפות
105	(145)	250	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

ההבדל המתואר בטבלה בין ההון החוזר כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים, נובע מתקופת מחזור תפעולי של 3 שנים בהתייחס לפעילות החברה בייזום נדל"ן למגורים. לפרטים נוספים ראו ביאור לד' לדוחות הכספיים לשנת 2017.

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

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

הסכום שחזוי שיושבו או יסולק לאחר יותר מ-12 חודשים	סך היתרה בדוח על המצב הכספי	
מליון ש"ח		
192	340	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
1	61	לקוחות והכנסות לקבל
6	20	חייבים ויתרות חובה
(14)	(218)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
(32)	(62)	זכאים ויתרות זכות
(8)	(13)	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
=====		
145		סה"כ התאמות

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

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

### 5.3 השקעות מהותיות ואחרות בחברות מוחזקות ושותפויות

#### השקעה בהודו

בשנת 2007 קיבלה החברה החלטה לפעול בהודו. החלטה זו נבעה מהתחזקות הכלכלה ההודית במיוחד סביב "ערי ה-IT" כמו בנגלור, צ'נאי, מייסור, היראבד וכן בעיר מומבאי.

לצורך כך, החברה הקימה נציגות מקומית אותה מנהל עובד בכיר שלה לשעבר. במקביל הקימה החברה, חברת בת בשליטה מלאה, LEV-INDIA (להלן - "לב אינדיה") הרשומה במאוריציوس שנועדה לעסוק בתחום ההשקעות בנדל"ן בהודו. במהלך שנת 2017 החלה החברה בפירוקה של לב אינדיה. לצידה, הקימה החברה שתי חברות ניהול (אחת במאוריציס אשר זו פורקה בתקופת הדוח והשניה בהודו) אשר נתנו שירותי ניהול ללב אינדיה ועסקו בניהול ופיקוח על הפרויקטים ו/או חברות הפרויקט אשר נרכשו על ידי לב אינדיה. כל פעולות החברה בהודו הינן עם שותפים הודים מקומיים.

החברה מתמקדת כיום בפרויקט אחד בהודו הממוקם במייסור. לפירוט אודות הפרויקט והמשך פעילות הקבוצה בהודו ראה סעיף 4.2.17 (ב) לעיל.

## 5.4 מימון

### 5.4.1 כללי

החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מאשראי מתאגידים בנקאיים, מאגרות חוב שהנפיקה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. חלק מהאשראי הבנקאי שנוטלת החברה הינו אשראי מזוהה המיועד 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.

התאגידים הבנקאיים המממנים דורשים בטוחות הכוללות שעבדים על הזכויות במקרקעין וכן על זכויות לפי ההסכמים עם השוכרים.

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

### 5.4.2 מקורות המימון

חלק ניכר מהאשראי הנלקח מהתאגידים הבנקאיים הינו במסגרת הסכמי מימון המקובלים כיום בענף הבניה, המכונים "ליווי פיננסי לפרויקטים". הסכמי הליווי הפיננסי קובעים מסגרת אשראי לפרויקט, כולל ערבויות לרוכשים, כאשר הקבוצה מממנת מאמצעיה בדרך כלל כ- 15% עד 45% מסך עלויות הפרויקט כולל הקרקע. מקדמות מרוכשי דירות ו/או שטחים מהוות חלק ממקורות המימון הישיר לפרויקט בנוסף לאשראי בנקאי.

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

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

- (א) מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בחודש דצמבר 2017 בהיקף כולל של 45 מליון ש"ח, אשר רובה מיועדת לביצוע השקעות בהון עצמי בפרויקטי מגורים ולמתן ערבויות, נוצלה בחלקה ויתרתה ליום פרסום הדוח התקופתי הינה כ- 39 מליון ש"ח.
- (ב) לוינשטיין נכסים מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 150 מליון ש"ח, אשר נוצלה במלואה. בחודש דצמבר 2017 חתמה לוינשטיין נכסים על הסכם עם תאגיד בנקאי להרחבת המסגרת האמורה לסך כולל של- 320 מליון ש"ח ללא הגדלה בהיקף הביטחונות המשועבדים לאותו תאגיד בנקאי. ליום 31 בדצמבר 2017 היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו הינה 179 מליון ש"ח.
- (ג) לוינשטיין נכסים אפשרות לנצל אשראי נוסף בסכום של כ- 30 מליון ש"ח בגין הלוואות שנפרעו ביום 29 בדצמבר 2016 בפירעון מוקדם לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה ב').

בנוסף ליתרות המזומנים ותיק ניירות הערך, כאמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2017 לקבוצה נכסים בלתי משועבדים בסך של כ- 193 מליון ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המשועבדים נמוך משמעותית משווים ההוגן.

5.4.3.1 הלוואות שהתקבלו למימון רכישת מתחם התחנה המרכזית

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

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

5.4.3.2 מסגרת אשראי שהתקבלה בלוינשטיין נכסים

5.4.3.2

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	320 מליון ש"ח	<ul style="list-style-type: none"> <li>הסכום שנוצל - 141 מליון ש"ח, מתוכם: <ul style="list-style-type: none"> <li>100 מליון ש"ח - ריבית קבועה 3.9% לפירעון בשיעור של 4% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 31/12/2021<sup>(1)</sup>. יתרת ההלוואה ליום 31/12/2017 הינה 92 מליון ש"ח.</li> <li>50 מליון ש"ח - ריבית משתנה, פריים+1.15% לפירעון בשיעור של 4% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 31/12/2021<sup>(1)</sup>. יתרת ההלוואה ליום 31/12/2017 הינה 46 מליון ש"ח.</li> </ul> </li> </ul>	ראה סעיף 5.4.4.6 להלן	שיעבוד נכסי מקרקעין

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

5.4.3.3 הלוואות שהתקבלו למימון רכישת מקרקעין בשוהם

5.4.3.3

בשנת 2015 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי (להלן בסעיף זה - "המלווה"), לפיו יעמיד המלווה שתי הלוואות בסך כולל של 166.4 מיליון ש"ח. ההלוואות ישמשו את החברה למימון רכישת מקרקעין בשוהם.

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	166.4 מליון ש"ח	<ul style="list-style-type: none"> <li>סכום שנוצל ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 87.1 מליון ש"ח<sup>(1) (2)</sup></li> <li>תנאי ריבית - פריים+0.4%</li> <li>תנאי החזר - קרן בתום התקופה<sup>(1)</sup> וריבית משולמת באופן שוטף.</li> </ul>	אין	השקעת הון עצמי לרכישת המקרקעין וכן שיעבוד המקרקעין בשוהם.

(1) בכוונת החברה לפרוע את ההלוואה האמורה ככל שתזרים המזומנים שינבע ממכירת דירות בפרויקט בשוהם יאפשר זאת.

#### 5.4.3.4 אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

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

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

#### 5.4.3.5 אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטיין נכסים

בחודש דצמבר 2016 הנפיקה לוינשטיין נכסים 125,629,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'). התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 123.7 מיליון ש"ח. אגרות חוב (סדרה ב') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.3% שתשולם על בסיס חציוני. אגרות החוב יפרעו ב- 10 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 31 בדצמבר 2018. להתניות הפיננסיות החלות על לוינשטיין נכסים בהתאם לשרט הנאמנות ראה סעיפים 5.4.4.4 ו- 5.4.4.5 להלן.

#### 5.4.3.6 הלוואות שהתקבלו מתאגיד בנקאי

מאפייני המלווה	סכום ההלוואות שהתקבלו	תיאור פרטי ההלוואות	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	70 מיליון ש"ח	<ul style="list-style-type: none"> <li>הסכום שהתקבל - 70 מיליון ש"ח, מתוכם: <ul style="list-style-type: none"> <li>46.5 מיליון ש"ח - ריבית קבועה 3.62% לפירעון בשיעור של 6.25% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 6/6/2020<sup>(1)</sup>. יתרת הקרן ליום 31/12/2017 הינה כ- 42.2 מיליון ש"ח.</li> <li>23.5 מיליון ש"ח - ריבית משתנה, פריים+1.55% לפירעון בשיעור של 6.25% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 6/6/2020<sup>(1)</sup>. יתרת הקרן ליום 31/12/2017 הינה 21.3 מיליון ש"ח.</li> </ul> </li> </ul>	-	סך של 3,883,495 ממניות לוינשטיין נכסים

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



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

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

- (1) ההון העצמי של החברה כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בשטר הנאמנות.
  - (2) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות ("יחס חוב ל-CAP"), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יעלה על 70% למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בשטר הנאמנות.
- ליום 31 בדצמבר 2017 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') כמפורט להלן:

התניות פיננסיות - אגרות חוב (סדרה ג')	ליום 31.12.2017 בפועל
(1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח	908
(2) היחס בין החוב נטו ל- CAP נטו של החברה לא יעלה על 70%	47%

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

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

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

- במסגרת הסכם הלוואה עם התאגיד הבנקאי למימון רכישת מתחם התחנה המרכזית כמפורט בסעיף 5.4.3.1 לעיל התחייבו לוינשטיין נכסים ולוינשטיין נכסים בתחנה כדלהלן:
- (א) ההון העצמי המוחשי המינימאלי של לוינשטיין נכסים לא יפחת בכל עת משיעור של 27% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח, הגבוה מבין השניים.
  - (ב) היחס בין החוב לשווי הנכס יהיה 60% משווי הנכס בהתאם להערכה שמאית מעודכנת (להלן - "יחס ה-LTV המינימאלי"). היה ויחס ה-LTV המינימאלי יהיה שווה או יעלה על 70%, תשלים לוינשטיין נכסים בתחנה תוך 60 ימים הון ממקורותיה העצמאיים כך שיחס ה-LTV המינימאלי יהיה 60%.

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

ליום 31 בדצמבר 2017 עמדו לוינסטין נכסים ולוינסטין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2017 בפועל
(1) ההון העצמי המוחשי של לוינסטין נכסים לא יפחת מ- 27% מסך המאזן	54%
(2) ההון העצמי של לוינסטין נכסים לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח	808 מליון ש"ח
(3) היחס בין החוב לשווי הנכס יהיה 60%	38%

#### 5.4.4.4 התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') של לוינסטין נכסים:

לוינסטין נכסים התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן:

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

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

ליום 31 בדצמבר 2017 עמדה לוינסטין נכסים בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2017 בפועל
(1) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח	808 מליון ש"ח
(2) יחס חוב ל-CAP לא יעלה על 70%	33%

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

לוינסטין נכסים התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן היא:

(א) לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "חלוקה") באם ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של לוינסטין נכסים, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל- 450 מליון ש"ח.

(ב) לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על הדוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין ה-CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי המתואם), כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות, יעלה על 65%.

(ג) לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שערך של נכסי לוינסטין נכסים סולו ומאוחד בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה.

5.4.4.6 התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בלוינשטיין

נכסים:

במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי התחייבה לוינשטיין נכסים לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

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

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

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

(1) ה- NOI הנובע מדמי השכירות של הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 34 מיליון ש"ח.

(2) שווי הנכסים המשועבדים בהתאם להערכות שווי עדכניות, לא יירד אל מתחת לסך של 487 מיליון ש"ח.

(3) החברה התחייבה ליחס DSCR, שהינו היחס בין ה- NOI השנתי לבין החלויות השוטפות לתקופה של שנה, שלא יפחת מיחס של 1.28.

ליום 31 בדצמבר 2017 עמדה לוינשטיין נכסים בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

ליום 31.12.2017 בפועל	התניות פיננסיות
54%	(1) ההון העצמי של לוינשטיין נכסים לא יפחת מ- 27% מסך המאזן
808 מליון ש"ח	(2) ההון העצמי של לוינשטיין נכסים לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח
33%	(3) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%
40 מליון ש"ח	(4) NOI בחישוב שנתי של הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 34 מליון ש"ח
548 מליון ש"ח	(5) שווי הנכסים המשועבדים לא יירד אל מתחת לסך של 487 מליון ש"ח
3.69	(6) יחס DSCR שלא יפחת מיחס של 1.28

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

שיעור ריבית ממוצע לשנת 2017 <sup>(1)</sup>	ממוצע יתרות האשראי לשנת 2017	סך האשראי ליום 31.12.2017	
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<u>זמן קצר:</u>
2.1%	78,227	120,935	מקורות בנקאיים
			<u>זמן ארוך:</u> <sup>(2)</sup>
3.8%	439,817	434,684	מקורות בנקאיים
2.9%	21,806	-	מקורות לא בנקאיים
3.2%	431,273	391,477	אגרות חוב
3.4%	971,124	947,096	<b>סך הכל</b>

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

(2) כולל חלויות שוטפות.

5.4.6 אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים לפרסום דוח זה  
החברה קיבלה הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי בסך של כ- 54 מליון ש"ח למימון רכישת המקרקעין בגן יבנה כמפורט בסעיף 2.3.4 לעיל.

5.4.7 מסגרות אשראי  
נכון למועד הדוח, לקבוצה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בבנקים שונים בישראל בהיקף של כ- 248 מיליון ש"ח (כולל מסגרות בלתי מנוצלות המיועדות לליווי פרויקטים בהקמה) (ראה סעיף 5.4.2 לעיל).

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

5.4.9 דירוג אשראי  
ראה פירוט בביאור 30 לדוחות הכספיים.

5.4.10 גיוס מקורות נוספים  
גיוס מקורות הון נוספים הינו פונקציה של צרכי החברה למימון הפרויקטים השונים ונבחן באופן תדיר לפי העניין ולפי מצב השוק.  
באשר לפרויקטים בתחום המגורים, אלה נבנים במסגרת ליווי בנקאי והחברה נוטלת הלוואות מבנקים (ליווי בנקאי של פרויקטים) וזאת בנוסף להון העצמי המושקע על ידה בפרויקט.

5.5 **מיסוי**  
לפירוט היבטי המיסוי הנוגעים לחברה ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים.

5.6 **איכות הסביבה**  
סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד

החברה סבורה כי לנכסיה אין סיכונים סביבתיים שיש להם או עלולה להיות להם השפעה מהותית על החברה. החברה מקפידה, בפרויקטים אותם היא מבצעת, להכין תסקירי השפעה על הסביבה המהווים חלק מפעילות מערכת התכנון והבנייה ומטרתם לשלב היבטים סביבתיים בהליך קבלת ההחלטות במוסדות התכנון והבנייה. באמצעות הליך התסקיר ניתן לבחון חלופות מיקום, חלופות לתכנון הפרויקט המוצע וקביעת אמצעים למניעת מפגעים וסיכונים וטיפול בפגיעה נופית. כמו כן, ניתן לחייב הקמת תשתיות סביבתיות לצורך הפרויקט (כגון: מתקני טיפול בביוב).

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

מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים  
החברה נוקטת פעולות שונות לצמצום הפגיעה בסביבה ולפעולות מיחזור בקרב עובדיה ופרויקטיה. בין היתר, ביוזמת החברה, נאגרים מי עיבוי של מגדלי קירור במגדל לוינסטין, בהם נעשה שימוש חוזר למתקני שטיפת האסלות במבנה. החברה מציבה מתקני מיחזור נייר ודואגת לבצע את מרבית העבודה הכרוכה בניירת באמצעות רשת מחשבים (להבדיל מהדפסה). כמו כן, לצורך חיסכון בחשמל במשרדי ההנהלה, הותקנו רגשים (סנסורים) המבצעים כיבוי אורות אוטומטי בעזיבת החדר. בנוסף, מבצעת החברה חלק מפרויקטי הבניה שלה,

באמצעות מערכת ניהול תכנון אינטרנטית (@view) המאפשרת תיאום תכנון בין היועצים בפרויקט וחוסכת שימוש רב בנייר והדפסת תכניות.

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

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

בפרויקט נוף בראשית בעפולה אשר אותו בונה החברה יחד עם שותפיה לפרויקט, עושה החברה לראשונה שימוש בבנייה ירוקה הכוללת בין היתר, קולטנים סולאריים, חלונות ושמשות מבדדי אנרגיה וכו'.

## 5.7 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

### 5.7.1 כללי

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

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

### 5.7.2 רישוי קבלנים וסיווגים

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

### 5.7.3 בקרת איכות

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

### 5.7.4 דיני חברות ודיני ניירות ערך

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

בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך מחודש אוגוסט 2011, החליט דירקטוריון החברה ביום 29 במרס 2012, על אימוצם של נהלים פנימיים מעודכנים שירכיבו תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך, אשר מטרתם הטמעת נורמות ציות לחוק החברות ולדיני ניירות ערך על ידי הקבוצה וצמצום חשיפת הקבוצה, מנהליה ועובדיה להליך ואמצעי האכיפה המנהלית. התוכנית אושרה בועדת הביקורת

ודירקטוריון החברה.

החברה ממלאת אחר הוראות החוק במועדים המתחייבים על פיו.

#### 5.8 הסכמים מהותיים

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

#### 5.9 הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

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

#### 5.10 הליכים משפטיים

ראה ביאור 25א' לדוחות הכספיים.

#### 5.11 יעדים ואסטרטגיה עסקית

##### 5.11.1 יעדים ואסטרטגיה התאגיד בתחום הנדל"ן

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

##### יעדים:

- (א) בכוונת החברה לפעול להרחבת פעילותה בכל תחומי הנדל"ן השונים תוך שימוש ביכולותיה ונסיונה של החברה בדיסצפלינות השונות בתחום הנדל"ן.
- (ב) שיפור מתמיד של איכות הפרויקטים.
- (ג) איתור הזדמנויות עסקיות במטרה לקבל תשואות גבוהות על השקעותיה.
- (ד) פיתוח הקבלנות החוזית בין היתר באצמעות חברת לוינשטיין נתיב.
- (ה) המשך עמידה בהתחייבויות הביצוע שלה למגוון לקוחותיה תוך הקפדה על בנייה וניהול איכותיים של נכסיה והפרויקטים הנבנים על ידה.
- (ז) חלוקת דיבידנדים בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים אותה אימצה החברה והשאת ערך מרבי לבעלי המניות, תוך שמירה על יציבות החברה.

##### 5.11.2 כוונות לעתיד

בכוונת החברה להרחיב את היקף פעילותה בייזום ובניה של פרויקטים חדשים בתחומי פעילותה בארץ תוך צמצום היקף הפעילות בחו"ל וכן להשלים את ביצועם של הפרויקטים המצויים נכון למועד הדוח בהליכי תכנון וביצוע תוך עמידה ביעדים ובהתחייבויות הנוגעים להם.

### 5.11.3 מגמות פיתוח

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

### 5.12 פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע נוספות

להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה שבבעלות החברה ליום 31.12.2017 ולתאריך פרסום דוח זה (אלא אם כן נאמר אחרת), כולל קרקעות שלא פורטו לעיל (נתונים כספיים באלפי ש"ח) <sup>3</sup>:

#### 5.12.1 עתודות קרקע שהחברה מייעדת לבניה למגורים:

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' יח"ד בפרויקט (חלקה של החברה לפי תב"ע בתוקף)	יח"ד לפי תכנון (חלקה של החברה)	סוג הזכויות <sup>4</sup>	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2017	מצב תכנון סטטוטורי
הגוש הקטן <sup>(1)</sup>	תל אביב	1979	19.7	19.7	בעלות במושע	1,478	תב"ע מפורטת 3388 א' מאושרת. בהפקדה תוכנית מפורטת נוספת (3388 ב').

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

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

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

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

5.12.2 עתודות מקרקעין נוספות:

המקרקעין	סוג הזכויות	שווי הוגן של הקרקע בספרים ליום 31.12.2017 אלפי ש"ח	מצב תכנוני סטטוטורי
כפר סבא <sup>(1)</sup>	חכירה	6,500	קרקע חקלאית
אשקלון	חכירה	1,820	קרקע חקלאית
אחיסמך <sup>(2)</sup>	חכירה	1,900	קרקע חקלאית
מתחם תחנה המרכזית הישנה <sup>(3)</sup>	בעלות	411,500	תב"ע (היסטורית) למגורים, מסחר ומשרדים

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

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

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

5.12.3 רמת אליהו - ראשון לציון

ראה סעיף 4.1.24 לעיל.

5.12.4 ח.מ.מ- פתח תקווה

לחברה נכדה שותפות (75%) במתחם של כ- 9 דונם בקרן הרחובות שנקר ודרך ז'בוטינסקי בפתח תקווה. על השטח קיימים מבנים המושכרים בשכירות חופשית. בשנת 2016 אושרה תוכנית האב לפתח תקווה ולפיכך פועלת כעת החברה להגיש תב"ע להקמת מבני מסחר ומשרדים על הקרקע בהתאם להנחיות תוכנית האב האמורה.

5.12.5 פרויקט מסחרי בכפר סבא "Lev Village"

ראה סעיפים 4.1.20 ו- 4.1.24 לעיל.

5.12.6 ישראל בק

החברה חתמה על הסכם רכש וקומבינציה בקשר עם מקרקעין ברח' ישראל בק בתל אביב לבניית כ- 90 יח"ד. ההסכמים מותנים בתנאים מתלים של הפקדת ואישור תב"ע חדשה למתחם. נכון למועד דוח זה התנאים המתלים טרם התקיימו. לאור דרישות מחמירות של העירייה בנושא איכות הסביבה בוחנת החברה את המשך דרכה בפרויקט.

5.12.7 מערב נתניה

החברה מנהלת מו"מ יחד עם יזם נוסף (צד ג') לביצוע עסקת קומבינציה/מתן שירותי בנייה בנתניה להקמת מגדל מגורים אשר יכלול כ-101 יח"ד. נכון למועד פרסום הדוח טרם נחתם הסכם מחייב בין הצדדים.

5.13 רכישות, מיזוגים ושיתופי פעולה

החברה בוחנת באופן תדיר את האפשרויות לשיתופי פעולה ו/או מיזוגים אחרים.

5.14 מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד

לא היו שינויים חריגים בעסקי התאגיד בתקופה שבין מועד הדוח הכספי ומועד דוח זה.



## 5.15 אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

5.15.1 ראו תקנה 22 לדוח הפרטים הנוספים.

## 5.16 מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים

5.16.1 האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה הינם :

ישראל - פעילות בניה למגורים, למשרדים, לתעשייה עתירת ידע, נדל"ן מניב וביצוע עבודות קבלנות.  
קפריסין הצפונית - פעילות נדל"ן למגורים באמצעות אחזקה בחלקים שונים בחברות קפריסאיות.  
הודו - פעילות השבחת קרקע.

5.16.2 מידע כספי

ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.

## 5.16.3 חשיפה לסיכונים פיננסיים

במסגרת פעילות ההשקעה בחו"ל חשופה הקבוצה לשינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ. החשיפה לשערי חליפין במסגרת ההשקעות בחו"ל (בהודו ובקפריסין) נובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות המוחזקות בחו"ל והן מרמות המימון של השקעות. חברות הקבוצה פועלות לצמצום חשיפה זו על ידי השקעה בחברות המנוהלות באופן אוטונומי, אשר עיקר הכנסותיהן נקובות או צמודות למטבע תפעולי (דולר, אירו, לירה שטרלינג ורופי הודי) וע"י מימון ההשקעות, ככל האפשר, באותו מטבע תפעולי. במקרה הצורך מבצעת החברה עסקאות הגנה על המטבע בו בכוונתה להשקיע. יודגש כי לחברה אין הגנה כנגד האינפלציה הקיימת בהודו.

## 5.17 דיון בגורמי סיכון

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

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

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

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

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

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

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של חברת **משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ** (להלן - "**החברה**" או "**הקבוצה**") ליום 31 בדצמבר 2017 (להלן - "**מועד הדוח**") ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "**תקופת הדוח**") (להלן - "**הדוחות הכספיים**").

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

### 1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

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

עיקר פעילותה של הקבוצה הינו בייזום וביצוע פרויקטים של בניית בתי מגורים, מבנים להשכרה, למשרדים, למסחר ולתעשייה, וכן החזקה וניהול של נדל"ן מניב מסוגים שונים.

למועד הדוח מחזיקה החברה בכ- 69.8% ממניות לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן - "**לוינשטיין נכסים**"), שהינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ביום 2 באוקטובר 2017 ביצעה לוינשטיין נכסים הנפקה פרטית של 900,000 מניות רגילות בתמורה כוללת של כ- 56 מליון ש"ח. בעקבות ההנפקה ירד שיעור ההחזקה של החברה בלוינשטיין נכסים מ- 74.4% לכ- 69.8% (ראה סעיף 4.א.15. להלן). כמו כן, בעקבות ההנפקה כאמור חלה עליה בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 7.6 מליון ש"ח.

לתיאור נרחב יותר של פעילויות התאגיד והסביבה העסקית בה הוא פועל, ראה פרק 4 בדוח תיאור עסקי התאגיד בדוחות הכספיים לשנת 2017.

#### ב.1. המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2017

הנכסים השוטפים למועד הדוח הסתכמו לסך של כ- 608 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 768 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016. הירידה בנכסים השוטפים בתקופת הדוח נובעת בעיקר מירידה בסעיף מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בעקבות אימוץ תקן IFRS 15 והכרה בעלויות המלאי ברווח והפסד, וכן מירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים בעקבות רכישת שני נכסי נדל"ן להשקעה. שני הנכסים הינם: "לב הסיטי" בבאר שבע (ראה סעיף 4.א.1. להלן) ו- "בית סולוג" בבאר שבע (ראה סעיף 4.א.6. להלן).

הירידה כאמור בנכסים השוטפים הינה נטו לאחר קבלת מזומנים בסך של כ- 56.2 מיליוני ש"ח מהנפקת מניות לוינשטיין נכסים כאמור לעיל וקבלת התקבול האחרון בסך של כ- 38 מיליון ש"ח בגין מכירת נכס על ידי חברה בת של לוינשטיין נכסים, ברמת החייל לשגרירות סין.

בחודש יולי 2017 חתמה לוינשטיין נכסים על הסכם למכירת "ראשון סנטר" בתמורה לסך של כ- 37 מליון ש"ח (ראה סעיף 4.א.8. להלן). עד למועד הדוח התקבל חלק מהתמורה בסך של 18.5 מליון ש"ח. בדוחות הכספיים מוצג הנכס כמוחזק למכירה במסגרת הנכסים השוטפים. יתרת התמורה בגין המכירה בסך של 18.5 מליון ש"ח צפויה להתקבל עד לחודש יולי 2018.

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכמו לסך של כ- 358 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 380 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016. הירידה בהתחייבויות השוטפות בתקופת הדוח נבעה בעיקר מקיטון במקדמות מרוכשי דירות בעקבות אימוץ IFRS 15. מנגד, בתקופת הדוח נרשמה התחייבות לתשלום יתרת התמורה בסך של 13 מליון ש"ח (נטו), בגין רכישת "בית סולוג" בבאר שבע, כאמור לעיל וכן מרישום מקדמה בסך של 18.5 מליון ש"ח בגין מכירת "ראשון סנטר". כמו כן, בתקופת הדוח חלה עליה בסעיף אשראי תאגידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, בעקבות נטילת הלוואות לזמן קצר למימון השקעות בפרויקטים למגורים.

היחס השוטף ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 170% בהשוואה ליחס שוטף של כ- 202% ליום 31 בדצמבר 2016. הירידה ביחס השוטף נבעה בעיקר מקיטון ביתרת המזומנים כתוצאה מרכישת נכסי נדל"ן להשקעה ומעליה באשראי תאגידיים בנקאיים, כאמור לעיל. להסבר נוסף לגבי ההון החוזר ראה גם סעיף 2.ד.1. להלן.

הנכסים שאינם שוטפים ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכמו לסך של כ- 1,548 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 1,338 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016. העליה נבעה מרכישת נכסי נדל"ן להשקעה כאמור לעיל וכן מעליה בשווי ההון של חלק מנכסי החברה כמפורט בסעיף 3.ג.1. להלן. מנגד, כאמור לעיל, בתקופת הדוח סיווגה החברה את הנכס "ראשון סנטר" כנכס מוחזק למכירה במסגרת הנכסים השוטפים.

יצוין כי מספר קטן של נכסי נדל"ן מוצגים בדוחות הכספיים לפי עלותם המופחתת עיקרם מוצגים בסעיף רכוש קבוע. שוויים ההון של נכסים אלה עולה על שוויים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 בסך של כ- 33 מליון ש"ח.

ההתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכמו לסך של כ- 890 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 984 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016. הירידה בהתחייבויות שאינן שוטפות בתקופת הדוח נבעה בעיקר מפירעון קרן אגרות החוב סדרה ג' של החברה בסך של כ- 38.3 מליון ש"ח וכן מפירעון מוקדם של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה מחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (ראה סעיף 4.א.20. להלן).

ההון ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכם לסך של כ- 908 מליון ש"ח המהווה כ- 42% מסך הנכסים בדוח המאוחד. ליום 31 בדצמבר 2016 הסתכם ההון לסך של כ- 742 מליון ש"ח, אשר היווה כ- 35% מסך הנכסים.

המינוף של החברה הינו פועל יוצא של פעילותה בענף הנדל"ן שבו מקובל לממן את הפרויקטים ואת הנדל"ן המניב מהון עצמי של היזמים בשיעור של כ- 15% עד 35%, והיתרה ממומנת על ידי הון זר.

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

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

##### ג.1.1. להלן פרוט אודות הרווח לפני ולאחר מסים על הכנסה לשנים 2015-2017:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
94,051 (37,995)	99,206 (7,343)	152,637 (36,745)	רווח לפני מסים על הכנסה
			מסים על הכנסה
56,056	91,863	115,892	רווח לשנה

##### ג.1.2. ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות לתחומי הפעילות

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

### 3.ג.1. עסקי השכרה - נדל"ן מניב

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי מעסקי השכרה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
76,880 (12,545)	77,438 (15,257)	88,400 (18,552)	הכנסות מדמי שכירות ואחזקת מבנים אחזקת מבנים להשכרה
64,335	62,181	69,848	<b>רווח גולמי</b>
101,740	69,323	107,067	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
7,014	9,471	10,665	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
1,600	2,045	76	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(12,319)	(12,832)	(15,097)	הכנסות אחרות
(1,231)	(1,819)	(990)	הוצאות הנהלה וכלליות
			הוצאות מכירה
161,139	128,369	171,569	<b>רווח תפעולי</b>

#### הכנסות מדמי שכירות ואחזקת נכסים

סך דמי השכירות שגבתה הקבוצה משוכרים בנכסים שבבעלותה ובבעלות משותפת בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 95 מליון ש"ח (כולל הכנסות מדמי שכירות בסך של כ- 6.6 מליון ש"ח משוכרים בנכס בחברה מוחזקת בשיעור 50% המטופלת לפי שיטת השווי המאזני) בהשוואה לסך של כ- 84 מליון ש"ח בשנת 2016 וסך של כ- 82.2 מליון ש"ח בשנת 2015.

העליה בדמי השכירות בתקופת הדוח בהשוואה לשנת 2016 נבעה בעיקר מדמי השכירות של נכסי הנדל"ן להשקעה שנרכשו בתקופת הדוח כמפורט בסעיפים 1.א.4, 2.א.4 ו- 6.א.4 ומגידול בפעילות מלון שדות.

#### שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים בביאור 14ב' (3) לדוחות הכספיים לשנת 2017.

ההכנסות משערוך נכסי הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 107.1 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 69.3 מליון ש"ח בשנת 2016 ולסך של כ- 101.7 מליון ש"ח בשנת 2015.

ההכנסות משערוך נכסי הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נבעו בעיקר משערוך מתחם התחנה המרכזית בסך של כ- 60 מליון ש"ח (חלקה של חברת לוינשטיין נכסים בתחנה, חברה נכדה של החברה). עליית הערך של מתחם התחנה המרכזית בתקופת הדוח נבע מקידום התכנון ועליה ברמת הוודאות התכנונית, כתוצאה מקבלת אישור מוסדות התכנון להפקדת התכנית בתנאים, וגירוש מסגרת להיקף זכויות הבניה הצפויות תוך שינוי בהתפלגות זכויות הבניה.

כמו כן, בתקופת הדוח, חלו שינויים בתזרימי המזומנים הצפויים ובשיעורי ההיוון בנכסי הנדל"ן האחרים של החברה. בעקבות השינויים כאמור רשמה החברה רווחים משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בסך כולל של כ- 47.1 מליון ש"ח.

בנוסף, בבחינה שנערכה בתקופת הדוח קבעה חברה המוחזקת 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 המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הכנסות משערוך נכס נדל"ן להשקעה. חלק החברה בהכנסות אלה הינו כ- 7.4 מליון ש"ח הכלול בחלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

העלייה בשווי הנדל"ן להשקעה בהקמה המוצג במאזן נובעת מהשקעות נוספות שבוצעו בתקופת הדוח.

לפרטים נוספים לגבי פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה ראה סעיף 4.1 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

#### הוצאות אחזקת נדל"ן

העליה בהוצאות האחזקה בתקופת הדוח נבעה בעיקר מהוצאות האחזקה של נכסי הנדל"ן להשקעה שנרכשו בתקופת הדוח כאמור לעיל וכן מגידול בפעילות מלון שדות.

#### 4.ג.1 נדל"ן למכירה - מגורים

כמתואר בביאור 2 לז' לדוחות הכספיים, החל מהדוחות המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2017 יישמה הקבוצה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) למפרע מיום 1 בינואר 2017, כמפורט להלן. לאור יישום התקן למפרע באופן חלקי (יישום גישת ההשפעה המצטברת), מספרי ההשוואה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2016 ו-2015 לא הוצגו מחדש.

הכנסות ממכירת דירות המפורטות להלן כוללות את דמי הניהול מחיצוניים שנבעו לחברה בגין ניהול פרויקטים של בניית דירות.

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי ממכירת דירות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
77,534 (75,014)	223,536 (215,962)	208,480 (182,975)	מכירת בניינים ומלאי קרקעות עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות
2,520 (11,087) (3,591)	7,574 (10,031) (3,480)	25,505 (8,428) (5,217)	רווח גולמי הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה
(12,158)	(5,937)	11,860	רווח (הפסד) תפעולי
-	-	9,393	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15) - נזקפה ישירות להון העצמי ליום 1 בינואר 2017

כאמור לעיל, לאחר יישום הוראות תקן IFRS15 מכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן על פי קצב ביצוע החוזה. לפיכך, הנתונים לשנת 2017 מוצגים בהתאם לתקן IFRS15 בעוד שמספרי ההשוואה לשנים 2015-2016 לא הוצגו מחדש והשפעת התקן על השנים שקדמו לשנת 2017 נזקפה כהשפעה מצטברת ישירות להון העצמי של החברה.

ההכנסות בשנת 2017 כוללות בעיקר הכנסות מפרויקטים בשלב הביצוע שהינם: "לוינשטיין בכפר" (כפר יונה), "לוינשטיין בשוהם" (שליבים א' וב'), "בית בחורש" (יקנעם) ו-"נוף בראשית" (עפולה).

ההבדלים ברווח הגולמי בין השנים נובעים גם מרווחיות שונה של הפרויקטים. לתיאור מפורט של הפרויקטים אותם מבצעת החברה, ראה סעיף 4.2 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

בחודש נובמבר 2017 זכתה החברה במכרז מחיר למשתכן לבנית פרויקט בן 225 יח"ד בגן יבנה (ראה סעיף 4.א.21.) וכן בחודש ינואר 2018 זכתה החברה בחלקים שווים עם חברה מאוחדת במכרז מחיר למשתכן נוסף לבנית פרויקט בן 135 יח"ד בראשון לציון (ראה סעיף 4.ב.1. להלן).

## פרטים בקשר עם אימוץ מוקדם של תקן IFRS 15

בהמשך לפרסום IFRS15 - "הכנסות מחוזים עם לקוחות", בחודש מאי 2014 (להלן - "התקן") פעלה החברה בתקופת הדוח לאימוץ מוקדם של התקן בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017. על פי התקן, מכירה החברה בהכנסה בגין חוזים לאורך זמן וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות IAS 18 ו-IFRIC 15 לפיהן הכירה החברה בהכנסה רק בעת מסירת הדירה לקונה.

לאחר בחינת ההשפעות האפשריות של יישום התקן על תחומי הפעילות השונים של החברה, קבלת חוות דעת משפטית לעניין זכותה של החברה לקבלת תמורה מרוכשי דירות על פי ההסכמים שחתמה עימם וביצוע פעולות כמפורט להלן, הוחלט על-ידי החברה על אימוץ מוקדם של התקן, החל מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2017.

החברה אימצה את התקן תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה בהתייחס לחוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2017, באמצעות התאמה של יתרת הפתיחה של העודפים לאותו מועד. לפירוט נוסף בדבר יישום התקן והשלכותיו ובדבר ההשפעה המצטברת של יישום התקן על תוצאות החברה, ראו באור 22 לדוחות הכספיים.

### א. פעולות שבוצעו על-ידי החברה לשם היערכות לאימוץ התקן ולצמצום הסיכון לטעויות בדוחותיה הכספיים:

לאחר פרסום הרשות בדבר האפשרות ליישום מוקדם של התקן החלה החברה בבדיקה והיערכות לפעולות הנדרשות לצורך יישום התקן. לצורך היישום לראשונה ביצעה החברה היערכות נרחבת ומקיפה אשר כללה, בין היתר, את הפעולות הבאות:

1. התקיימו ישיבות מקצועיות שכללו את סמנכ"ל הכספים של החברה, צוות החשבונות ויועצים משפטיים פנימיים של החברה, ר"ח מבקרים של החברה בנוסף ליועצים חשבונאיים ומשפטיים חיצוניים שאת שירותיהם שכרה החברה במיוחד לנושא זה ובהן נלמד התקן, נבחנו ונדונו השלכות יישומו המוקדם של התקן על פעילותה העסקית של החברה ושל החברות הבנות שלה, וכן נלמדה תשובת רשות ניירות ערך לבקשה להנחיה מקדמית בדבר אימוץ מוקדם של התקן שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 8 במרס 2016.

2. נתקבלו חוות דעת ממומחים שונים לצורך בחינת סוגיות רלוונטיות לתקן, אשר כללו, בין היתר:

- (א) חוות דעת משפטית לעניין זכותה של החברה לקבלת תמורה מרוכשי דירות על פי ההסכמים שחתמה עימם, הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו.
- (ב) החברה בחנה את רכיבי הבקרה הפנימית והתאימה אותם על מנת להשיג אפקטיביות ויישום נאות של התקן, לרבות בקשר עם בדיקת סבירות האומדנים הנדרשים לצורך יישום התקן.
- (ג) החברה קיבלה חוות דעת חשבונאית מיועץ חיצוני לצורך בחינת אופן יישום התקן וחלופות היישום האפשריות.
- (ד) החברה עשתה שימוש באומדנים של גורמים בלתי תלויים לצורך הערכת שיעור ההתקדמות ההנדסי בפרויקטי בניה.

3. החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ולאור חוות הדעת המשפטית שקיבלה, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

4. החברה פעלה בהתאם לתשובת רשות ניירות ערך לבקשה להנחיה מקדמית בדבר אימוץ מוקדם של התקן לאחר שלמדה אותה ואת הגילויים ואופן המדידה הנדרשים בה.

5. נבחנה השפעת יישום התקן על כלל הפעילות העסקית של החברה ובכלל זה רוכזו החוזים בהם התקשרה החברה, זוהו מחויבויות הביצוע של החברה, מועד ההכרה בהכנסה, קצב ההכרה בהכנסה וקביעת התמורה. בחינה זו גובתה בניירות עבודה מקצועיים.

6. במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה לאישור דוחותיה הכספיים, נדונו, בין היתר, השלכות האימוץ המוקדם של התקן, אופן יישומו והפעולות המקדימות שנעשו בקשר עם יישומו לראשונה.

7. החברה התעדכנה בישיבות ובהמלצות צוות החשיבה שהוקם בראשות המוסד לתקינה חשבונאית לצורך דיון בסוגיות העולות מהתקן.

ב. השפעת יישום התקן על פעילותה העסקית של החברה:

במסגרת יישום התקן, זוהו המרכיבים האיכותיים הבאים אשר יש להם השפעה על פעילותה העסקית של החברה, ובהם: קיום מחויבויות ביצוע, קביעת מחירי העסקה, מדידת התקדמות הביצוע, הכל כמפורט בביאור 22' לדוחות הכספיים.

#### 5.ג.1 חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו

חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו, בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 10.8 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 16.7 מליון ש"ח בשנת 2016 והפסד בסך של כ- 18 מליון ש"ח בשנת 2015.

#### השקעה בחברה כלולה - כ.א.מ.

חלקה של החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (חברת כ.א.מ. שלכו (1998) בע"מ המוחזקת בשיעור של 50% להלן - "כ.א.מ.") בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 10 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 8.1 מליון ש"ח בשנת 2016 וסך של כ- 7 מליון ש"ח בשנת 2015.

בתקופת הדוח רשמה כ.א.מ. הכנסות משערוך נכס נדל"ן בסך של כ- 7.4 מליון ש"ח (חלק החברה) בהשוואה לסך של כ- 3.7 מליון ש"ח בשנת 2016 וכ- 6.1 מליון ש"ח בשנת 2015.

#### 6.ג.1 ביצוע עבודות בניה

הכנסות מביצוע עבודות מוכרות על פי שיטת שיעור ההשלמה כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים: ההכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, גביית ההכנסות צפויה, העלויות הכרוכות בביצוע העבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, לא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת החברה (הקבלן המבצע) להשלים את העבודה ולעמוד בתנאים החוזיים עם הלקוח ושיעור ההשלמה ניתן לאומדן מהימן. שיעור ההשלמה נקבע על בסיס העלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה. לגבי עבודות שבהן צפוי הפסד נזקפת הפרשה מיידית למלוא ההפסד הצפוי.

יודגש כי בפרויקטים של עבודות בביצוע עם התקדמות הפרויקט עולה רמת הוודאות של האומדנים בפרויקט וניתן להעריך בצורה טובה יותר את ההכנסות וההוצאות הצפויות ולפיכך יש לעתים שינוי ברווחיות עם התקדמות הפרויקט.

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי מביצוע עבודות בניה:

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>			
26,348 (19,893)	- (193)	16,969 (15,916)	הכנסות מביצוע עבודות בניה עלות ביצוע עבודות בניה
6,455 (1,232)	(193) (467)	1,053 (1,781)	<b>רווח (הפסד) גולמי</b> הוצאות הנהלה וכללית
5,223	(660)	(728)	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>

השינויים בהכנסות נובעים מעיתוי ההתקדמות בפרויקטים השונים ומהיקפם.



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

ההכנסות מביצוע עבודות בניה בתקופת הדוח נבעו בעיקר מפרויקט "גיבור ספורט" ברמת גן (ראה סעיף 5.4.4. להלן) ו- "בית מנצור" ברעננה (ראה סעיף 22.4.4. להלן).

בנוסף, בתקופת הדוח חתמה החברה על הסכמים להקמת שני פרויקטים נוספים: פרויקט "מגדל אייקון" ברמת גן (ראה סעיף 7.4.4. להלן) ופרויקט "בית לסי" (ראה סעיף 23.4.4. להלן). כמו כן, בחודש מרס 2018 נחתם הסכם להקמת הפרויקט "מגדל עדן" בבית ים (ראה סעיף 4.4.4. להלן), והסכם לביצוע עבודות דיפון וחפירה במתחם עזריאלי בחולון (ראה סעיף 5.4.4. להלן).

נכון למועד הדוח, החברה מנהלת מו"מ בקשר לביצוע פרויקטים נוספים.

#### 7.ג.1. הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

להלן פירוט הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
24,638	23,330	25,306	הוצאות הנהלה וכלליות
4,822	5,299	6,207	הוצאות מכירה
29,460	28,629	31,513	סה"כ

הגידול בהוצאות ההנהלה וכלליות בשנת 2017 בהשוואה לשנת 2016 נובע בעיקר מגידול בפעילותה של חברה מאוחדת, לוינשטיין נתיב, העוסקת בביצוע עבודות בניה ומהוצאות פרישה של עובדים בשנת 2017. הגידול בהוצאות המכירה נובע מהוצאות שיווק בקבוצה ומתמחיל פרויקטים משתנה.

#### 8.ג.1. הוצאות מימון, נטו

להלן פירוט הוצאות המימון, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
7,473	2,262	2,650	הכנסות מימון
(19,907)	(27,677)	(32,284)	הוצאות מימון
(12,434)	(25,415)	(29,634)	הוצאות מימון, נטו

העליה בהוצאות מימון, נטו, בתקופת הדוח בהשוואה להוצאות המימון, נטו, בתקופה המקבילה אשתקד נובעת ממספר גורמים, שעיקרם הינם עלייה בהיקף האשראי ושינויים בשערי חליפין. להלן פירוט השינויים העיקריים:

- הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 9.7 מליון ש"ח בגין אגרות החוב סדרה ג' של החברה בהשוואה לסך של כ- 8.7 מליון ש"ח בשנת 2016. העליה בתקופת הדוח נבעה מהנפקת אגרות חוב ביולי 2016 בדרך של הרחבת סדרה.
- הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 5.2 מליון ש"ח בגין אגרות החוב סדרה א' וב' של לוינשטיין נכסים בהשוואה לסך של כ- 2.4 מליון ש"ח בשנת 2016. העליה בתקופת הדוח נבעה מהנפקת אגרות חוב סדרה ב' של לוינשטיין נכסים בסוף שנת 2016.

- בתקופת הדוח חלה ירידה בשער החליפין של הדולר בשיעור של כ- 9.8%, בהשוואה לירידה בשיעור של כ- 1.5% בשנת 2016. כתוצאה מכך, בתקופת הדוח נרשמו הוצאות הפרשי שער בסך של כ- 6.1 מליון ש"ח בהשוואה להוצאות בסך של כ- 1.1 מליון ש"ח בשנת 2016, אשר נבעו משיערוך יתרות דולריות והלוואות, הצמודות לדולר, שנתנה החברה לחברה מוחזקת.

#### 9.ג.1. מסים על הכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 36.7 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 7.3 מליון ש"ח בשנת 2016 ולסך של כ- 38 מליון ש"ח בשנת 2015.

הוצאות המסים בתקופת הדוח כוללות מסים נדחים בסך של כ- 26.5 מליון ש"ח בגין רווחי שערך נכסי נדל"ן להשקעה.

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

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

ראה תקנה 10.א. בדוח על הפרטים הנוספים.

#### ד.1. נזילות

#### 1.ד.1. תזרימי המזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
	אלפי ש"ח		
(170,058)	46,950	(7,268)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שוטפת
(195,591)	55,662	(77,720)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה
354,571	17,157	(891)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון

תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת בתקופת הדוח שימשו בעיקר למימון השקעות במלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בעוד שכספי הליווי המתקבלים מתאגידים בנקאיים לצורך השקעות אלו מוצגים תחת "תזרימי המזומנים מפעילות מימון". בתקופת הדוח שילמה החברה סך של כ- 14.5 מליון ש"ח בגין רכישת מקרקעין בגבעתיים וכן סך של כ- 5 מליון ש"ח על חשבון רכישת הקרקע בגן יבנה.

להסבר לגבי תזרימי המזומנים החזוי ראה סעיף 2.ד.1. להלן.

תזרימי המזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה, נטו, נבעו ברובם מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 115.9 מליון ש"ח (ראה סעיפים 1.א.4. 2.א.4. ו- 6.א.4. להלן). מנגד, בתקופת הדוח התקבל התקבול האחרון בגין מכירת נכס ברמת החייל בסך של כ- 37.8 מליון ש"ח והתקבלה מקדמה בסך של 18.5 מליון ש"ח בגין מכירת הנכס "ראשון סנטר" (ראה סעיף 8.א.4. להלן).

תזרימי המזומנים לפעילות מימון בתקופת הדוח שימשו בעיקר לפירעון אגרות חוב של החברה, פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ותשלום דיבידנד לבעלי מניות של החברה ולבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה. כמו כן, בתקופת הדוח חל גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 67.4 מליון ש"ח למימון השקעות בפרויקטי בנייה למגורים. מנגד, בחודש אוקטובר 2017 ביצעה לוינסטין נכסים הנפקה פרטית למיעוט בתמורה כוללת של כ- 56.2 מליון ש"ח.

יתרת המזומנים לסוף התקופה הסתכמה לסך של כ- 84.2 מליון ש"ח וזאת לצד תיק ניירות ערך זמינים למכירה בשווי של כ- 30.2 מליון ש"ח.

## 2.ד.1. תזרים המזומנים החזוי

ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה הון חוזר חיובי ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח, הנובע כאמור לעיל מכך שצרכי הפעילות בתחום הבנייה למגורים מוצגים ב"תזרים המזומנים מפעילות שוטפת", בעוד שכספי הליווי המתקבלים מהבנקים לצורך מימון פעילות זו מוצגים תחת "תזרים מזומנים מפעילות מימון".

יצויין כי לתזרים השלילי האמור אין פגיעה בפעילות התזרימית השוטפת של הקבוצה, שכן התזרים השלילי ממומן ברובו מליווי בנקאי מלא (ליווי פרויקטים סגור). לדעת דירקטוריון החברה, נתונים אלה אינם מצביעים על קשיים פיננסיים ועל קושי לפרוע את התחייבויותיה העתידיות של החברה, וזאת גם בהתחשב במבנה התחייבויות החברה, כמפורט להלן.

בנוסף, מודגש כי לקבוצה תזרים הכנסות שוטף מנדל"ן מניב, אשר להערכת החברה בהתייחס לחוזי שכירות תחומים אמור להסתכם בשנת 2018 וכן בשנים הבאות במעל ל- 95 מליון ש"ח לשנה (סכום זה כולל את חלק החברה בתזרים ההכנסות של חברה המוחזקת בשיעור של 50% והמטופלת בשיטת השווי המאזני, בסך של כ- 6.5 מליון ש"ח).

תזרים ההכנסות כאמור, כולל גם הכנסות משני נכסים מניבים בבאר שבע אשר נרכשו בתקופת הדוח וללא ההכנסות מהנכס בראשון לציון אשר נמכר בתקופת הדוח, כאמור לעיל. כמו כן, הנ"ל תחת ההנחה כי התפוסה בנכסי החברה האחרים תישאר דומה לתפוסה הקיימת ולא יהיה שינוי מהותי בדמי השכירות.

כמו כן, לחברה צפוי תזרים חיובי מקידום הפרויקטים הקיימים בתחום הייזום למגורים. החברה צופה כי בשנה הקרובה יכוסו כל צרכיה התזרימיים מתוך המפורט לעיל ו/או מהלוואות חדשות שתקבל לפי הצורך.

## 1.ה. מקורות המימון ואמות מידה פיננסיות

### 1.ה.1. מקורות המימון

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

חלק ניכר מהאשראי הנלקח מתאגידים בנקאיים הינו במסגרת הסכמי מימון המקובלים כיום בענף הבניה, המכונים "ליווי פיננסי לפרויקטים". הסכמי הליווי הפיננסי קובעים מסגרת אשראי לפרויקט, כולל ערבויות לרוכשים, כאשר הקבוצה מממנת מאמצעיה בדרך כלל כ- 15% עד 35% מסך עלויות הפרויקט כולל הקרקע. מקדמות מרוכשי דירות ו/או שטחים מהוות חלק ממקורות המימון הישיר לפרויקט בנוסף לאשראי בנקאי.

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

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

(א) מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בחודש דצמבר 2017 בהיקף כולל של 45 מליון ש"ח, אשר רובה מיועדת לביצוע השקעות בהון עצמי בפרויקטי מגורים ולמתן ערבויות, נוצלה בחלקה ויתרתה ליום פרסום הדוח התקופתי הינה כ- 39 מליון ש"ח.

(ב) ללוינשטיין נכסים מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 150 מליון ש"ח, אשר נוצלה במלואה. בחודש דצמבר 2017 חתמה לוינשטיין נכסים על הסכם עם התאגיד הבנקאי להרחבת המסגרת האמורה לסך כולל של- 320 מליון ש"ח ללא הגדלה בהיקף הביטחונות המשועבדים לאותו תאגיד בנקאי. ליום 31 בדצמבר 2017 היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו הינה 179 מליון ש"ח.

(ג) ללוינשטיין נכסים אפשרות לנצל אשראי נוסף בסכום של כ- 30 מליון ש"ח בגין הלוואות שנפרעו ביום 29 בדצמבר 2016 בפירעון מוקדם לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה ב').

בנוסף ליתרות המזומנים ותיק ניירות הערך, כאמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2017 לקבוצה נכסים בלתי משועבדים בסך של כ- 193 מליון ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המשועבדים נמוך משמעותית משווים ההוגן.

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

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

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

ראה סעיף 5.4.4 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

## **4.ה.1. שיעור הריבית על מקורות המימון ליום 31 בדצמבר 2017**

ראה סעיף 5.4.5 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

## **2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

עד ליום 31 בדצמבר 2017 האחראי בחברה לביצוע המדיניות בנושא חשיפה לסיכוני שוק היה מר יוסי צימר, סמנכ"ל הכספים בחברה. מר צימר סיים תפקידו כסמנכ"ל כספים בחברה ביום 31 בדצמבר 2017. החל מיום 1 בינואר 2018 האחראי בחברה לביצוע המדיניות בנושא חשיפה לסיכוני שוק הינו מר ערן עמרם, סמנכ"ל הכספים בחברה. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר ערן עמרם ראה תקנות 26 ו-26א' בחלק ד' לדוח התקופתי (פרטים נוספים על התאגיד).

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

להלן סיכוני השוק אליהם חשופה החברה:

## **2.א. מחירי נכסים מניבים**

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

## **2.ב. סיכוני מטבע**

לחברה סיכוני מטבע הנובעים מנכסים והתחייבויות הצמודים לשער הדולר, הליש"ט והרופי.

בהודו חשופה החברה לאינפלציה המקומית. מאחר ובמדינה זו מנגנוני הצמדה למדד המחירים לצרכן אינם מקובלים, החברה משתדלת לתמחר את שיעור עליית המחירים בהוצאותיה, כאמור, בתוך מחירי המכירה.

במסגרת השקעותיה בחו"ל חשופה החברה לשינויים בשערי החליפין של מט"ח, חשיפה הנובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות המוחזקות בחו"ל והן מדרכי המימון של ההשקעות. לרוב מדובר בסכומים שאינם מהותיים. ככל וקיימת חשיפה כאמור נהגה החברה לצמצם חשיפה זאת על ידי רכישת הגנות או על ידי קבלת אשראי במטבע המתאים. לחברה יתרות מטבע זר בסך של כ- 6.2 מליון ש"ח.

## 2.ג. סיכויי ריבית

ליום 31 בדצמבר 2017 לקבוצה אשראי לזמן קצר לא צמוד, בסך של כ- 120.9 מליון ש"ח, הנושא ריבית משתנה אשר שיעורה המשוקלל הינו כ- 2.1%. בנוסף, האשראי הלא צמוד לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם) מסתכם לסך של כ- 75.7 מליון ש"ח, הנושא ריבית משתנה אשר שיעורה המשוקלל הינו כ- 2.9%.

ללוינשטיין נכסים אגרות חוב (סדרה א') לא צמודות בסך של כ- 23.6 מליון ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם), הנושאות ריבית משתנה בשיעור שנתי של כ- 3.6%, התלויה בגובה הריבית הנקובה באג"ח ממשלתי מסדרת 520.

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

## 2.ד. שינוי במדד

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

לקבוצה אשראי בנקאי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם) צמוד למדד בסך של כ- 37.5 מליון ש"ח, הנושא ריבית קבועה בשיעור משוקלל של כ- 5.5%.

כמו כן, ללוינשטיין נכסים אגרות חוב (סדרה ב'), שהונפקו בסוף שנת 2016 הצמודות למדד בסך של כ- 126 מליון ש"ח, הנושאות ריבית קבועה בשיעור של 2.3%.

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

## 2.ה. מדיניות החברה בניהול סיכויי שוק

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

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

ככלל, משתדלת החברה לחלק את הסך הכולל של ההלוואות שהיא לווה בין הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן לבין הלוואות בשקלים שאינן צמודות למדד, כאשר ההחלטה על שימוש בסוג זה או אחר נקבעת בהתאם לתנאי השוק ובהתחשב בכך שעיקר הכנסותיה של החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. השקעות בחברות הפועלות בחו"ל ממומנות באמצעות אשראי המתקבל במטבע חוץ.

## 2.ו. דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2017

לפרטים בדבר הצמדה של יתרות כספיות במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2017 - ראה ביאור 30' לדוחות הכספיים. מאזן ההצמדה בדוחות הכספיים נערך בהתאם להוראות IFRS 7, ולכן נכסים והתחייבויות הקשורים למוסדות ממשלתיים כגון מסים לקבל או לשלם והטבות לעובדים אינם נכללים בו כנכסים פיננסיים או כהתחייבויות פיננסיות.

## 2.2. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2017

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

### מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

מכשיר רגיש	רווח מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של ההתחייבות	הפסד מהשינויים בגורם השוק	
	עליה של 10%	עליה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
אגרות חוב סחירות בריבית קבועה	3.4	1.7	(386.1)	(1.7)	(3.5)
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה	3.6	1.8	(366.5)	(1.8)	(3.7)
	7	3.5	(752.6)	(3.5)	(7.2)

### מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

מכשיר רגיש	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של הנכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עליה של 2%	עליה של 1%		ירידה של 1%	ירידה של 2%
נכסים שוטפים	1.3	0.7	66	(0.7)	(1.3)
התחייבויות שוטפות	(0.1)	-	(4.7)	-	0.1
הלוואות לזמן ארוך	(0.8)	(0.4)	(39.9)	0.4	0.8
אגרות חוב סחירות	(2.6)	(1.3)	(131)	1.3	2.6
התחייבויות שאינן שוטפות	(0.1)	-	(3.3)	-	0.1
	(2.3)	(1.0)	(112.8)	1.0	2.3

### מבחן רגישות לשינויים בשער הדולר

מכשיר רגיש	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של הנכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עליה של 10%	עליה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
נכסים שוטפים	0.8	0.4	7.7	(0.4)	(0.8)
נכסים שאינם שוטפים	0.5	0.2	4.7	(0.2)	(0.5)
התחייבויות שאינן שוטפות	(0.1)	-	(0.7)	-	0.1
	1.2	0.6	11.7	(0.6)	(1.2)

### מבחן רגישות לשינויים בשער הליש"ט

מכשיר רגיש	רווח מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של הנכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק	
	עליה של 10%	עליה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
נכסים שאינם שוטפים	0.7	0.4	7.2	(0.4)	(0.7)

### מבחן רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים

מכשיר רגיש	רווח מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של הנכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק	
	עליה של 10%	עליה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	3	1.5	30.2	(1.5)	(3)

### 3. היבטי ממשל תאגידי

#### 3.א. תרומות

היקף התרומות שנתנה הקבוצה בתקופת הדוח הינו כ- 60 אלפי ש"ח (בשנת 2016 - כ- 67 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, המחזיקה בפעילויות שונות ופועלת עם שותפים ובחברות בת, גורמת למעורבות רבה של דירקטורים ושותפים "חיצוניים" בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית.

2. ניסיונם העשיר של אורגני החברה עצמה והעובדה שבחברה מועסקים לפחות שלושה עובדים בכירים שהינם בעלי השכלה אקדמאית בראיית חשבון ובעלי ניסיון רב.

3. החברה מעסיקה כיועץ חוץ, חברה ליעוץ פיננסי, והמלצותיה מועברות באופן שוטף לדירקטוריון.

בפועל מכהנים בדירקטוריון החברה 5 דירקטורים בעלי מיומנות כזו. 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 בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים - ראה שאלון ממשל תאגידי בדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח התקופתי.

#### 3.ד. מבקר פנים

להלן גילוי בנושא מבקר הפנים בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך:

##### 1.ד.3. פרטי המבקר

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

### **2.ד.3. דרך המינני**

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

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

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

### **4.ד.3. תוכנית עבודה**

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

(ב) תוכנית העבודה לשנת 2017 והנושאים העומדים לביקורת, גובשו על ידי דירקטוריון החברה, בהתבסס בין היתר על סקר הסיכונים שבוצע והצעתו של המבקר הפנימי, ולאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת. השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת הינם הפעלת ביקורת על ליבת העסקים של החברה ו/או נקודות חשיפה בפעילות העסקית של החברה, תוך התחשבות במעגלי הבקרה הפנימיים. התוכנית הרב שנתית מתבססת על הרחבת המעגלים המבוקרים כך שכל אגפי החברה יבוקרו אחת למספר שנים. שינויים בתוכנית העבודה כפופים לאישור הדירקטוריון.

(ג) במהלך שנת 2017 התבצעה ביקורת פנימית בנושא עסקאות מהותיות בחברה. לעניין סעיף זה, "עסקאות מהותיות" - לרבות רכישה או מכירה מהותית של פעילות, עסקאות כאמור בסעיף 270 לחוק החברות ועסקה חריגה כהגדרתה בחוק החברות.

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

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

### **6.ד.3. היקף העסקה**

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

### **7.ד.3. עריכת הביקורת**

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

### **8.ד.3. גישה למידע**

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

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

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



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

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

### 11.ד.3. תגמול

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

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

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

- (א) דוח ביקורת מס' 18- בנושא התחדשות עירונית הוגש ביום 13.6.2017 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 22.6.2017.
- (ב) דוח ביקורת מס' 19 - בנושא כספים הוגש ביום 29.10.2017 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 28.11.2017.
- (ג) דוח ביקורת מס' 20- בנושא עסקאות מהותיות הוגש ביום 15.3.2018 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 25.3.2018.

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

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

2.ה.3. להלן טבלאות המפרטות את שכר הטרחה שקיבלו רואי החשבון בשנים 2017 ו- 2016 :

ס"ה		בגין שירותים אחרים		בגין שרותי ביקורת ומס		
שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות	
						בשנת 2017 :
707	3,990	30	100	677	3,890	רואי החשבון של החברה האם
101	803	3	20	98	783	רואי חשבון אחרים
808	4,793	33	120	775	4,673	ס"ה
						בשנת 2016 :
692	4,294	15	50	677	4,244	רואי החשבון של החברה האם
188	2,791	1	14	187	2,777	רואי חשבון אחרים
880	7,085	16	64	864	7,021	ס"ה

3.ה.3. היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון של החברה לשנת 2017 נבחנו על-ידי ועדת הביקורת של החברה, אשר קיבלה מהנהלת החברה פירוט לגבי היקף העבודה והתאמתה לצרכיה של החברה. ועדת הביקורת המליצה לדירקטוריון החברה לאשר את היקף העבודה ומצאה כי שכר הטרחה הינו סביר ומקובל לאופי החברה והיקף פעילותה והללו אושרו על-ידי דירקטוריון החברה.

### 3.1. הליך אישור הדוחות הכספיים

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

### 3.2. ישיבות דירקטוריון

במהלך שנת 2017 נערכו 9 ישיבות דירקטוריון.

### 3.3. אכיפה מנהלית

בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך מחודש אוגוסט 2011, החליט דירקטוריון החברה ביום 29 במרס 2013 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. בישיבתו מיום 29 בנובמבר 2013 קיבל דירקטוריון החברה את המלצת ועדת הביקורת, ואשר את תוכנית האכיפה הפנימית והנהלים הנובעים ממנה. במהלך השנה מקיימת החברה ישיבות ועדת ציות בנוכחות האחראי על האכיפה המנהלית בחברה וחברי ועדת הציות.

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

### 4.1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1.4.1. ביום 12 בינואר 2017 חתמה לוינשטיין נכסים עם חברת ליברטי פרופרטיס בע"מ (להלן - "ליברטי") על הסכם לרכישת כל חלקה של ליברטי במתחם "לב הסיטי" (להלן - "הנכס") המהווה חלק מהמקרקעין הממוקמים במרכז של העיר באר שבע. בגין רכישתו שילמה לוינשטיין נכסים סך של כ- 62 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 3.7 מליון ש"ח.

הנכס כולל את קומת הקרקע המסחרית מעל לשתי קומות חניון מסחרי ושתי קומות משרדים אשר הינם בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר, וצפוי להניב NOI שנתי של כ- 5.1 מליון ש"ח, המשקף שיעור תשואה של כ- 8.2%. לוינשטיין נכסים קיבלה את החזקה בנכס מיד לאחר חתימת ההסכם.

2.4.1. ביום 24 בינואר 2017 רכשה לוינשטיין נכסים את חלקה של אמות (50%) בפרויקט "ראשון סנטר" שבראשון לציון בתמורה לסך של כ- 16.4 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 1 מליון ש"ח. למועד הדוח שילמה לוינשטיין נכסים את מלוא התמורה ומס רכישה בסך כולל של 17.4 מליון ש"ח.

למכירת "ראשון סנטר" בחודש יולי 2017 ראה סעיף 4.4.8. להלן.

3.4.1. ביום 6 במרס 2017 החליט דירקטוריון לוינשטיין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 0.75 ש"ח למניה (סך של כ- 10,126 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 23 במרס 2017. חלקה של החברה בדיבידנד שחולק הינו כ- 7,537 אלפי ש"ח.

4.4.1. ביום 30 במרס 2017 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה (סך של כ- 7,300 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 24 באפריל 2017.

5.4.1. ביום 14 במאי 2017 חתמה החברה על הסכם עם צד שלישי בלתי תלוי, לפיו היא תבצע בעבורו עבודות בניה להוספת שמונה קומות במגדל "גיבור ספורט" שברמת גן בשטח של כ- 10 אלפי מ"ר, ותבצע עבודות שדרוג בבניין ובמערכות. היקף עבודות החברה נאמד בכ- 66 מיליון ש"ח. החברה תבצע את העבודות באמצעות חברה בת, לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ. במהלך תקופת הדוח התקבל היתר בניה לכל הפרויקט והחברה החלה בביצוע העבודות.

6.4.1. ביום 16 במאי 2017 רכשה לוינשטיין נכסים מצד ג' את מלוא הזכויות במגרש הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת של האוניברסיטה בבאר שבע, בשטח של כ- 10 דונם עליו בנוי מבנה "בית סולוג", בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר, בן 2 קומות וחניון המכיל 250 חניות. המבנה משמש בעיקר למוקדי שירות טלפוניים.

תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה של כ- 2.8 מיליון ש"ח. למועד הדוח שילמה לוינשטיין נכסים סכום של 23 מיליון ש"ח וכן את מס הרכישה. יתרת התמורה תשולם עד שנתיים מיום חתימת ההסכם.

במקביל העמידה לוינשטיין נכסים למוכר מסגרת אשראי עד לסכום של 14.5 מיליון ש"ח עד למועד תשלום מלוא התמורה. למועד הדוח ניצל המוכר מתוך מסגרת האשראי האמורה לעיל סך של 10 מיליון ש"ח ובחודש פברואר 2018 ניצל המוכר את היתרה בסך של 4.5 מיליון ש"ח. פירעון ההלוואה יבוצע בדרך של קיזוז מהסכומים להם זכאי המוכר בגין עסקת המכירה כמתואר לעיל.

7.א.4. ביום 14 ביוני 2017 חתמה החברה על הסכם עם חברת בסר הנדסה ופיתוח בע"מ להקמת פרויקט "מגדל אייקון" במתחם הבורסה ברמת גן. הפרויקט מנוהל על ידי בסר עבור קבוצת רכישה ובעלי קרקע. הפרויקט, שיוקם על מגרש בן 3.5 דונם, יכלול מגדל משרדים בן 30 קומות, קומת קרקע מסחרית ומרתפים לכ- 560 חניות ובסה"כ כ- 55,000 מ"ר שטחי בניה. היקף עבודות החברה נאמד בכ- 200 מיליון ש"ח. למועד פרסום דוח זה התקבל היתר בנייה לכל הפרויקט ומבוצעות בשטח עבודות חפירה, שלא באמצעות החברה. תחילת עבודות החברה בשטח צפויה להחל עוד כשנה.

8.א.4. ביום 10 ביולי 2017 חתמה לוינשטיין נכסים על הסכם למכירת מלוא אחזקותיה בפרויקט החברה "ראשון סנטר" בראשון לציון לצד שלישי בתמורה לסך של 37 מיליון ש"ח (ראה גם סעיף 2.א.4. לעיל). נכון למועד הדוח קיבלה לוינשטיין נכסים סך של כ- 18.5 מיליון ש"ח. התשלום האחרון בסך של 18.5 מיליון ש"ח ישולם על ידי הרוכש עד ליום 9 ביולי 2018. התמורה צמודה למדד המחירים לצרכן כפי שהוגדר בהסכם המכירה.

9.א.4. ביום 22 באוגוסט 2017 החליט דירקטוריון לוינשטיין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 0.5 ש"ח למניה (סך של כ- 6,750 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 7 בספטמבר 2017. חלקה של החברה בדיבידנד שחולק הינו כ- 5,025 אלפי ש"ח.

10.א.4. ביום 24 באוגוסט 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות את ההחלטות הבאות (ראה דיווחים מיוחדים של החברה מיום 24 באוגוסט 2017 אסמכתאות: 2017-01-085992, 2017-01-085995, 2017-01-086001):

א. מינוי 2 דירקטורים חיצוניים לחברה, הגברת סיגלית סגל ומר עוזי רוזן, אשר תקופת כהונתם תחל ביום 12 בינואר 2018.

ב. התקשרות החברה בתוספת להסכם הניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, חברה בבעלות בעל השליטה ומנכ"ל החברה, מר שאול לוטן, לתקופה נוספת של 3 שנים, החל מיום 14 בנובמבר 2017. לפרטי הסכם הניהול ראה דיווח החברה על כינוס אסיפת בעלי מניות מיום 13 ביולי 2017 (אסמכתא 2017-01-060574).

ג. התקשרות החברה בתוספת להסכם העסקה עם מר אמיר לוטן, בנם של בעלי השליטה בחברה, לתקופה של 3 שנים החל מיום 14 בנובמבר 2017. לפרטי תנאי העסקה של מר לוטן ראה דיווח החברה על כינוס אסיפת בעלי מניות מיום 13 ביולי 2017 (אסמכתא 2017-01-060574).

ד. התקשרות החברה בתוספת להסכם העסקה עם הגברת חן גור לוטן, בתם של בעלי השליטה בחברה, לתקופה של 3 שנים החל מיום 21 בנובמבר 2017. לפרטי תנאי העסקה של הגברת גור לוטן ראה דיווח החברה על כינוס אסיפת בעלי מניות מיום 13 ביולי 2017 (אסמכתא 2017-01-060574).

11.א.4. ביום 24 באוגוסט 2017 הודיע סמנכ"ל הכספים של החברה, מר יוסף צימר, לחברה על רצונו לפרוש. מר צימר פרש מתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה ביום 31 בדצמבר 2017. מר צימר יעניק לחברה שירותי ייעוץ חיצוניים לגבי הפרויקט בהודו וימשיך לכהן כדירקטור רגיל בחברת לוינשטיין נכסים.

ראה גם סעיף 18.א.4. להלן.

- 12.א.4. ביום 28 באוגוסט 2017 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'ilA של לוינשטיין נכסים ושל אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה. ביום 12 במרס 2018 הודיעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) כי היא מעלה את הדירוג לסדרות האג"ח הלא מובטחות (סדרות א' וב') של לוינשטיין נכסים ל- 'ilA+ מ- 'ilA.
- 13.א.4. ביום 30 באוגוסט 2017 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'ilA של החברה ושל אגרות החוב סדרה ג' שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה. ביום 12 במרס 2018 הודיעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) כי היא מעלה את הדירוג לסדרת האג"ח הלא מובטחת (סדרות ג') של החברה ל- 'ilA+ מ- 'ilA.
- 14.א.4. ביום 31 באוגוסט 2017 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה (סך של כ- 7,300 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 18 בספטמבר 2017.
- 15.א.4. ביום 31 באוגוסט 2017 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תיקון לדוח העסקה על כינוס אסיפת בעלי מניות שפורסם ביום 13 ביולי 2017. בהתאם לתיקון האמור, שונתה הגדרת התפקיד של הגברת יעל לוטן, בתם של בעלי השליטה בחברה, כפי שאושרה באסיפת בעלי המניות אשר התכנסה ביום 13 בספטמבר 2017 (ראה דיווח מיידי מיום 31 באוגוסט 2017 אסמכתא: 01-088719-2017 ודיווח מיידי מיום 13 בספטמבר 2017 אסמכתא: 01-092298-2017).
- 16.א.4. ביום 2 באוקטובר 2017 ביצעה לוינשטיין נכסים הקצאה פרטית לא מהותית למשקיעים מסווגים, שהינם בעלי עניין בלוינשטיין נכסים, של 900,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"י כ"א של לוינשטיין נכסים (אשר מהוות כ- 6.25% מההון המונפק והנפרע של לוינשטיין נכסים ומזכויות ההצבעה לאחר ההקצאה) בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס 2000. תמורת ההנפקה נתקבל סכום של כ- 56,230 אלפי ש"ח, בניכוי הוצאות הנפקה.
- בעקבות ההנפקה ירד שיעור ההחזקה של החברה בלוינשטיין נכסים מ- 74.4% לכ- 69.8%. יחד עם זאת צפויה לחול עלייה בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 7.6 מליון ש"ח.
- 17.א.4. ביום 18 באוקטובר 2017 אישרו ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה את מינויו של מר ערן עמרם כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1 בינואר 2018. לפרטים אודות מר עמרם ראו דיווח החברה מיום 19 באוקטובר 2017 (אסמכתא 01-100308-2017).
- 18.א.4. ביום 25 באוקטובר 2017 אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה למרחב תכנון מקומי בתל אביב יפו, להפקיד (בתנאים), את תוכנית בנין העיר 4321 - מתחם השומרון - מתחם התחנה המרכזית הישנה, בה מחזיקה החברה הנכדה בבעלות מלאה של לוינשטיין נכסים, לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ, ביחד עם חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ במשותף (בחלקים שווים) כ- 75% מזכויות הבניה העתידיות. התוכנית כוללת בנייה של מעל 1,100 יח"ד וכ- 150,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים.
- 19.א.4. ביום 31 באוקטובר 2017 הודיע סמנכ"ל הבניה של החברה, מר מיכה סנה, כי עם הגיעו לגיל פרישה הוא מבקש לסיים את תפקידו ביום 1 במרס 2018.
- 20.א.4. בחודש נובמבר 2017 פרעה לוינשטיין נכסים בפירעון מוקדם הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה מחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ. סך ההלוואה שנפרעה כולל ריבית שנצברה עד לאותו מועד הינו כ- 26.4 מליון ש"ח.
- 21.א.4. ביום 27 בנובמבר 2017 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתה של החברה במכרז "מחיר למשתכן" בגן יבנה במתחם מספר 2 בשטח כולל של כ- 20 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט בן 225 יחידות דיור. על פי תנאי המכרז, 180 יחידות דיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 45 יחידות דיור תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. תמורת רכישת הקרקע ועלויות הפיתוח תשלם החברה סכום של כ- 60 מליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה שילמה את כל התמורה בגין רכישת המקרקעין.

22.א.4. בחודש דצמבר 2017 נחתם הסכם בין החברה לבין צד שלישי להקמת פרויקט "בית מנצור" ברעננה. הפרויקט יכול לזכות 11 קומות מעל 5 קומות מרתפים. שטח הביצוע הכולל של הפרויקט הינו כ- 25,700 מ"ר (שטחי מרתפים כ- 10,700 מ"ר ושטח עילי כ- 15,000 מ"ר). היקף עבודות הפרויקט נאמד בסך של כ- 84 מליון ש"ח. החברה, באמצעות לוינסטין נתיב, החלה בביצוע העבודות.

23.א.4. בשנת 2017 חתמה החברה על הסכם לביצוע עבודות הריסה, דיפון וחפירה במתחם תיאטרון "בית לסי". היקף עבודות הפרויקט נאמד בסך של כ- 13 מליון ש"ח. החברה, באמצעות לוינסטין נתיב, החלה בביצוע העבודות.

#### ג.4. אירועים לאחר תאריך המאזן

1.ב.4. ביום 15 בינואר 2018 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרעי ישראל את זכייתן בחלקים שונים של החברה יחד עם לוינסטין נתיב במכרז "מחיר למשתכן" בראשון לציון - נחלת יהודה מערב. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 6 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט הכולל 135 יחידות דיור. על פי תנאי המכרז 108 יחידות דיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 27 יחידות דיור תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. החברה תממן את הפרויקט מהונה העצמי וממימון בנקאי. עלות רכישת המקרקעין הינה כ- 87 מליון ש"ח.

2.ב.4. ראה סעיף 6.א.4. לעיל.

3.ב.4. ביום 14 במרס 2018 החליט דירקטוריון לוינסטין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 0.75 ש"ח למניה (סך של כ- 10,801 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 29 במרס 2018. חלקה של החברה בדיבידנד שחולק הינו כ- 7,537 אלפי ש"ח.

4.ב.4. ביום 22 במרס 2018 התקשרה החברה במכרז של קבוצת רכישה בהובלת אלדר השקעות להקמת פרויקט "מגדל עדן" בבת ים אשר יוקם באמצעות חברה הבת לוינסטין נתיב. הפרויקט כולל מגדל מגורים בן 45 קומות מהם שלוש קומות מלון וקומה מסחרית מעל 3 קומות מרתפים ובסה"כ כ- 46,000 מ"ר שטחי בניה. העבודות צפויות להתחיל בחודש מאי 2018. היקף עבודות הפרויקט נאמד בסך של כ- 179 מיליון ש"ח.

5.ב.4. בחודש מרס 2018 חתמה החברה עם צד שלישי על הסכם לביצוע עבודות חפירה ודיפון לארבעה מרתפים באזור תעשייה של חולון. היקף העבודה נאמד בסך של כ- 55 מליון ש"ח. החברה, באמצעות לוינסטין נתיב, תחל בביצוע העבודות בחודש הקרוב.

6.ב.4. ביום 28 במרס 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ- 10,951 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 16 באפריל 2018.

#### ג.4. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

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

ביום 29 במרס 2018 הוגדרו על ידי דירקטוריון החברה, הערכות השווי, בקשר עם שני נכסים, כהערכות שווי מהותיות מאוד. שני הנכסים הינם - "מגדל לוינסטין" ו- "התחנה המרכזית הישנה בתל אביב". הערכות שווי אלה מצורפות לדוח התקופתי בחלק ו' שבו. לפירוט נוסף אודות בחינת מהותיות הערכות השווי של נכסים אחרים ראה סעיף 2.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

5. **אגרות החוב שבמחזור - סדרה ג'**

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

מועדי הנפקה	הנפקה ראשונה ביום 21 בספטמבר 2014 הרחבת סדרה ביום 14 ביולי 2016
שווי נקוב במועד ההנפקה	306,046
קרן שנפרעה (ע.נ.)	68,860
יתרת שווי נקוב	237,186
שווי נקוב לפי תנאי הצמדה	237,186
סכום הריבית שנצברה	2,272
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים	239,458
שווי שוק ליום 31.12.17	255,117
סוג הריבית	קבועה
שיעור הריבית השנתית	3.8%
מועדי תשלום הקרן	בכל 30 בספטמבר, החל מ- 2016 ועד 2022
מועדי תשלום הריבית	בכל סוף חודש מרס וספטמבר בשנים 2016-2022
תנאי הצמדה קרן וריבית	לא צמודים
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	החל מיום 31 בדצמבר 2016 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
שם הערב לתשלום התחייבות התאגיד	אין
שם חברת הנאמנות	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
שם האחראי על האג"ח בחברת הנאמנות	רו"ח רמי סבטי
האופן שבו ניתן להתקשר עם הנאמן	טלפון: 03-6374354, פקס: 03-6374344
כתובת הנאמן למשלוח מסמכים	דרך מנחם בגין 48 תל אביב
שם חברה מדרגת	S&P מעלות החברה הישראלית לדרוג ניירות ערך בע"מ
הדרוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה	ilA
הדרוג שנקבע למועד הדוח	ilA - ביום 12 במרס 2018 הודיעה חברת הדירוג "מעלות" כי היא מעלה את הדירוג לסדרה 'ilA+' מ- 'ilA'.
האם עמד התאגיד בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא
תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד	אין
סוג השעבוד ודרגתו	אין
הגבלות בקשר ליצירת שעבדים נוספים	אין הגבלות

הנהלת החברה מביעה הערכתה לעובדי החברה על תרומתם לקידומה ופיתוחה.

---

**אליעזר אלקון**  
**יו"ר הדירקטוריון**

---

**שאול לוטן**  
**מנכ"ל, חבר הדירקטוריון**

תל-אביב, 28 במרס 2018.

סימוכין : 1346-0318.

**משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2017**



## משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

### דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017

#### 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 דוחות כספיים מאוחדים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-109	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
110	נספח - רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2017

---

---

פאהן קנה ושות'  
בית פאהן קנה  
רחוב המסגר 32  
תל-אביב 6721118  
ת"ד 36172, מיקוד 6136101

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

מספר : 4844  
תאריך : י"ב בניסן תשע"ח  
28 במרס 2018

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

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ והחברות בנות שלה (להלן "החברה") ליום 31 בדצמבר 2017. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2017.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 והדוח שלנו, מיום 28 במרס 2018, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון

פאהן קנה ושות'  
בית פאהן קנה  
רחוב המסגר 32  
תל-אביב 6721118  
ת"ד 36172, מיקוד 6136101

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

מספר : 4844  
תאריך : י"ב בניסן תשע"ח  
28 במרס 2018

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

## משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים המצורפים על המצב הכספי של **משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 0.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההשקעות בהן מטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 הסתכמו לסך של כ- 69,545 אלפי ש"ח וכ- 60,603 אלפי ש"ח בהתאמה, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכמו לסך של כ- 10,817 אלפי ש"ח בשנת 2017, כ- 16,690 אלפי ש"ח אחרי ביטול הפרשה לירידת ערך בשנת 2016 וכן חלק החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכמו לסך של כ- 18,006 אלפי ש"ח אחרי הפרשה לירידת ערך, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים אשר דוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, והדוח שלנו מיום 28 במרס 2018 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים

31 בדצמבר			
2016	2017 (*)		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
נכסים שוטפים			
170,116	84,191	4	מזומנים ושווי מזומנים
26,373	24,654	5	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות
23,850	30,239	6	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,031	60,581	7	לקוחות והכנסות לקבל
17,247	19,827	8	חייבים ויתרות חובה
37,797	-	4א'14	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
1,123	1,740	ח'24	מסים לקבל
6,079	10,772	9	הכנסות לקבל בגין עבודות בחו"ז ביצוע
482,602	340,074	10	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
-	36,288	6א'14	נכס המוחזק למכירה
768,218	608,366		
נכסים שאינם שוטפים			
1,478	1,478		מלאי קרקעות
25,219	22,360	11	השקעות והלוואות
			השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
(**) 60,603	69,545	ב'12	המאזני
21,878	20,888	13	רכוש קבוע
(**) 1,135,052	1,346,905	14	נדל"ן להשקעה
32,104	32,523	ד'14	נדל"ן להשקעה בהקמה
39,769	38,135	15	נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T
(**) 21,626	16,058	24	מסים נדחים
1,337,729	1,547,892		
2,105,947	2,156,258		סה"כ נכסים

(\*) ראה ביאור 2לז' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15).

(\*\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2מ'.

על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2016	2017 (*)		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
139,294	218,496	16	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
9,039	7,865	17	ספקים ונותני שירותים
80,841	61,915	18	זכאים ויתרות זכות
-	18,500	14א'6	מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
1,428	13,357	14א'7	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
1,849	2,750	19	הפרשות
1,149	51	24ח'	מסים לשלם
146,406	35,366	7	מקדמות מרוכשי דירות
380,006	358,300		
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>			
459,425	413,887	20	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
385,667	311,810	21	אגרות חוב
3,471	4,619	22	התחייבויות אחרות
2,974	1,938	23	הטבות לעובדים, נטו
132,277	158,068	24	מסים נדחים
983,814	890,322		
<b>הון</b>			
24,805	24,805		הון מניות
35,951	35,951		פרמיה על מניות
			קרנות הון והפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
15,445	27,250	26ה'	עודפים
548,456	627,891		
624,657	715,897		
(49,502)	(49,502)	26ד'	בניכוי - מניות באוצר
575,155	666,395		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
166,972	241,241	12א'3	זכויות שאינן מקנות שליטה
742,127	907,636		
2,105,947	2,156,258		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

(\*) ראה ביאור 2'לז' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15).

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 28 במרס 2018.

**משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**דוחות מאוחדים על הרווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2015	2016	2017 (*)		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<b>הכנסות</b>				
77,534	223,536	208,480	ג'15, ג'14	מכירת בניינים ומלאי קרקעות
26,348	-	16,969		הכנסות מביצוע עבודות בניה
76,880	77,438	88,400		דמי שכירות ואחזקת מבנים
				חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
				המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
				נטו
-	(**)	16,690	ב'12	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן
				להשקעה בהקמה, נטו
101,740	(**)	107,067	ג'15, ג'14	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים
				של פעילויות חוץ שנוקפו לרווח
				והפסד
-	-	1,414		הכנסות אחרות
1,655	2,063	109	א'27	
284,157	389,050	433,256		
<b>עלויות</b>				
75,014	215,962	182,975	ב'27	עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות
19,893	193	15,916	ג'27	עלות ביצוע עבודות בניה
12,545	15,257	18,552	ד'27	אחזקת מבנים להשכרה
				חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
				המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
				נטו
18,006	-	-	ב'12	הוצאות הנהלה וכלליות
(***) 24,638	(***) 23,330	25,306	ה'27	הוצאות מכירה
(***) 4,822	(***) 5,299	6,207		הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים
				של פעילויות חוץ שנוקפו לרווח
				והפסד
22,697	771	-		הוצאות אחרות
57	3,617	2,029	ו'27	
177,672	264,429	250,985		
<b>רווח תפעולי</b>				
106,485	124,621	182,271		
7,473	2,262	2,650	ז'27	הכנסות מימון
(19,907)	(27,677)	(32,284)	ז'27	הוצאות מימון
(12,434)	(25,415)	(29,634)		הוצאות מימון, נטו
94,051	99,206	152,637		<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
(37,995)	(**)	(36,745)	24	מסים על הכנסה
56,056	91,863	115,892		<b>רווח לשנה</b>
<b>מיוחס ל:</b>				
28,731	69,010	83,713	א'12, 3'	בעלי המניות של החברה
27,325	22,853	32,179		זכויות שאינן מקנות שליטה
56,056	91,863	115,892		
7.87	18.91	22.93	28	<b>רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):</b>

(\*) ראה ביאור 2'לז' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15).

(\*\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2'מ'.

(\*\*\*) סווג מחדש - ראה ביאור 2'לט'1.

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.**

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
56,056	91,863	115,892	רווח לשנה
			מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר מסווגים מחדש/ יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
(1,942)	(62)	3,394	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
22,697	771	(1,414)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנוקפו לרווח והפסד חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
586	-	-	סך הכל רווח כולל אחר שמסווג מחדש/ שיסווג בעתיד לרווח או הפסד
21,341	709	1,980	פריטי רווח כולל אחר אשר אינם מסווגים מחדש/ לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
451	527	929	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו
21,792	1,236	2,909	סך הכל רווח כולל אחר לשנה, נטו
77,848	93,099	118,801	סך הכל רווח כולל לשנה
			מיוחס ל:
50,523	70,246	86,622	בעלי המניות של החברה
27,325	22,853	32,179	זכויות שאינן מקנות שליטה
77,848	93,099	118,801	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי המניות של החברה									
סך ההון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
618,899	128,013	490,886	486,237	31,741	(27,193)	(49,502)	(11,153)	35,951	24,805
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2015</b>									
56,056	27,325	28,731	28,731	-	-	-	-	-	-
21,792	-	21,792	451	-	20,755	-	586	-	-
77,848	27,325	50,523	29,182	-	20,755	-	586	-	-
(14,600)	-	(14,600)	(14,600)	-	-	-	-	-	-
(4,315)	(4,315)	-	-	-	-	-	-	-	-
677,832	151,023	526,809	500,819	31,741	(6,438)	(49,502)	(10,567)	35,951	24,805
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2015</b>									
91,863	22,853	69,010	69,010	-	-	-	-	-	-
1,236	-	1,236	527	-	709	-	-	-	-
93,099	22,853	70,246	69,537	-	709	-	-	-	-
(21,900)	-	(21,900)	(21,900)	-	-	-	-	-	-
(6,904)	(6,904)	-	-	-	-	-	-	-	-
742,127	166,972	575,155	548,456	31,741	(5,729)	(49,502)	(10,567)	35,951	24,805
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2016</b>									
9,393	-	9,393	9,393	-	-	-	-	-	-
751,520	166,972	584,548	557,849	31,741	(5,729)	(49,502)	(10,567)	35,951	24,805
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017</b>									
115,892	32,179	83,713	83,713	-	-	-	-	-	-
2,909	-	2,909	929	-	1,980	-	-	-	-
118,801	32,179	86,622	84,642	-	1,980	-	-	-	-
56,230	46,405	9,825	-	-	-	-	9,825	-	-
(14,600)	-	(14,600)	(14,600)	-	-	-	-	-	-
(4,315)	(4,315)	-	-	-	-	-	-	-	-
907,636	241,241	666,395	627,891	31,741	(3,749)	(49,502)	(742)	35,951	24,805
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>									

(\*) סך של כ- 7.6 מיליוני ש"ח בעבור הקצאה פרטית לא מהותית של לוינשטין נכסים (ראה ביאור 3'א12) וסך של כ- 2.2 מיליוני ש"ח בעבור הקצאת מניות בחברת לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ.

## הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



**משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
56,056	91,863	115,892	<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</b>
(226,114)	(44,913)	(123,160)	רווח לשנה
(170,058)	46,950	(7,268)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח אי')
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(2,572)	(311)	(406)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(156,454)	(20,035)	(115,897)	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה
-	63,620	37,797	השקעה בנדל"ן להשקעה
(21,236)	15,711	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
-	(8,947)	(1,888)	תקבול (תשלום) ממוסדות בגין נדל"ן להשקעה
-	-	18,500	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(157)	(445)	(160)	מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(5,734)	(1,748)	(1,372)	השקעה בנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T
(1,348)	(1,668)	(256)	השקעה ברכוש קבוע
(6,000)	(2,695)	(5,840)	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(43)	25	(98)	רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
5,184	(2,163)	(9,997)	פירעון (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו
-	7,628	-	פירעון (מתן) הלוואות, נטו
276	151	178	תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת
(7,507)	6,539	1,719	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(195,591)	55,662	(77,720)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
			שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
-	-	56,230	<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
-	266,712	-	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) בחברה מאוחדת
(4,315)	(6,904)	(4,315)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(14,600)	(21,900)	(14,600)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(17,674)	(48,278)	(55,930)	דיבידנד ששולם
161,251	47,558	-	פירעון אגרות חוב
(22,893)	(56,744)	(24,656)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
226,802	(160,487)	67,380	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
25,000	-	(25,000)	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
1,000	(2,800)	-	קבלת (פירעון) הלוואות לזמן ארוך מאחרים
354,571	17,157	(891)	קבלת (פירעון) הלוואות מאחרים, נטו
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
9	(31)	(46)	<b>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים הנקובות במטבע חוץ</b>
(11,069)	119,738	(85,925)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
61,447	50,378	170,116	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
50,378	170,116	84,191	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.**

**משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28,483	(*) (16,690)	(9,382)
1,878	2,189	2,303
(101,740)	(*) (69,323)	(107,067)
30,170	(*) 954	29,985
462	236	171
(196)	1,820	(1,987)
(38)	(17)	79
(444)	-	-
475	110	(549)
(***) (1,216)	(***) 4,618	2,360
(***) (144)	(***) 770	4,433
22,697	771	(1,414)
(55)	(18)	(64)
-	(2,045)	(45)
(19,668)	(76,625)	(81,177)

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

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים**

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

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות**

2,662	(4,440)	(47,169)	קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל וחייבים ויתרות חובה
105	(429)	(620)	קיטון (גידול) במסים לקבל
(6,650)	-	(4,693)	גידול בהכנסות לקבל והתחייבות בגין עבודות בחוץ ביצוע, נטו
(181,530)	46,174	15,514	קיטון (גידול) במלאי מקרקעין ומבנים בהקמה, נטו
(110)	-	-	גידול במלאי קרקעות
74	(549)	(1,287)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
(18,764)	(5,366)	(4,731)	קיטון בזכאים ויתרות זכות
(131)	467	901	גידול (קיטון) בהפרשות
1,991	(3,895)	(1,098)	גידול (קיטון) ביתרות מסים לשלם
(4,093)	(250)	1,200	גידול (קיטון) בהתחייבויות אחרות
(206,446)	31,712	(41,983)	
(226,114)	(44,913)	(123,160)	

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2מ'.

(\*\*) סווג מחדש - ראה ביאור 2לטי' להלן.

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.**

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן

5,423	4,266	1,276	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
-	32,272	-	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
1,300	-	-	השקעה ברכוש קבוע כנגד זכאים ויתרות זכות
12,500	68,252	-	המרת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים להלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
133,249	-	-	העמדה מחדש של הלוואות לזמן ארוך

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:

23,124	31,030	36,056	ריבית
18,915	28,804	18,915	דיבידנד
17,092	19,276	18,965	מסים על הכנסה

מזומנים שהתקבלו במהלך השנה עבור:

729	592	711	ריבית
10,510	26	1,498	דיבידנד והחזר השקעה
2,867	21	796	מסים על הכנסה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

- א. **משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ** (להלן - "**החברה**" או "**הקבוצה**") הינה חברה ציבורית אשר התאגדה בישראל והחלה לפעול בשנת 1964. משרדה הרשום של החברה נמצא ברחוב מנחם בגין 23 בתל-אביב. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- ב. הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה וביצוע של פרויקטים של מקרקעין, בניה והשכרת שטחים מסחריים.
- ג. לחברה השקעות בחברות מאוחדות, חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (עסקאות משותפות וחברה כלולה) והשקעות אחרות. רשימת החברות העיקריות המוחזקות על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מפורטת בנספח לדוחות הכספיים.
- ד. מרבית פעילות הנדל"ן המניב בקבוצה מרוכזת בחברת לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן - "**לוינשטיין נכסים**"), שהינה חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור של 69.8%. ראה ביאור 12א'.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**ב. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

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

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

ליום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
221.13	220.68	221.57	מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)
3.90	3.85	3.47	שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב / ש"ח
4.25	4.04	4.15	שער החליפין היציג של 1 אירו / ש"ח
0.059	0.057	0.054	שער החליפין היציג של 1 רופי / ש"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
%	%	%	
(1.0)	(0.2)	0.4	מדד המחירים לצרכן
0.3	(1.5)	(9.8)	שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב
(10.1)	(4.8)	2.7	שער החליפין היציג של 1 אירו
(3.8)	(3.7)	(3.9)	שער החליפין היציג של 1 רופי

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**ה. דוחות כספיים מאוחדים**

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

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

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

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

**1. הסדרים משותפים**

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

**א. פעילות משותפת (joint operation)**

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

**ב. עסקה משותפת (joint venture)**

ראה סעיף ו' להלן.

**2. זכויות שאינן מקנות שליטה**

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

**שינויים בזכויות שאינן מקנות שליטה**

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**ו. השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

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

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

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

חלק החברה ברווחים או בהפסדים של החברה הכלולה והעסקאות המשותפות מוצג ברווח או הפסד במסגרת הסעיף "חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו". רווח כאמור, הינו לאחר מס ולאחר חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות הבנות של העסקאות המשותפות/החברה הכלולה. בנוסף, חלק החברה ברווח (בהפסד) כולל אחר של חברה כלולה מוצג בדוח על הרווח הכולל במסגרת הסעיף "חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני". הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בגין ההשקעה מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.

כאשר חלק החברה בהפסדים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני עולה על הזכויות בה, החברה מכירה בחלקה בהפסדי החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני כאשר קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדים כאמור.

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

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

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

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

**ז. מזומנים ושווי מזומנים**

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



**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**ח. מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות**

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

**ט. מלאי עבודות בביצוע**

עבודות בביצוע מוכרות לפי העלות הכוללת עלויות ישירות מזוהות, עלויות עקיפות משותפות ועלויות אשראי שהונו. עלויות עקיפות משותפות הוקצו לעבודות שבביצוע על בסיס מפתחות העמסה שונים (בדרך כלל שעות עבודה).

במקרים בהם צפוי הפסד מעבודות בביצוע, נזקף מלוא ההפסד הצפוי מהעבודה בביצוע במועד בו צפוי ההפסד כאמור. עבודות בביצוע מוצגות בניכוי מקדמות שנתקבלו, בתוספת רווח שהוכר ובניכוי סך ההפסדים שהוכרו, כאמור לעיל.

**י. מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה**

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

עלות הקרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין מוכרת כאומדן השווי ההוגן של הקרקע למועד רכישתה ובמקביל מוכרת התחייבות למתן שירותי בניה בסכום זהה.

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

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

סכום ירידת ערך או ביטול ירידת ערך נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין. ראה גם סעיף יא' להלן.

**יא. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין**

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**יב. רכוש קבוע**

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

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

**יג. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה**

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

נכסי נדל"ן להשקעה נמדדים לראשונה לפי העלות הכוללת עלויות רכישה ישירות (לרבות מסי רכישה) ועלויות אשראי (כאשר הנכס מהווה נכס כשיר). בתקופות עוקבות נכסי נדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן. שינויים בשווי הוגן לאחר ההכרה לראשונה, מוכרים ברווח או הפסד. נדל"ן כאמור אינו מופחת. ראה גם ביאור 33' להלן.

זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית, מסווגות ומטופלות כנדל"ן להשקעה אך ורק אם הנדל"ן מקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה וכן נעשה שימוש במודל השווי הוגן לגבי זכויות נדל"ן כאמור (בהתייחס לכל נכס ונכס באופן פרטני בהתאם לקביעת ההנהלה).

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

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

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

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

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

**יד. ירידת ערך נכסים שאינם כספיים**

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

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

בהתייחס לחברה כלולה ועסקאות משותפות, החברה בוחנת לאחר יישום שיטת השווי המאזני באם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך ההשקעה. לצורך זה, החברה קובעת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך ההשקעה בחברה כלולה/עסקה המשותפת. במידה ומתקיימת ראיה כאמור מתבצעת בדיקת ירידת ערך על ידי השוואת הסכום בר ההשבה של ההשקעה (הגבוה מבין שווי השימוש ובין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש) לבין ערך ההשקעה בספרים. במידת הצורך מוכר הפסד מירידת ערך בגובה ההפרש בין הסכום בר ההשבה של ההשקעה בחברה הכלולה/בעסקה המשותפת לבין ערכה בספרים. ההפסד מירידת ערך נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

הפסד מירידת ערך של השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אינו מוקצה למוניטין הגלום ביתרת ההשקעה אלא להשקעה בכללותה. במידה ובתקופות דיווח עוקבות חלה עליה בסכום בר ההשבה של השקעה כאמור, בגינה נרשמה בעבר הפרשה לירידת ערך, ההפסד מירידת הערך מבוטל, במגבלת סכום ההפסד שהוכר כך שלאחר הביטול ערך הספרים של ההשקעה לא יעלה על הערך שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילולא הוכר הפסד מירידת ערך.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**טו. מסים על הכנסה**

**1. מסים שוטפים**

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

**2. מסים נדחים**

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

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

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

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

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

הקבוצה לא רשמה נכסי מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס בחברות מאוחדות כאשר קיימת אי וודאות באשר לניצולם בעתיד הנראה לעין.

**טז. הכרה בהכנסות**

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

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

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

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**טז. הכרה בהכנסות (המשך)**

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

**להלן תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן:**

**זיהוי חוזה עם לקוח**

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

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

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

**זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה**

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

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

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

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

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**טז. הכרה בהכנסות (המשך)**

**תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן (המשך):**

**קיום מחויבויות ביצוע**

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

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

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

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

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

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

**קביעת מחיר העסקה**

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

**תמורה משתנה**

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

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**טז. הכרה בהכנסות (המשך)**

**תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן (המשך):**

**קביעת מחיר העסקה (המשך)**

**רכיב מימון משמעותי בחוזה**

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

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

**להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסות:**

**1. הכנסות מדמי שכירות**

הכנסות מדמי שכירות מוכרות ככלל לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת השכירות. תמריצים שהוענקו לשוכרים מוכרים על פני תקופת השכירות.

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

**2. הכנסות מדמי ניהול ואחזקה**

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

**3. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ודירות**

**מדיניות ההכרה בהכנסה עד ליום 31 בדצמבר 2016**

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

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**טז. הכרה בהכנסות (המשך)**

**תנאי ההכרה בהכנסות (המשך):**

**3. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ודירות (המשך)**

מדיניות ההכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2017 ואילך

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**טז. הכרה בהכנסות (המשך)**

**תנאי ההכרה בהכנסות (המשך):**

**4. הכנסות מעבודות לפי חוזי ביצוע**

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

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

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

**5. הכנסות ריבית**

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

**6. הכנסות מדיבידנד**

הכנסות מדיבידנד מוכרות בעת ההכרזה על הזכות לקבלת הדיבידנד.

**7. הכרה בהכנסה ברוטו כספק עיקרי או נטו כסוכן**

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

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

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

**8. הכנסות מתפעול מלונית**

ההכנסות מתפעול וניהול מלונית נזקפות במועד מתן השירות.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**יז. היוון עלויות אשראי**

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

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

**יח. הפרשה לבדק ואחריות**

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

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

**יט. עלויות השגת חוזה**

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

**כ. הפרשות בגין תביעות משפטיות**

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

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**כא. נכסים פיננסיים**

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

הקבוצה מסווגת את השקעותיה במכשירים פיננסיים לקטגוריות הבאות:

**1. הלוואות וחייבים**

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

**2. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

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

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

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

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

**כב. ירידת ערך נכסים פיננסיים**

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

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

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**כג. התחייבויות פיננסיות**

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

**התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת**

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת כוללות זכאים ויתרות זכות, ספקים ונותני שירותים, אגרות חוב, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ואשראי לזמן קצר שהתקבל מתאגידים בנקאיים ומגורמים אחרים. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בדוחות הכספיים על בסיס שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה ישירות, במידה וקיימות. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה מוצגות לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את העלויות הישירות. הריבית האפקטיבית נזקפת לדוחות רווח והפסד במסגרת סעיף המימון. יתרות לזמן קצר, כגון זכאים ויתרות זכות וספקים ונותני שירותים אשר האשראי בגינם לא חורג מהמקובל בענף מוצגות בערכים נומינליים.

**כד. שינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית**

במקרים בהם מתבצע שינוי או החלפה של התחייבות פיננסית מול אותו נותן אשראי בתנאים הגורמים לשינוי משמעותי (כמותי או איכותי) בתנאי ההתחייבות, השינוי או ההחלפה מטופלים 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 הינו שינוי תנאי התחייבות קיימת ללא השפעה מיידית על רווח או הפסד אלא בדרך של פריסה על פני יתרת חיי ההתחייבות.

**כה. קיזוז מכשירים פיננסיים**

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

**כו. גריעת מכשירים פיננסיים**

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר:

- פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי; או
- החברה מעבירה את הנכס הפיננסי וההעברה כשירה לגרעיה.

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 כד' לעיל.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**כז. הטבות לעובדים**

**1. התחייבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה**

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של החברה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטר או יפרשו מעבודתם ביוזמתם. התחייבות החברה בגין הטבות לאחר העסקה מטופלות כתוכנית הטבה מוגדרת ולגבי חלק מהעובדים כתוכנית להפקדה מוגדרת.

תוכניות להטבה מוגדרת הינן תכניות בגין הסיכונים האקטואריים והכלכליים שמוטלים על החברה. בתוכניות להטבה מוגדרת נדרש לאמוד את ההתחייבות בשיטות אקטואריות (שיטת יחידת זכאות חזויה) אשר מביאות בחשבון את משך העבודה הצפוי של העובדים, את ערך הזמן, את הצפי לעליית השכר עד לפרישה, ואת האפשרות שעובדים יפרשו בתנאים שלא יזכו אותם בפיצויים.

נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות.

הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת מחושב אחת לשנה על ידי אקטוארים בלתי תלויים. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש לחישוב הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת התבסס על אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה לתקופה מקבילה לתקופה בה חזוי סילוק התכנית והנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התכנית.

עלות שירות שוטף, עלות שירות עבר ורווחים והפסדים מסילוק, ריבית נטו על ההתחייבות, נטו, וכן יתרת הרווח הריאלי הנצבר על נכסי תוכנית (שמועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים) מוכרים ברווח או הפסד.

מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו, בגין הטבה מוגדרת כוללות רווחים והפסדים אקטואריים ואת התשואה על נכסי תוכנית (למעט סכומים שנכללו בריבית נטו על ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת). סכומים אלה מוכרים באופן מיידי ברווח כולל אחר בסעיף עודפים ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד בתקופות עוקבות.

ההתחייבות בגין הטבות לעובדים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בגין תכניות הטבה מוגדרת מוצגת בהתבסס על סכום ההתחייבות שחושב כאמור לעיל, בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית שישמשו לסילוק התחייבויות התוכנית.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין לחלק מהעובדים, בגין תכניות אלה הסיכונים האקטואריים והכלכליים אינם מוטלים על הקבוצה. בתכניות כאמור, במהלך תקופת ההעסקה ישות משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם בקרן לא נצברו סכומים מספקים. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת נכללות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית, במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים. הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח.

**2. הטבות לעובדים לטווח קצר**

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**כח. פעולות בין החברה לבין בעל שליטה בה**

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי השווי ההוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן נזקף בסעיף נפרד בהון.

**כט. הסכמי חכירה**

במועד הכניסה להתקשרות או בעת בחינה מחודשת, בוחנת החברה האם התקשרות כוללת במסגרתה הסכם חכירה. המבחנים לסווג חכירה כמימונית או תפעולית מבוססים על מהות העסקה והם נבחנים במועד ההתקשרות (לרבות בהתייחס לחכירות קרקעות ממנהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים).

**חכירה מימונית**

הקבוצה מסווגת הסכמי חכירה במסגרתם עיקר הסיכונים והתשואות הנובעים מהבעלות על הנכס החכור עוברים לידי החברה, כהסכמי חכירה מימונית. במועד ההכרה הראשונית בהסכם חכירה שסווג כחכירה מימונית, החברה מכירה בנכס החכור ובהתחייבות לפי הערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים או השווי ההוגן של הנכס החכור כנמוך שבהם.

**ל. הוצאות פרסום**

הוצאות פרסום נזקפות לרווח והפסד במועד בו קיימת לקבוצה גישה למוצרי הפרסום או כאשר השירות ניתן לחברה.

**לא. מניות באוצר**

מניות אלה מוצגות על בסיס סכום עלותן, כהפחתה מההון של החברה, בסעיף "מניות באוצר".

**לב. רווח למניה**

הרווח הבסיסי למניה, מחושב על ידי חלוקת הרווח הראוי לחלוקה לבעלי המניות הרגילות במוצא המשווקל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה לאחר נטרול מניות החברה המוחזקות בידי החברה וחברות מאוחדות.

**לג. דיווח על מגזרי פעילות**

החברה מדווחת על מגזרי פעילות בהתאם ל-IFRS 8, מגזרי פעילות (להלן - "התקן"). הדיווח המגזרי מבוסס על ניתוחי הנהלת החברה ועל הדיווחים הפנימיים בחברה ("גישת ההנהלה"), על מנת לספק מידע רלוונטי יותר למשקיעים ולמשתמשי הדוחות הכספיים - מידע על מצב החברה מנקודת ראותה של ההנהלה. בדוחות הכספיים ניתן גילוי למידע כדי לאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים שלה להעריך את המהות ואת ההשפעות הכספיות של הפעילויות העסקיות שבהן היא עוסקת ואת הסביבות הכלכליות שבהן היא פועלת. בנוסף, ניתן מידע בדבר ההכנסות הנובעות ממוצרי הישות או משירותיה (או מקבוצת מוצרים ושירותים דומים), המדינות מהן נובעות ההכנסות או הנכסים וכן הכנסות מלקוחות עיקריים וזאת מבלי להתחשב באם ההנהלה משתמשת במידע זה לצורך החלטותיה התפעוליות. ראה גם ביאור 31 להלן.

**לד. דיבידנד**

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**לה. תקופת המחזור התפעולי**

לקבוצה שני מחזורי תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו כשלוש שנים. בהתייחס לנדל"ן להשקעה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך שתי תקופות המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתאם לסוג הפעילות.

**לו. פרויקט B.O.T**

החברה זכתה במכרז להקמה, תפעול ומסירה (B.O.T) של מרכז שירותי רווחה בשטח בית חולים אסף הרופא. על פי ההסכם עלויות הבניה יחולו על החברה. נקבע כי החברה תתפעל את המרכז לתקופה של 25 שנים מתום תקופת הבניה ולאחר מכן תעביר את הזכויות במרכז, לידי בית החולים ללא תמורה.

ביישום תקני IFRS לאור העובדה שלא מוקנית לחברה זכות חוזית בלתי חוזרת לקבלת נכסים פיננסיים ולאור זאת שההסכם מקנה לחברה זכות שימוש במבנים ובחננויות שהקימה, בדרך של השכרה לאחרים ולא זכות למתן שירות ציבורי כלשהו, נקבע כי מהות ההסכם הינה כשל הסכם חכירה תפעולית, לפיו דמי החכירה התפעולית משולמים מראש על ידי החברה באמצעות העובדה שעלויות הבניה במלואן חלות עליה. חלק הפרויקט העומד בהגדרת נדל"ן להשקעה ומשמש את הקבוצה לשם הפקת הכנסות שכירות סווג וטופל כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן (כאמור בסעיף יג' לעיל, ראה גם ביאור 15 להלן) בעוד החלק שנותר בשימוש החברה (מלונית המופעלת על ידי החברה) מטופל בהתאם לעקרונות החלים על רכוש קבוע.

**לז. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש אשר יושם לראשונה באימוץ מוקדם ואשר הינו רלוונטי לפעילות החברה**

**IFRS 15 - הכנסה מחוזים עם לקוחות**

בחודש מאי 2014 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15), להלן - "התקן". התקן חל על חוזים עם לקוחות שעניינם:

- אספקה של סחורות או שירותים;
- ביצוע עבודות הקשורות לחוזי הקמה;
- הקניית זכות שימוש בקניין רוחני (intellectual property licensing).

עם כניסתו לתוקף התקן יחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 18, הכנסות (IAS 18), את תקן חשבונאות בינלאומי 11, חוזי הקמה (IAS 11) ופרשנויות נלוות לתקנים אלו.

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; הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות והכרה בהכנסה עם קיומה של מחויבות ביצוע).

התקן יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018, או אחריו, בדרך של יישום למפרע (למעט הקלות מסוימות כמפורט בתקן) או בדרך של השפעה מצטברת. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לז. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש אשר יושם לראשונה באימוץ מוקדם ואשר הינו רלוונטי לפעילות החברה (המשך)

IFRS 15 - הכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

להלן ההשפעה המצטברת של היישום המוקדם של התקן על הדוחות מאוחדים על המצב הכספי ועל ההון בגין חוזים אשר טרם הושלמו:

במסגרת היערכות החברה לצורך היישום לראשונה ביצעו הנהלת החברה והדירקטוריון בחינה מעמיקה של עקרונות התקן והשפעת יישומו לראשונה על פעילויות החברה (לרבות בגין גיבוש מדיניות החשבונאית בקשר לסוגיות היישומיות הרלוונטיות השונות ופיתוח אומדנים ושיקולי דעת מתאימים), תוך הסתייעות, בין היתר, ביועצים חשבונאיים ומשפטיים. ההנהלה נערכה להתמודדות עם סוגיות יישומיות הכרוכות בתקן לרבות בעיקר בגין יצירת בסיס מהימן למדידת שיעור ההשלמה של הפרויקטים השונים, זיהוי רכיבי התמורה בהתאם לתקן החדש, היוון עלויות אשראי, קביעת התקיימות או אי התקיימות רכיב מימון משמעותי בחוזי מכירה הקיימים לחברה וכן לימוד גיבוש דרישות ההצגה והגילוי מכוח התקן. בנוסף, בחנה החברה את הצורך בהתאמת מערכות הדיווח, הבקרה הפנימית והנהלים הנדרשים לצורך יישום התקן על מכלול היבטיו. הנהלת החברה והדירקטוריון השלימו את בחינת עקרונות התקן וההשפעות הכרוכות ביישומו על הדוחות הכספיים.

התקן מתווה מספר חלופות יישום לראשונה והקלות יישום שונות. הקבוצה בחרה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע באופן חלקי תוך יישום הקלות מסוימות, קרי, רק בגין חוזים אשר טרם הושלמו נכון לתחילת התקופה (1 בינואר 2017). בהתאם לגישת יישום זאת נדרשת הכרה בהשפעה המצטברת של יישום התקן לראשונה על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2017 באמצעות התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (יתרת הרווח) לאותו מועד. בגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה לתקופות קודמות.

עיקר השפעת יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לפעילות היזמית של הקבוצה בקשר עם מכירת דירות מגורים בישראל. על פי התקן, מכירה הקבוצה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן בעוד שבהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת ההכנסה מחוזים כאמור הוכרה בעת המסירה לרוכש.

להלן ההשפעה המצטברת של היישום המוקדם של התקן על הדוחות מאוחדים על המצב הכספי ועל ההון בגין חוזים אשר טרם הושלמו:

1 בינואר 2017			
לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15	לפני יישום IFRS 15	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
15,030	11,999	3,031	לקוחות והכנסות לקבל
19,644	2,397	17,247	חייבים ויתרות חובה
385,482	(97,120)	482,602	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
18,643	(2,983)	21,626 (*)	מסים נדחים
(78,419)	2,422	(80,841)	זכאים ויתרות זכות
(53,728)	92,678	(146,406)	מקדמות מרוכשי דירות
(557,849)	(9,393)	(548,456)	עודפים

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2מ'.



ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לז. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש אשר יושם לראשונה באימוץ מוקדם ואשר הינו רלוונטי לפעילות החברה (המשך)

IFRS 15 - הכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

להלן פירוט הסעיפים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 אשר הושפעו מהיישום המוקדם של התקן תוך השוואה לתוצאות אשר היו מתקבלות בהנחה והמדיניות החשבונאית הקודמת הייתה ממשיכה גם בתקופות דיווח אלו:

דוחות מאוחדים על המצב הכספי:

31 בדצמבר 2017			
לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15 אלפי ש"ח	לפני יישום IFRS 15	
60,581	54,815	5,766	לקוחות והכנסות לקבל
19,827	2,115	17,712	חייבים ויתרות חובה
340,074	(213,282)	553,356	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
16,058	(5,267)	21,325	מסים נדחים
(61,915)	(779)	(61,136)	זכאים ויתרות זכות
(35,366)	186,730	(222,096)	מקדמות מרוכשי דירות
(627,891)	(24,332)	(603,559)	עודפים

דוחות מאוחדים על הרווח וההפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			
לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15 אלפי ש"ח	לפני יישום IFRS 15	
208,480	134,342	74,138	מכירת בניינים ומלאי קרקעות
(182,975)	(114,645)	(68,330)	עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות
(25,306)	(296)	(25,010)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,207)	(1,688)	(4,519)	הוצאות מכירה
182,271	17,713	164,558	רווח תפעולי
(32,284)	(490)	(31,794)	הוצאות מימון
152,637	17,223	135,414	רווח לפני מסים על הכנסה
(36,745)	(2,284)	(34,461)	מסים על הכנסה
115,892	14,939	100,953	רווח לשנה

ההשפעה העיקרית מהיישום לראשונה של התקן נובעת מעיתוי ההכרה בהכנסות שמקורן במכירת יחידות דיור. בהתאם ל- IFRS 15 נקבע כי הכנסות כאמור מוכרות לאורך זמן בעוד שלפי עקרונות תקני IFRS אשר יושמו עד למועד אימוץ התקן הוכרו ההכנסות, בדרך כלל, במועד המסירה. לאור האמור, נזקף ליתרת העודפים ליום 1 בינואר 2017 הסכום המשקף את הרווח אשר מקורו בחוזים שטרם הושלמו נכון למועד זה בהתבסס על אומדן שיעור ההשלמה של חוזים אלו נכון לאותו מועד.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

לח. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטים לפעילות החברה

**1. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים**

ביולי 2014 פורסמה גרסה סופית לתקן (IFRS 9 (2014)) להלן עיקרי קביעות התקן:

**נכסים פיננסיים:**

בהתאם לתקן, ישנן שלוש קטגוריות למדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח והפסד ושווי הוגן דרך רווח כולל אחר. סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של הישות לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. כל יתר הנכסים הפיננסיים אשר לא משתייכים למודל העסקי או אשר יועדו על ידי ההנהלה כאשר ייעוד כאמור אפשרי כמפורט בתקן, יימדדו בשווי הוגן. התקן מאפשר חלופת סיווג הניתנת לבחירה במועד ההכרה לראשונה, לפיה רווחים והפסדים בגין השקעה במכשירי הון שאינם מוחזקים למסחר ייזקפו לרווח כולל אחר (OCI). בחירה כאמור הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי בתקופות עוקבות.

**התחייבויות פיננסיות:**

התקן מאמץ את מרבית הדרישות הקיימות ב- IAS 39 לעניין סיווג ומדידה של התחייבויות פיננסיות למעט בנושאים המפורטים להלן: (א) שינויים בשווי הוגן של התחייבויות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בגין החלק המגלם סיכון אשראי עצמי ייזקפו לרווח כולל אחר (OCI) והיתרה תיזקף לרווח או הפסד, למעט כאשר טיפול כאמור יגרום לאי התאמה חשבונאית (mismatch) ברווח או הפסד כי אז יוכרו כל השינויים בשווי הוגן ברווח או הפסד. (ב) נגזרים המהווים התחייבויות פיננסיות, יימדדו בשווי הוגן גם כאשר ההתחייבות קשורה למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי הוגן באופן מהימן.

**גריעה:**

התקן מאמץ את הדרישות הקיימות ב- IAS 39 לעניין גריעה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות.

**חשבונאות גידור - כללי:**

פרק חשבונאות הגידור בתקן מחיל שינוי מהותי באשר לתפיסה של חשבונאות גידור במטרה לספק למשתמשי הדוחות הכספיים מידע באיכות טובה יותר להבנת ניהול הסיכונים של חברות ולשקף פעילויות אלה באופן טוב יותר ואת השפעתן על הדיווח הכספי תוך הרחבת מכלול המכשירים המגדרים והפריטים המגודרים הכשירים לצורך יישום חשבונאות גידור וכן החלה של גישת מבוססת עקרונות לבחינת אפקטיביות של יחסי הגידור בדרך של מתן משקל לבחינה איכותנית.

**ירידת ערך של נכסים פיננסיים:**

התקן כולל מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי צפויים ('expected credit loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. התקן מבחין בין שני מצבים של הכרה בהפרשה לירידת ערך: (1) מכשירים פיננסיים אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה שתוכר תיקח בחשבון הפסדי אשראי צפויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או; (2) מכשירים פיננסיים אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך - ההפרשה שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי הצפויים לאורך יתרת תקופת חי המכשיר.

התקן יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018. התקן ייושם, למפרע, למעט מספר הקלות הנוגעות לאופן היישום לראשונה. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לעובדה זו. באשר לאופן היישום המוקדם נקבעו מספר חלופות אפשריות. בהתאם לתקן בגרסתו הסופית מוקנית האפשרות ליישום מוקדם באופן מיידי של הטיפול החשבונאי הנוגע לסיכון אשראי עצמי בגין התחייבויות פיננסיות אשר יועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מבלי ליישם את IFRS 9 על יתר פרקיו השונים.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

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

**1. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ירידת ערך של נכסים פיננסיים (המשך):**

בכוונת ההנהלה לאמץ את התקן במועד כניסתו לתוקף, קרי ביום 1 בינואר 2018.

בחודש אוקטובר 2017 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) קובץ משולב הכולל הבהרה ל- IFRS 9, העוסקת בעדכון תנאים (Modification) של התחייבות פיננסית אשר אינו מגיע עד כדי שינוי משמעותי (להלן - "התקן" ו- "ההבהרה", לפי העניין).

בהתאם לעקרונות התקינה החשבונאית הנוכחית אשר מבוססת על קביעות תקן חשבונאות בינלאומי 39, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (IAS 39), בדרך כלל, במועד שינוי תנאים של התחייבות פיננסית ו/או לחילופין בעת החלפת התחייבות קיימת מול אותו מלווה, לא ניתן ביטוי להשלכות מדידה, ככל ונקבע כי שינוי התנאים אינו מהווה שינוי משמעותי (ובהתאם, לא עולה הצורך בגריעת התחייבות הפיננסית ולפיכך השלכות השינוי מקבלות ביטוי, בדרך כלל, על פני יתרת חיי ההתחייבות הפיננסיות בהתאם לתנאיה המעודכנים בדרך של עדכון הריבית האפקטיבית).

ההבהרה קובעת כי בהתאם לדרישות ההכרה והמדידה הקיימות במסגרת IFRS 9, עדכון תנאים (Modification) של התחייבות פיננסית אשר אינו מגיע עד כדי שינוי משמעותי (ולפיכך, לא עולה הצורך בגריעה של ההתחייבות הפיננסית) יוביל לצורך בחישוב מחדש של העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית כערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים החוזיים העתידיים העדכניים כשהם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות הפיננסית. הפער בין ערך הספרים ערב עדכון תנאי ההתחייבות הפיננסית ובין הערך הנוכחי שחושב כאמור ייזקף באופן מיידי לרווח או הפסד כהכנסה או כהוצאה, לפי העניין.

היות והאמור לעיל אינו מהווה שינוי בדרישות ההכרה והמדידה של IFRS 9 אלא הבהרה של עקרונותיו יידרש ליישם את האמור בה באופן עקבי למועד תחילת IFRS 9 ובהתאם להוראות המעבר המפורטות במסגרתו.

הקבוצה בחנה את השלכות יישום התקן וההבהרה לתקן ולהערכת הנהלת הקבוצה ליישום התקן וההבהרה לתקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

**2. IFRS 16, חכירות**

בחודש ינואר 2016 פרסם ה- IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16, להלן - "התקן"). התקן קובע את הטיפול החשבונאי (הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) בהסכמי חכירה בספרי החוכר ובספרי 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).

עם כניסתו לתוקף התקן יחליף את IAS 17 וכן שלושה פרסומי פרשנות העוסקים בנושא חכירות.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

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

**2. IFRS 16, חכירות (המשך)**

התקן יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי בהתייחס לשינויות שתבחרנה ליישם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסה מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) בד בבד עם יישום התקן או קודם ליישומו.

ישות חוכרת רשאית ליישם את התקן למפרע לכל תקופות הדיווח הקודמות המוצגות או למפרע תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה במועד הישום לראשונה (1 בינואר 2019) ליתרת הפתיחה של עודפים לאותו מועד וזאת ללא צורך בהצגה מחדש של מידע השוואתי לתקופות קודמות. ישות מחכירה תיישם את התקן, בדרך כלל, ממועד הישום לראשונה ואילך ללא תיאומים עבור חכירות קיימות.

בכוונת ההנהלה לאמץ את התקן במועד כניסתו לתוקף, באמצעות גישת ההשפעה המצטברת תוך התאמת יתרת העודפים למועד המעבר (1 בינואר 2019) וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות קודמות. הנהלת החברה והדירקטוריון החלו בבחינת ההשפעות האפשריות של עקרונות התקן ושל ההשפעות האפשריות הכרוכות ביישומו על הדוחות הכספיים מבלי שקיימת כאמור לקבוצה בשלב זה, כוונה לאימוץ מוקדם.

אף שהליך הבחינה טרם הושלם, להערכת ההנהלה ליישום התקן לא צפויה השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

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

בחדש דצמבר 2016 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים ("IASB") תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה (IAS 40) (להלן - "התיקון") המבהיר כי העברות לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה תתבצענה רק כאשר קיים שינוי בשימוש, הנתמך בראיות וכי קיימת או נפסקת העמידה בהגדרת נדל"ן להשקעה. עוד מובהר במסגרת התיקון כי שינוי בכוונת ההנהלה לשימוש בנכס כשלעצמו אינו מספיק בכדי להוות ראיה התומכת לשינוי השימוש וכי נדרש כי ראיות התומכות בשינוי שחל בשימוש תהיינה ברורות צפייה.

בנוסף, בהתאם לתיקון, רשימת הנסיבות אשר נכללה בסעיף 57 לתקן אשר היוותה רשימה "סגורה" טרם התיקון, תהפוך לרשימת דוגמאות שאינה ממצה (Non-exhaustive) לראיות התומכות בכך שהתקיים שינוי בשימוש.

התיקון יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או אחריו. יישום מוקדם של התיקון אפשרי בכפוף למתן גילוי.

ככלל, התיקון יישום בדרך של מכאן ולהבא. עם זאת יתאפשר תיקון למפרע בנסיבות בהן מתקיימות ראיות ניתנות לצפייה בדבר השינוי בשימוש מבלי שיידרש להפעיל בגינת שיקול דעת בדיעבד (hindsight).

ליישום לראשונה של התיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרים המזומנים של החברה.

**4. תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23)**

תקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23) קובע הנחיות בהקשר לעלויות אשראי הכשירות להיוון כדלקמן:

- במידה וישות לווה כספים במיוחד לצורך השגת נכס כשיר (להלן - "אשראי ספציפי"), הישות תקבע את הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון לפי עלויות האשראי בפועל אשר התהוו לה בגין אשראי זה.
- במידה וישות לווה כספים באופן כללי ומשתמשת בהם להשגת נכס כשיר (להלן - "אשראי כללי"), הישות תקבע את הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון על ידי ייחוס שיעור היוון המבוסס על ממוצע משוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי הקיים בישות (Outstanding) לתקופה המתייחסת, למעט אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר כאמור לעיל.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**לח. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטים לפעילות החברה (המשך)**

**4. תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23) (המשך)**

התיקון מבהיר כי כאשר חברה מפסיקה להוון עלויות אשראי ספציפי אשר נלקחו בעבר במיוחד לצורך השגת נכס כשיר כיוון שנשלמו באופן מהותי (Substantially all) כל הפעילויות הדרושות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו, החל מאותו מועד, אשראי זה יובא בחשבון במסגרת חישוב שיעור היוון המשוקלל של עלויות אשראי שהישות לוותה באופן כללי.

התיקון יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. אימוץ מוקדם של התיקון אפשרי בכפוף למתן גילוי. יישום התיקון יתבצע בהתייחס לעלויות אשראי שהתהוו במועד תחילת תקופת הדיווח השנתית בה יתבצע היישום לראשונה של התיקון או לאחריו. ליישום לראשונה של התיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרים המזומנים של החברה.

**לט. סיווג מחדש**

(1) במהלך שנת 2017 החליטה החברה לסווג בדוחות רווח והפסד הוצאות הקשורות לפעילות מכירה ושיווק מהוצאות הנהלה וכלליות להוצאות מכירה.

(2) כמו כן, במהלך שנת 2017 החליטה החברה להציג בנפרד, במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, את התנועות בגין התאמות הנובעות מהלוואות לחברה מאוחדת המהווה פעילות חוץ מהתנועות בגין ירידת (עליית) ערך השקעות והלוואות לזמן ארוך.

כתוצאה מהאמור לעיל ולשם עקביות עם ההצגה הנוכחית, החברה סיווגה מחדש את מספרי ההשוואה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015.

לסיווגים מחדש כאמור אין כל השפעה על סך הרווח, על סך תזרימי המזומנים של החברה ו/או על סך יתרות המזומנים ושווי מזומנים ו/או על ההון.

**מ. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה**

בשנת 2017, בעקבות שינוי סיווגה של חברת הדר דפנה בע"מ (להלן - "הדר דפנה") (חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 25% על ידי החברה), מ"חברת בית" כהגדרתה בפקודת מס הכנסה לחברה שאינה "חברת בית", בחנה החברה את סיווגו של נכס נדל"ן להשקעה אשר מוחזק בידי הדר דפנה ונכלל בדוחות הכספיים כחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה בקבוצה (לפי החלק בו מחזיקה החברה בהדר דפנה) והחליטה לסווג את נכס הנדל"ן כחלק מהנכסים נטו של החברה הכלולה בגינה מיושמת שיטת השווי המאזני.

השפעת השינוי על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2016 הינה גידול בסך של כ- 5.1 מיליוני ש"ח ביתרת השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, קיטון ביתרת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח וגידול ביתרת מסים נדחים בחובה בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח.

השפעת השינוי כאמור על הרווח והפסד בשנת 2016 הינה קיטון בשערך נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1.7 מיליוני ש"ח, גידול בחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 1.4 מיליוני ש"ח וקיטון בהוצאות מסים על הכנסה בסך של כ- 0.3 מיליוני ש"ח וכן שינויים שאינם מהותיים בתזרימי המזומנים של החברה.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים**

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

**א. מדידת שווי הוגן**

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

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

מדידת שווי ההוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן וזאת תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

**רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות;**

**רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, 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 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 ובסיווג מדידת השווי ההוגן במדרג השווי ההוגן.

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ראה גם ביאור 14 ב' להלן.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**ב. נדל"ן להשקעה**

נכסי נדל"ן להשקעה לרבות נכס נדל"ן להשקעה בהקמה, נמדדים בשווי הוגן בהתאם להערכות שווי הכוללות שימוש בטכניקות הערכה ובהנחות לגבי אומדני תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. במדידת השווי ההוגן כאמור מובאת בחשבון היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שינויים אפשריים בנכס מבחינה פיזית, המותרים מבחינה משפטית וברי ביצוע מבחינה פיננסית וכל זאת מנקודת ראות משתתפים בשוק. בין ההנחות ששימוש במדידת השווי ההוגן ניתן למנות, בין היתר, הנחות בדבר הכנסות שכירות מהנכס, מיקומו, מצבו הפיסי, איכות השוכרים ומצבם הפיננסי, תקופת השכירות, אופציות להמשך השכירות ותנאיהן, היקף האכלוס הנוכחי והחזוי והנחות אחרות שמשתתפים בשוק היו משתמשים בעת תמחור הנדל"ן להשקעה בתנאי שוק נוכחיים. ראה גם ביאורים 14 ו-15 להלן.

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

להלן ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2017 לשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה החשופים באופן ישיר לשינוי בשיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים:

עליה בשווי ההוגן כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון			שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	ירידה בשווי ההוגן כתוצאה מעליה בשיעור ההיוון		
(0.75%)	(0.50%)	(0.25%)	ריבית היוון	0.25%	0.50%	0.75%
			(*)7.4%			
מליון ש"ח						
91.7	54.9	27.4	1,385	(25.5)	(49.4)	(71.7)

(\*) זהו שיעור ההיוון ששימש להיוון תזרימי המזומנים של מרבית נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017 (7.75% ליום 31 בדצמבר 2016).

**ג. מסים על הכנסה ומסים נדחים**

1. הקבוצה נישומה לצורכי מס ובהתאם נדרשת הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת משמעותי על מנת לקבוע את ההפרשה הכוללת בגין מסים על הכנסה. בקבוצה מבוצעות עסקאות רבות אשר קביעת חבות המס הסופית בגין אינה ודאית. הקבוצה רושמת הפרשות בספריה בהתבסס על הערכותיה באשר לסבירות האפשרית של תשלומי מס נוספים בגין עסקאות אלה. כאשר חבות המס הסופית הנקבעת על ידי רשויות המס שונה מחבות המס שנרשמה בספרים בתקופות הקודמות, ייזקק ההפרש לרווח או הפסד בתקופה שבה נקבעה השומה הסופית כאמור על ידי רשויות המס.

2. הקבוצה רושמת נכסי מס נדחים והתחייבויות מס נדחות על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבוניותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס (ראה ביאור 24 להלן).

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

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

#### ד. הכרה בהכנסות ממכירות נדל"ן יזמי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ובמסגרת זאת פועלת להקמה ומכירה של יחידות דיור בישראל. ההכרה בהכנסה ממכירות נדל"ן יזמי כרוכה בהפעלה של שיקול דעת משמעותי והנחת הנחות שונות בהיבטים שונים כגון:

##### קביעת אופן קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה קבעה כי השליטה על יחידות דיור, משרדים ושטחי מסחר בישראל אשר מוכרת הקבוצה במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, מועברת לאורך זמן ובהתאם, מחויבויות הביצוע המזוהות הקיימות לקבוצה בתחום זה מקוימות לאורך זמן. מסקנה זו התבססה בעיקרה על הקביעה כי ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן, שלקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. במסגרת הערכה זו הסתמכה החברה על חוות דעת שהתקבלה מיועצים משפטיים בלתי תלויים אשר בחנו את חוזהי המכר של הקבוצה עם לקוחותיה, הוראות הדין והרגולציה הרלוונטיות והפסיקה בישראל. לשינויים בקביעה כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על עיתוי ואופן פריסת ההכנסות ברווח או הפסד.

##### מדידת שיעור ההשלמה

לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Outputs method). ביישום שיטה זו, החל מתחילת ההכרה בהכנסה, נדרשת הקבוצה להעריך בכל תקופת חתך את היקף העבודות שבוצעו מתוך סך העבודות הנדרשות להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסות שיוכרו. הקבוצה אינה כוללת בחישוב שיעור ההשלמה פעילויות הכרוכות בעלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, ביטוח, קנסות והיטלים ועלויות אשראי. הנהלת הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטה זו לצורך מדידת מחויבות הביצוע מייצגת באופן מהימן את ההכנסה שהופקה.

##### קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה נקבע בנפרד לכל חוזה מכירה עם לקוח. במסגרת קביעת מחיר העסקה נדרשת החברה להפעיל שיקול דעת ולהניח הנחות בנוגע להיבטים אשר עשויה להיות להם השפעה על סכום התמורה שהובטחה דוגמת תמורה משתנה בחוזה, הנחות, קנסות, תביעות, שינויים, תמורות שאינן במזומן וכן קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה.

##### קיומו של רכיב מימון משמעותי

בקביעת מחיר העסקה, סכום התמורה שהובטחה בחוזה מותאם בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון בגין העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועדים בהם נדרש הלקוח לשלם עבור סחורות או שירותים אלה בהתאם לתנאי החוזה.

בפרויקטים של ייזום נדל"ן למגורים זכאית הקבוצה, בדרך כלל, לקבלת התמורה באופן שוטף לאורך תקופת ההקמה, לרבות באמצעות מקדמות המתקבלות מהלקוחות. בחוזים אלו קבעה ההנהלה כי, על פי רוב, הפער בין מועדי קבלת התמורה לבין העברת השליטה על הסחורה ללקוחות המבוצעת לאורך זמן הינו פחות משנה. על בסיס קביעה זו מיישמת הקבוצה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מפרידה רכיב מימון משמעותי.

#### ה. הכרה בהכנסות מחוזי ביצוע

בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע שיקול דעת, אומדנים והנחות הכוללים בין היתר יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור השלמה של חוזה הביצוע ועל התוצאות העסקיות. ראה גם ביאור 2טז'4.



**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**ו. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין**

המלאי בבעלות הקבוצה כולל מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין. פריטי המלאי מוצגים לפי העלות או אומדן שווי המימוש נטו, כנמוך שבהם.

הקבוצה בוחנת את הצורך ביישום הפרשה לירידת ערך מלאי ולצורך זה מבצעת הערכה שוטפת של שווי המימוש נטו, תוך שימת דגש על בחינת מחיר המכירה, אומדן העלויות הדרושות להשלמה ואומדן העלויות שיתהוו על מנת להשלים את המכירה.

בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בהנחות ותחשיבים פנימיים ולצורך קביעת מחיר המכירה הינה מתבססת בעיקר על מחיר המכירה של פריטים דומים בפרויקטים שבבעלותה או בפרויקטים דומים.

**ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

**א. ההרכב:**

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,374	19,864
142,401	58,114
150,775	77,978
19,334	6,213
7	-
19,341	6,213
170,116	84,191

**במטבע ישראלי:**

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

**במטבע חוץ:**

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים  
פיקדון לזמן קצר בתאגיד בנקאי (1)

**ב. פריטים נוספים:**

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

(2) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 5 - מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,892	22,253	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי (1)
1,481	2,401	פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (2)
26,373	24,654	

ב. פרטים נוספים:

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

(2) הפיקדונות נושאים ריבית שוטפת המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה שבועית.

(3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 6 - ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,998	2,845	מניות
7,252	7,596	אגרות חוב ממשלתיות
12,600	17,830	אגרות חוב קונצרניות
-	1,968	יחידות השתתפות בקרנות נאמנות
23,850	30,239	

ב. ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 7 - לקוחות, הכנסות לקבל ומקדמות מרוכשי דירות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		לקוחות והכנסות לקבל הכנסות לקבל (4) חשבונות פתוחים חברות כרטיסי אשראי המחאות לגביה
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
811	56,349	
1,502	2,292	
385	469	
333	1,471	
3,031	60,581	
146,406	35,366	מקדמות מרוכשי דירות (4)

ב. פרטים נוספים:

- (1) חובות הלקוחות אינם צמודים ואינם נושאים ריבית.
- (2) החברה אינה נותנת אשראי חורג מהמקובל ללקוחות בגין הנכסים המניבים.
- (3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.
- (4) ראה ביאור 22 בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15).

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		הלוואות לעובדים (1) מוסדות ממשלתיים מקדמות לספקים הוצאות מראש (2) הכנסות לקבל הלוואה לשותפים בפרויקט בניה (3) תשלום בגין רכישת מלאי מקרקעין חייבים שונים
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
77	175	
511	355	
25	606	
1,090	3,126	
2,808	1,910	
5,658	7,033	
1,050	-	
6,028	6,622	
17,247	19,827	

ב. פרטים נוספים:

- (1) הלוואות ללא הצמדה ונושאת ריבית שנתית בשיעור 3.41% (בשנת 2016 - 3.41%).
- (2) כולל סך של כ- 2.1 מליוני ש"ח בגין עמלות ששולמו לסוכני מכירות ועלויות בגין שירותים משפטיים בעבור השגת חוזים למכירת דירות. עלויות אלה הינן ברות השבה ובהתאם לזאת הוכרו כנכס בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2017.
- (3) ההלוואה ניתנה לשותפים בפרויקט בניה (ראה ביאור 10 ב') וצפויה להיפרע מרווחי הפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2017 שיעור הריבית השנתית הינו 2.6% (על בסיס הפריים) (לשנת 2016 - 2.6%).
- (4) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

**משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 9 - הכנסות לקבל בגין עבודות בחוץ ביצוע**

**א. ההרכב:**

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,079	22,779	הכנסות שהוכרו (1)
-	(12,007)	בניכוי - תקבולים על חשבון ביצוע עבודות
6,079	10,772	

**ב. פרטים נוספים:**

(1) בשנת 2012 זכתה החברה במכרז להקמת מרכז לוגיסטי עבור שירותי בריאות כללית בשוהם (להלן - "הכללית"). עבודות הבנייה הסתיימו במהלך שנת 2015. בשנת 2016 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה כספית בסך של כ- 18,325 אלפי ש"ח כנגד הכללית, בה היא מעלה טענות ודרישות כספיות הנוגעות להקמת הפרויקט. לטענת החברה, הכללית לא שילמה לה סכומים להם החברה זכאית בגין ביצוע העבודות. בחודש דצמבר 2016 הגישה הכללית כתב הגנה. בימים אלה מתנהלים בין הצדדים הליכים מקדמיים. בד בבד עם ניהול הליכים משפטיים החליטו הצדדים להפנות את הסכסוך להליך גישור. בחודש מרס 2018 הוגשה הצעת המגשר. הצדדים טרם הגישו תשובה להצעה. כמו כן נקבעה ישיבת גישור ליום 3 בספטמבר 2018. ליום 31 בדצמבר 2017 כללה החברה בדוחותיה הכספיים הכנסות לקבל בסכום אשר להערכתה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, צפוי להתקבל ברמת וודאות גבוהה.

(2) ראה ביאורים 25ג' (7), 25ג' (8), 25ג' (9) ו- 25ג' (10).

**ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה**

**א. ההרכב:**

31 בדצמבר		
2016	2017 (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
341,987	249,222	קרקע ופיתוח
124,361	73,728	עלויות בניה ואחרות
16,254	17,124	עלויות אשראי שהוונו
482,602	340,074	

(\*) ראה ביאור 2'לז' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15).

**ב. עפולה**

ביום 19 בינואר 2014 חתמה החברה עם צדדים שלישיים על הסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה בשני מגרשים במתחם יזרעלים בעפולה, בהם זכו הצדדים השלישיים במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל. הפרויקט כולל 5 בניינים וסה"כ 225 יח"ד. כמו כן, נותרה יתרת קרקע שתאפשר בניה נוספת של כ- 32 יח"ד. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הסתיימה בנייתם של 4 בניינים ונמכרו 194 יח"ד. בניית הבניין החמישי נמצאת בשלבי גמר סופיים אולם הוא טרם הושלם. ביום 18 בפברואר 2018 קיבלה שותפה של החברה בפרויקט בשיעור של 25% אשר מהווה גם הקבלן מבצע של הפרויקט, צו הקפאת הליכים לפי סעיף 350 ב' לחוק החברות עד ליום 28 במאי 2018. החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשות אשר להערכתה נדרשות להשלמת הפרויקט. החברה אינה צופה השפעה מהותית נוספת לרעה על דוחותיה הכספיים.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה (המשך)**

**ג. גבעתיים**

ביום 7 ביוני 2016 זכתה החברה בהתמחרות לרכישת קרקע ברחוב המרי בגבעתיים בעלות של כ- 20.6 מיליון ש"ח. הקרקע כוללת זכויות לבניית פרויקט מגורים שיכלול כ- 19 יחידות דיור (בכוונת החברה להגיש בקשה לתוספת שב"ס וכחלון כך שהפרויקט יכלול 22 יח"ד בתנאי שהבקשה תאושר). בחודש ספטמבר 2016 נחתם הסכם עם עיריית גבעתיים. בשנת 2017 התקבל אישור שר הפנים לעסקת הרכישה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה פועלת לקבלת היתר בניה.

**ד. נווה גן**

בחודש יולי 2016 נכנסו לתוקפם הסכמי הקומבינציה והסכמי שירותי הבניה אשר נחתמו עם בעלי הקרקע בקשר עם פרויקט להקמת 58 יח"ד (חלק החברה 30 יח"ד) במתחם נווה גן ברמת השרון וזאת לאחר התקיימות התנאי המתלה בהסכמים. לפיכך הכירה החברה בקרקע כנגד התחייבות למתן שירות בניה בסך של כ-28 מיליון ש"ח בגין פרויקט זה. החברה קיבלה היתר חפירה ודיפון והחלה בביצוע עבודות. כמו כן, החברה הגישה בקשה לקבלת היתר בניה.

**ה. שוהם**

ביום 25 במרס 2015 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניה מדורגת של 195 יח"ד בשוהם. עלות רכישת הקרקע הינה כ- 182 מיליון ש"ח לרבות עלויות פיתוח ומס רכישה. החברה מימנה את רכישת המקרקעין ממקורות עצמאיים וממימון בנקאי. הפרויקט כולל שלושה מגרשים. החברה נמצאת בשלבי בניה מתקדמים בשני המגרשים הראשונים ופועלת לקבלת היתרים עבור המגרש השלישי. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 נמכרו 73 יח"ד במגרש הראשון ו- 21 יח"ד במגרש השני.

**ו. יקנעם**

ביום 25 במרס 2015 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע להקמת 52 יח"ד צמודות קרקע דו משפחתיים ביקנעם. עלות רכישת הקרקע הינה כ- 34.5 מיליון ש"ח לרבות עלויות פיתוח ומס רכישה. החברה מימנה את רכישת המקרקעין ממקורות עצמאיים וממימון בנקאי. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים ונמכרו 13 יח"ד.

**ז. כפר יונה**

בחודש יוני 2014 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניית 106 יח"ד לאחר תוספת שב"ס בכפר יונה. העלות הכוללת של רכישת הקרקע הינה כ- 34.5 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים ונמכרו 80 יח"ד.

**ח. גן יבנה**

ביום 30 בנובמבר 2017 זכתה החברה במסגרת "מכרז מחיר למשתכן" לבניית פרויקט בן 225 יחידות דיור (180 יח"ד תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 45 יחידות דיור תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר) בעיר גן יבנה. תמורת רכישת הקרקע ועלויות הפיתוח תשלם החברה סכום של כ- 60 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה שילמה את מלוא התמורה בגין רכישת המקרקעין ומס הרכישה. החברה מימנה את הרכישה באמצעות הון עצמי ומימון בנקאי.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה (המשך)

ט. ראה ביאור 32ב'.

י. ערבויות ושעבודים בגין מלאי מבנים בהקמה

להבטחת התחייבויות החברה לרוכשי דירות במסגרת ערבות חוק המכר רשמה החברה שעבוד שוטף על מלאי המבנים בהקמה. הערך בספרים של המלאי ששועבד כאמור ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 266 מיליון ש"ח וסכום האשראי המובטח בשעבוד למועד זה הינו כ- 381 מיליון ש"ח (כולל ערבויות מכר וביצוע בסך של כ- 267 מיליון ש"ח). ראה גם ביאור 25ד'.

הערך בספרים של המלאי המשועבד ליום 31 בדצמבר 2016 הינו כ- 366 מיליון ש"ח וסכום האשראי המובטח בשעבוד למועד זה הינו כ- 309 מיליון ש"ח (כולל ערבויות מכר וביצוע בסך של כ- 263 מיליון ש"ח).

יא. מידע נוסף בדבר עבודות יזמות לזמן ארוך (\*)

מגורים		
סכום מצטבר לסוף תקופת הדיווח אלפי ש"ח	לשנה	
	שהסתיימה	
	ביום 31 בדצמבר אלפי ש"ח	
		<b>: 2017</b>
526,377	208,480	הכנסות שהוכרו
468,331	181,936	עלויות שהוכרו
454	93	מספר חוזי מכירה שנקשרו
643,830	178,154	סכום חוזי מכירה שנקשרו
		<b>: 2016</b>
686,530	223,536	הכנסות שהוכרו
617,711	213,766	עלויות שהוכרו
434	125	מספר חוזי מכירה שנקשרו
613,779	227,921	סכום חוזי מכירה שנקשרו
		<b>: 2015</b>
546,339	77,534	הכנסות שהוכרו
475,038	74,842	עלויות שהוכרו
622	149	מספר חוזי מכירה שנקשרו
791,485	176,068	סכום חוזי מכירה שנקשרו

(\*) המספר המצטבר והסכום המצטבר לסוף תקופת הדיווח מתייחס לפרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה (אף אם מכירתם נשלמה) או שהקמתם הסתיימה אך מכירתם טרם הושלמה.

(\*\*) נתוני ההכנסות והעלויות המובאות להלן בשנים 2015-2016 הינם טרם השפעות היישום של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15) והינם בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת של הקבוצה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 11 - השקעות והלוואות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,536	6,651	השקעה בחברה בקפריסין (1)
104	-	השקעה בקרן הון סיכון
		הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת
2,810	2,731	השווי המאזני (2)
7,276	7,180	הלוואות לחברות בניה בקפריסין (3)
		הלוואות לבעלי מניות אחרים בחברה מוחזקת
5,273	3,710	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (4)
2,163	2,088	הלוואה לשותף בפרויקט נדל"ן מניב (5)
57	-	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
25,219	22,360	

ב. פרטים נוספים:

(1) לחברה 33% ממניות חברה קפריסאית בשם Savyon Village Ltd. (להלן - "סביון") העוסקת בהקמת שני פרויקטים של בניה בחוף הצפוני של קפריסין. לאור העובדה שלקבוצה לא מוקנית השפעה מהותית כהגדרתה ב-IAS 28 בחברה הקפריסאית, ומאחר שההשקעה מהווה השקעה במכשיר הוני שאין לו ציטוט בשוק פעיל, ההשקעה מוצגת על בסיס עלות בניכוי הפרשה לירידת ערך בסך של 2,568 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017 ובסך של 1,683 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016.

(2) ההלוואה ניתנה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (כ.א.מ שלכ"ז (1998) בע"מ). מתוך יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2017 - סך של 1,693 אלפי ש"ח אינו צמוד ונושא ריבית שנתית של פריים + 0.5%, וסך של 1,038 אלפי ש"ח צמוד לדולר ואינו נושא ריבית. טרם נקבע מועד פירעון של ההלוואות.

(3) בחודש מרס 2006 נתנה החברה הלוואות בסך של 1,150 אלפי לירות שטרלינג לשתי חברות אשר כל אחת מהן מקימה פרויקט בניה בקפריסין. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 שיעור השקעתה של החברה בכל אחת מאותן חברות הינו 6.9% (שיעור השקעה זה היה ללא שינוי בשנים האחרונות). ההלוואות צמודות לשער החליפין של הלירה שטרלינג ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 8%. טרם נקבעו מועדי פירעון של ההלוואות והריבית בגין.

במהלך שנת 2012 נתנה החברה הלוואות נוספות בסך של כמיליון ש"ח. ההלוואות הנוספות צמודות לשער החליפין של הליש"ט ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 10%.

לאור אי הוודאות לגבי יכולת החזר הריבית על הלוואות אלו, לא רושמת החברה הכנסות ריבית שוטפות.

לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ההלוואות מוצגות בניכוי ההפרשה לירידת ערך בסך של 3,208 אלפי ש"ח.

(4) הלוואה בסך של 681 אלפי דולר שניתנה לבעלי מניות אחרים בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלת בהודו. ההלוואה צמודה לדולר ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 22%. ההלוואה צפויה להיפרע עם סיום הפרויקט.

לאור אי הוודאות לגבי יכולת החזר הריבית על הלוואות אלו, החל משנת 2016 הפסיקה החברה לרשום הכנסות ריבית שוטפות.

ההלוואה מוצגת בניכוי הפרשה לירידת ערך בסך של 3,620 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017 ובסך של 2,580 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016.

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

(6) ראה גם ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

## ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות

## א. חברות בנות

(1) להלן רשימת חברות בנות:

חלק החברה בדיבידנדים או שקיימת זכאות לקבלם מחברות בנות	שיעור הריבית השנתית	ייתרות שוטפות הלוואות ושטרי הון שניתנו (התקבלו)	סך היקף ההשקעה במוחזקת	מניות המקנות זכויות בעלות וזכויות לרווחים	פעילות עיקרית	מדינת ההתאגדות
אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
<b>ליום 31 בדצמבר 2017:</b>						
-	2.56	359	9,709	100%	השקעות	ישראל
700	2.56	(138)	259	100%	ניהול ואחזקה	ישראל
12,562	-	464	552,103	69.8%	ייזום, הקמה והשכרה של שטחים מסחריים	ישראל
7,013	2.56	(26,810)	86,439	100%	החזקה והשקעות	ישראל
-	2.56	6,951	(2,843)	100% (**)	בניה	ישראל
-	2.56	(68)	44	100%	ניהול ואחזקה	ישראל
-	2.56	105	185	100%	ניהול והפעלת מלון שדות	ישראל
-	2.56	562	(549)	100%	בניה	ישראל
-	-	(297)	297	100%	ניהול	הודו
Levinstein Project Management India Private Ltd.						
<b>ליום 31 בדצמבר 2016:</b>						
-	2.56	321	9,760	100%	השקעות	ישראל
-	2.56	(677)	790	100%	ניהול ואחזקה	ישראל
20,100	-	620	477,435	74.4%	ייזום, הקמה והשכרה של שטחים מסחריים	ישראל
-	2.56	(32,340)	84,163	100%	החזקה והשקעות	ישראל
-	2.56	4,016	(3,977)	100%	בניה	ישראל
-	2.56	(133)	29	100%	ניהול ואחזקה	ישראל
-	2.56	741	159	100%	ניהול והפעלת מלון שדות	ישראל
-	2.56	523	(513)	100%	בניה	ישראל
-	1.98 (***)	54,534	(37,323) (***)	100%	החזקה והשקעות	מאוריציוס
-	-	25	(879)	100%	ניהול	מאוריציוס
-	-	6	646	99.9%	ניהול	הודו
Levinstein Management Mauritius						
Levinstein Project Management India Private Ltd.						

(\*) ראה גם סעיפים (3) ו-(4) להלן. השווי ההוגן של חלק החברה במניות לוינסטין נכסים בע"מ לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 הינו 696,399 אלפי ש"ח ו-515,892 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(\*\*) מנכ"ל חברת לוינסטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ זכאי להקצאה של 40% ממניות לוינסטין נתיב. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 המניות טרם הוקצו. יחד עם זאת, בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 נרשמו זכויות מיעוט בלוינסטין נתיב בשיעור של 40%.

(\*\*\*) הלוואה דולרית אשר נשאה ריבית רבעונית בשיעור של ליבור + 1% (ליום 31 בדצמבר 2016 סך של 607 אלפי ש"ח לא נושא ריבית).



**משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**א. חברות בנות (המשך)**

(2) באשר לערבויות שניתנו לחברות מוחזקות ראה ביאור 25' להלן.

(3) גילוי בדבר חברה בת שיש לה זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לחברה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	ערך בספרים של חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה (*)	שיעור זכויות ההצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה	שיעור זכויות הבעלות המוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
4,315	31,827	243,116	30.2% (**)	30.2% (**)	<b>2017:</b> לוינשטיין נכסים בע"מ
6,904	22,853	166,972	25.6%	25.6%	<b>2016:</b> לוינשטיין נכסים בע"מ

(\*) הסכומים המיוחסים לחלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לפי חלקם בנכסים המזוהים נטו, לרבות תוך התחשבות בהתאמות לשווי הוגן שנעשו במועד השגת השליטה.

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

בעקבות ההנפקה ירד שיעור ההחזקה של החברה בלוינשטיין נכסים מ- 74.4% לכ- 69.8%. יחד עם זאת חלה עליה בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 7.6 מליון ש"ח.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בנות (המשך)

(4) מידע פיננסי תמציתי (כפי שמוצג בדוחות החברה לפני ביטול עסקאות בין חברתיות) של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ:

מידע על המצב הכספי:

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
196,522	130,344
1,146,330	1,358,012
(54,506)	(95,408)
(630,892)	(584,559)
657,454	808,389

נכסים שוטפים  
נכסים שאינם שוטפים  
התחייבויות שוטפות  
התחייבויות שאינן שוטפות  
סך נכסים נטו

מידע על תוצאות הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
160,648	115,766	166,067
107,059	89,402	111,582

הכנסות  
רווח נקי וכולל לשנה

מידע על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
34,611	18,732	22,029
(179,862)	47,180	(78,630)
160,312	47,282	(16,003)
15,061	113,194	(72,604)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת  
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות)  
השקעה  
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות)  
מימון  
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ב. זכויות בהסדרים משותפים ובחברה כלולה**

**(1) מידע כללי**

**הזכויות בהסדרים משותפים ובחברה כלולה מוצגים בסעיפים הבאים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי:**

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
60,603 (*)	69,545

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 22.

**(2) הפרויקט במייסור**

1. הפרויקט מבוצע באמצעות חברה כלולה MRPL (להלן - "MRPL" או "חברת הפרויקט"). הפרויקט כולל רכישת קרקעות חקלאיות בפרברי העיר מייסור ושינוי היעוד שלהן למגורים. עד למועד הדוח נרכשו 320 דונם. כוונתה העיקרית של MRPL בהקשר לקרקעות הינן מכירתן כחלקות מפותחות הכשירות לבנייה של יחידות דיור צמודות קרקע. בשטח הפרויקט כבר בוצעו עבודות התחלתיות להכשרת הקרקע, חלק מהתשתיות הכלליות וכן נבנה מתחם הכניסה לפרויקט והשדרה המרכזית בו.

בשנת 2013 חתמה MRPL, על הסכם קומבינציה עם הקבלן שביצע את עבודות התשתית לפרויקט, על פיו יבצע את כל עבודות התשתית הנחוצות לקראת שיווק המגרשים ובתמורה הקבלן יהא זכאי ל- 40% מהתקבולים שיתקבלו ממכירות המגרשים.

לאחר דיון משפטי בין השותפים בפרויקט במייסור הוקצו לשותפים בפרויקט, בתמורה ליציאתם מחברת הפרויקט, את כל הזכויות בשטח של כ- 11 אייקר (כ- 45 דונם) מתוך הפרויקט. לאחר ביטול המניות של השותפים, כאמור חלק החברה בהון המניות של חברת הפרויקט עלה מ- 54% לכ- 72%. בתחילת שנת 2017 העבודות בשטח חודשו. בתחילת שנת 2018 החלו לשווק מגרשים.

2. עד לסוף שנת 2017 חברת MRPL היתה מוחזקת על ידי חברת Lev-India, חברה מאוחדת אשר פעלה במאוריציוס. ביום 7 בדצמבר 2017 העבירה Lev-India את כל השקעתה במניות MRPL לחברה בתמורה לסך של כ- 32.7 מליון ש"ח. העברת המניות נעשתה בדרך של קיזוז יתרת הלוואות אשר ניתנו על ידי החברה לחברת Lev-India.

יתרת ההלוואות בסך של כ- 22 מיליון ש"ח אשר נותרו לאחר הקיזוז כאמור לעיל נמחלו ל- Lev-India. החל מאותו מועד מחזיקה החברה במישרין ב- 72% מחברת MRPL.

נכון למועד הדוחות הכספיים חברת Lev-India נמצאת בהליכי פירוק.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. זכויות בהסדרים משותפים ובחברה כלולה (המשך)

(3) מידע פיננסי מצרפי בגין עסקאות משותפות וחברות כלולות שאינן מהותיות בפני עצמן המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

1. ההרכב:

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

		ערך מצרפי בספרים של חשבון ההשקעה בעסקאות משותפות ובחברות כלולות שאינן מהותיות בפני עצמן
(*)	60,603	69,545

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2מ'.

מידע פיננסי מצרפי בדבר חלק הקבוצה בתוצאות הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(18,006)	(*) 16,690	10,817	חלק ברווח (בהפסד)
(1,356)	(62)	3,394	חלק ברווח (בהפסד) כולל אחר
(19,362)	16,628	14,211	סך רווח (הפסד) כולל

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2מ'.

2. למידע לגבי הלוואות שניתנו לעסקאות משותפות - ראה ביאור 11ב'2.

משולם לוינסטין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - רכוש קבוע

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017					עלות
מבנים (1)(2)	כלי רכב	ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,672	3,492	10,491	45	38,700	ליום 1 בינואר 2017
409	716	297	-	1,422	תוספות במהלך השנה
-	(835)	(137)	(45)	(1,017)	גריעות במהלך השנה
25,081	3,373	10,651	-	39,105	ליום 31 בדצמבר 2017
7,699	1,907	7,301	45	16,952	פחת שנצבר
1,062	565	676	-	2,303	ליום 1 בינואר 2017
-	(678)	(128)	(45)	(851)	תוספות במהלך השנה
8,761	1,794	7,849	-	18,404	גריעות במהלך השנה
-	187	-	-	187	ליום 31 בדצמבר 2017
16,320	1,766	2,802	-	20,888	תשלומים ע"ח רכוש קבוע
					יתרה מופחתת
					ליום 31 בדצמבר 2017

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016					עלות
מבנים (1)(2)	כלי רכב	ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,278	3,907	9,780	46	38,011	ליום 1 בינואר 2016
394	444	780	-	1,618	תוספות במהלך השנה
-	(1)	(1)	(1)	(3)	קרן הון בגין הפרשי תרגום
-	(858)	(68)	-	(926)	גריעות במהלך השנה
24,672	3,492	10,491	45	38,700	ליום 31 בדצמבר 2016
6,650	2,121	6,742	44	15,557	פחת שנצבר
1,049	509	627	1	2,186	ליום 1 בינואר 2016
-	1	-	-	1	תוספות במהלך השנה
-	(724)	(68)	-	(792)	קרן הון בגין הפרשי תרגום
7,699	1,907	7,301	45	16,952	גריעות במהלך השנה
-	130	-	-	130	ליום 31 בדצמבר 2016
16,973	1,715	3,190	-	21,878	תשלומים ע"ח רכוש קבוע
					יתרה מופחתת
					ליום 31 בדצמבר 2016

ב. פרטים נוספים:

(1) היתרה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 כוללת קומת משרדים בבעלות החברה בסך של כ- 6,460 אלפי ש"ח.

(2) היתרה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 כוללת עלות מלונית אשר הוקמה על ידי החברה במסגרת פרויקט B.O.T (ראה ביאור 15א') בסך של 17,310 אלפי ש"ח ובסך של 17,271 אלפי ש"ח, בהתאמה. המלונית החלה לפעול בתחילת שנת 2009. במהלך שנת 2015 בוצעו במלונית עבודות הרחבה.

(3) שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה של נדל"ן להשקעה:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,148,537 (*)	1,135,052	יתרה ליום 1 בינואר
		תנועה במהלך השנה:
11,999 (*)	139,097	רכישות בשנת החשבון (5) (6) (7)
(96,250)	-	גרועות בשנת החשבון (4)
-	(36,288)	סווג לנכס המוחזק למכירה
70,766 (*)	109,044	עליה בשווי הוגן בשנת החשבון
1,135,052	1,346,905	יתרה ליום 31 בדצמבר (2)

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 22.

פרטים נוספים:

(1) לחברה נכסי נדל"ן להשקעה מושכרים בישראל שעיקרם מורכב ממשרדים וקרקעות להשבחה. למידע בדבר זכויות החכירה במקרקעין ראה סעיף ו' להלן.

(2) יתרת הנדל"ן להשקעה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 הינה בניכוי היטלי השבחה בגין תב"ע בתוקף בסך של 2.8 מליוני ש"ח אשר נוכו מנדל"ן להשקעה ואשר צפויים לחול בעת מכירת הנכסים.

(3) ביום 19 ביולי 2015 אישר בית משפט השלום בראשון לציון את זכייתן של חברה נכדה של החברה, לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (להלן - "לוינשטיין נכסים בתחנה") וקבוצת שיכון ובינוי במכרז לרכישת מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב בסכום של 560.5 מליון ש"ח. עד למועד הזכייה החזיקה לוינשטיין נכסים בתחנה בשיעור של 23% במושע במתחם. הקבוצה מימנה את חלקה ברכישה על ידי מימון בנקאי (ראה ביאור 20 ב'4).

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

לוינשטיין נכסים בתחנה ייעדה את המקרקעין כמקרקעין המוחזקים לשם עליית ערך הונית בטווח ארוך.

ביום 25 באוקטובר 2017 אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה למרחב תכנון מקומי בתל אביב יפו, להפקיד (בתנאים), את תוכנית בנין העיר 4321 - מתחם השומרון - מתחם התחנה המרכזית הישנה ללוינשטיין נכסים בתחנה, ביחד עם חברת שיכון ובינוי במשותף (בחלקים שווים) כ- 75% מזכויות הבניה העתידיות. התוכנית כוללת בניה של מעל 1,100 יח"ד וכ- 150,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים.

(4) ביום 10 באפריל 2016 חתמה חברה נכדה של החברה על הסכם סופי עם ממשלת הרפובליקה העממית של סין, למכירת חלקה (50%) בנכס נדל"ן הנמצא ברמת החייל תמורת סך של כ- 96 מליון ש"ח (בהצמדה למדד). במקביל, מכרה גם השותפה של החברה הנכדה לנכס את חלקה.

בחודש מאי 2016 התקיים התנאי המתלה ועסקת המכירה נכנסה לתוקפה. נכון ליום 31 בדצמבר 2016 התקבל סך של 63,620 אלפי ש"ח. יתרת התמורה בסך של כ- 32,272 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ התקבלה בחודש ינואר 2017.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

**א. הרכב ותנועה של נדל"ן להשקעה (המשך):**

**פרטים נוספים (המשך):**

(5) ביום 12 בינואר 2017 חתמה לוינשטיין נכסים עם חברת ליברטי פרופרטיס בע"מ (להלן - "ליברטי") על הסכם לרכישת כל חלקה של ליברטי במתחם "לב הסיטי" (להלן - "הנכס") המהווה חלק מהמקרקעין הממוקמים במרכז של העיר באר שבע, בתמורה לסך של כ- 62 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 3.7 מליון ש"ח.

הנכס כולל את קומת הקרקע המסחרית מעל לשתי קומות חניון מסחרי ושתי קומות משרדים אשר הינו בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר. לוינשטיין נכסים קיבלה את החזקה בנכס מיד לאחר חתימת ההסכם.

(6) ביום 24 בינואר 2017 רכשה לוינשטיין נכסים את חלקה של אמות (50%) בפרויקט לוינשטיין נכסים "ראשון סנטר" שבראשון לציון בתמורה לסך של כ- 16.4 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 1 מליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2017 לוינשטיין נכסים שילמה את מלוא התמורה ומס רכישה.

ביום 10 ביולי 2017 חתמה לוינשטיין נכסים על הסכם למכירת מלוא אחזקותיה ב"ראשון סנטר" לצד שלישי בתמורה לסך של 37 מליון ש"ח. נכון למועד הדוח לוינשטיין נכסים קיבלה סך של כ- 18.5 מליון ש"ח על חשבון מכירת הנכס. התשלום האחרון בסך של 18.5 מליון ש"ח ישולם על ידי הרוכש עד ליום 9 ביולי 2018. התמורה צמודה למדד המחירים לצרכן כפי שהוגדר בהסכם המכירה. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מסווג הנכס כאמור כנכס המוחזק למכירה בדוח על המצב הכספי.

(7) ביום 16 במאי 2017 רכשה לוינשטיין נכסים מצד ג' שאינו קשור ללוינשטיין נכסים את מלוא הזכויות במגרש הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת של האוניברסיטה בבאר שבע בשטח של כ- 10 דונם עליו בנוי מבנה "בית סולוג", בשטח כולל של כ- 11,750 מ"ר, בן 2 קומות וחניון המכיל 250 חניות.

תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 2.75 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 שילמה לוינשטיין נכסים סכום של 23 מיליון ש"ח וכן את מס הרכישה. יתרת התמורה תשולם עד שנתיים מיום חתימת ההסכם.

במקביל העמידה לוינשטיין נכסים למוכר מסגרת אשראי עד לסכום של 14.5 מליון ש"ח עד למועד תשלום מלוא התמורה. ליום 31 בדצמבר 2017 ניצל המוכר מתוך מסגרת האשראי האמורה לעיל סך של 10 מליון ש"ח. פירעון ההלוואה יבוצע בדרך של קיזוז מהסכומים להם זכאי המוכר בגין עסקת המכירה כמתואר לעיל.

**משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

**ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן**

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

**(1) מדרג שווי הוגן**

הטבלה להלן מפרטת בדבר נכסי נדל"ן להשקעה שנמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן:

רמה 3			
31 בדצמבר			
2016	2017		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
357,100	421,720	קרקעות	
(*) 777,952	925,185	מבנים להשכרה	
32,104	32,523	נדל"ן להשקעה בהקמה	
1,167,156	1,379,428		

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2'.

**(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 2017	
דמי שכירות				אלפי ש"ח	
שיעור התפוסה	חודשיים ממוצעים בש"ח למ"ר/חניה	שיעור ההיוון העיקרי	טכניקות הערכה		
82% 100%	116 107	משרדים - מסחר -	7.25%	(1)	333,100
	1,280	מקום חניה -			
91%	137 (*)	משרדים -	7.00%	(1)	193,400
96% 100% 99%	60 41 110	משרדים - תעשייה - מסחר -	10%-7% (שיעור ההיוון המשוקלל שבו נעשה השימוש הינו כ- 7.6%)	(2)	408,905
				(3)	411,500
				(4)	32,523
					<u>1,379,428</u>

(\*) כולל תשלום על חניות.



**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

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

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

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

**פרטים לגבי טכניקות הערכה:**

**(1)** השווי ההוגן נקבע באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס, תוך שימוש בשיעור היוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה של הנכס המשוער.

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

**(2)** השווי ההוגן נקבע באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס, תוך שימוש בשיעור היוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה של הנכסים המשוערים. במספר נכסים נעשה שימוש גם בגישת ההשוואה לנכסים דומים.

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

**(3)** השווי ההוגן של קרקעות נקבע באמצעות גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות בנות השוואה דומות של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר) תוך עריכת התאמות יחודיות למאפייני הנכס. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם אומדן שווי קרקע לפי מ"ר מבונה בהתאם לתב"ע.

**(4)** הנדל"ן להשקעה בהקמה כולל נכס מקרקעין בכפר סבא אשר נרכש בחודש אוגוסט 2013. היתרה ליום 31 בדצמבר 2017 מהווה את השווי ההוגן של הנכס בהתבסס על הערכת ההנהלה של החברה. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם דמי שכירות חזויים לשטחים שיושכרו בעתיד ואומדן עלויות הקמה להשלמה. אומדן דמי השכירות ואומדן עלויות ההקמה יקבעו לאחר בחינת החלופות התיכנוניות ואישורה הסופי של הוועדה המקומית. ראה גם סעיף ד' להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)

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

3

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

- לצורך קביעת שווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים השנתיים, מבצעת החברה הערכות שווי מלאות ע"י מעריכי שווי (שמאי מקרקעין) חיצוניים ובלתי תלויים למרבית נכסי הנדל"ן להשקעה.
- אחת לרבעון בוחנת החברה את שווי נכסי הנדל"ן בהתאם לעקרונות להלן:
  - בכפוף להתקיימות שינוי מהותי בנתוני התכנון ו/או המצב המשפטי של הנכסים תבוצע הערכת שווי מלאה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים.
  - במידה ולא מתקיים שינוי מהותי כאמור מבוצעות הערכות שווי פנימיות אשר אינן מהוות שומות כהלכתן ומתייחסות בעיקר לשינויים הצפויים בשני פרמטרים מהותיים להערכות השווי:
    1. ציפייה לשינוי בתזרים המזומנים הצפוי מנכסי החברה עקב היותם מושכרים בחוזים צמודי מדד או צמודים לשע"ח של מטבע חוץ ו/או עקב חידוש או ביטול חוזי שכירות.
    2. שינוי בשיעור ההיוון הראוי להיוון תזרימי המזומנים. שינוי זה יכול שיהיה הן בגין נסיבות הקשורות בכלל המשק כגון שינויים בריבית, מגמות שוק וכד' והן בגין נסיבות הקשורות בנכס לגופו כגון שינוי ברמת הסיכון של השוכרים וכד'.
  - בהתאם להחלטת הדירקטוריון ובהעדר הערכות שווי מלאות, החברה מעדכנת על פי הצורך את השווי של נכסי נדל"ן להשקעה שדמי השכירות בגינם צמודים למדד המחירים לצרכן, בשיעור עליית המדד.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. הסכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסי נדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
64,079	62,512	71,897	הכנסות שכירות
101,152	73,904	108,861	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
(5,450)	(6,421)	(8,278)	הוצאות תפעוליות ישירות

ד. הרכב ותנועה של נדל"ן להשקעה בהקמה:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,814	32,104	יתרה ליום 1 בינואר
		שינוי במהלך השנה:
4,060	419	תוספות בשנת החשבון
(4,770)	-	ירידה בשווי הוגן בשנת החשבון
(710)	419	סה"כ שינוי
32,104	32,523	יתרה לסוף השנה
		פרטים נוספים:

מרכז מסחרי בכפר סבא

זכויות במקרקעין בשטח של 6,849 מ"ר אשר נרכשו בחודש אוגוסט 2013 להקמת מרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 18,300 מ"ר לרבות: שטחי מסחר, משרדים, שירותים וחניון. למועד הדוח לוינשטיין נכסים בוחנת חלופות תכנוניות לפרויקט. בשנת 2015 נתקבל היתר חפירה ודיפון. לוינשטיין נכסים טרם החלה בביצוע עבודות הבנייה.

בהתאם להודעת רשות מקרקעי ישראל, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הכירה לוינשטיין נכסים בסך של כ- 3,636 אלפי ש"ח בגין תשלום עבור הסכם חכירה ל- 49 שנים, אשר נרשם כנגד סעיף זכאים ויתרות זכות ואשר טרם שולם למועד הדוח. לוינשטיין נכסים בוחנת את דרישת רשות מקרקעי ישראל כאמור.

ה. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד

בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, הערכות שווי שהוגדרו על ידי הדירקטוריון כמהותיות מאוד הן של מגדל לוינשטיין ושל מקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה, ואלה צורפו לדוח התקופתי לשנת 2017.

**משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

**ו. נתונים בדבר הזכויות במקרקעין:**

<b>31 בדצמבר 2017</b>			
<b>שנת סיום</b>			
<b>תקופת</b>	<b>תקופת</b>	<b>שווי הוגן</b>	
<b>החכירה</b>	<b>החכירה</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
<b>שנים</b>	<b>שנה</b>		
			<b>מבנים מניבים בבעלות:</b>
			מגדל לוינשטיין
		333,100	מגדל דיסקונט
		193,400	מבנה משרדים לילנבלום 28
		42,350	מבנה באיזור תעשייה נתניה
		44,700	מבנה מסחרי בפתח תקוה
		23,600	
		<u>637,150</u>	
			<b>מבנים מניבים בחכירה מהוונת בשיעור 91%:</b>
49	2049	39,000	מבנה משרדים "בית אטריום 1" מודיעין
49	2042	43,070	מבנה מסחרי "אווה ביזנס סנטר"
49	2060	73,503	מתחם תעשייתי - רמת אליהו
49	2109	65,800	מבנה מסחרי "לב הסיטי"
49	2093	49,300	מבנה משרדים "בית סולוג"
49	2032	13,890	מתחם מסחרי במפרץ חיפה (80%)
49	2024	3,472	מתחם מסחרי במפרץ חיפה (20%)
		<u>288,035</u>	
		32,523	<b>מבנה בהקמה בהסכם פיתוח:</b>
			מתחם מסחרי כפר סבא בהקמה (2)
			<b>קרקעות בחכירה לא מהוונת:</b>
49	2056	1,820	קרקע חקלאית באשקלון
49	2054	1,900	קרקע חקלאית באחיסמך
49	2052	6,500	קרקע חקלאית בכפר סבא (3)
		<u>10,220</u>	
		411,500	<b>מקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה</b>
			<b>בבעלות (4)</b>
		<u>1,379,428</u>	

**פרטים נוספים:**

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

(2) ראה סעיף ד' לעיל.

(3) החברה הודיעה לרמ"י על הסתייגותה מנוסח חוזה החכירה החדש שהונפק לה בקשר עם הארכת החכירה ל- 49 שנים נוספות.

(4) ראה גם סעיף א' (3) לעיל.

**ז. לעניין ערבויות ושעבודים - ראה ביאור 25 ב' ו- ד'.**

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T

א. מרכז שירותי רווחה בבית החולים אסף הרופא

החברה זכתה במכרז B.O.T (Build Operate Transfer) והקימה מרכז שירותי רווחה בשטח בית החולים אסף הרופא בצריפין הכולל שטחים ציבוריים, חנויות, עסקים, שירותי רווחה ומלונית על שטח קרקע של כ-4,000 מ"ר. עלויות הבניה חלו על החברה. המרכז עומד לרשות החברה (כנכס מניב) לתקופה של 25 שנים מתום תקופת הבניה אשר מסתיימת בשנת 2032 ולאחר תקופה זו תעביר החברה את הזכויות במרכז, כולל המבנים שבנתה, לידי בית החולים, ללא תמורה. המלונית מהווה רכוש קבוע של החברה (ראה ביאור 13).

ב. ההרכב והתנועה לשנים 2017 ו-2016:

מרכז מסחרי אלפי ש"ח	קומת משרדים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
32,660	4,762	37,422	יתרה ליום 1 בינואר 2016
-	445	445	תוספות במהלך השנה
1,640	262	1,902	עליה בשווי ההוגן בשנת החשבון
34,300	5,469	39,769	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
17	143	160	תוספות במהלך השנה
(1,087)	(707)	(1,794)	ירידה בשווי ההוגן בשנת החשבון
33,230	4,905	38,135	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

ג. הסכומים שהוכרו ברווח והפסד בגין נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017 אלפי ש"ח	2016 אלפי ש"ח	2015 אלפי ש"ח	
6,072	6,495	6,322	הכנסות שכירות
(2,397)	(2,212)	(2,450)	הוצאות תפעוליות ישירות
(1,794)	1,902	588	שערוך לשווי ההוגן

ד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T נקבע בשיטת היוון תזרימי המזומנים ליתרת התקופה שבה החברה נהנית מהכנסות דמי השכירות הנובעים מהנכס. השווי ההוגן של הנכס סווג ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. לגבי אופן יישום מודל שווי הוגן ראה ביאור 14 ב'. ליום 31 בדצמבר 2017 שיעור ההיוון העיקרי בו נעשה שימוש הינו 7.75% (ליום 31 בדצמבר 2016 - 8%).

ה. שעבדים - ראה ביאור 25 ד'.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

שיעור ריבית משוקלל	צמוד למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ אלפי ש"ח
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>ליום 31 בדצמבר 2017:</b>			
	-	971	971
משיכות יתר			
הלוואות לזמן קצר מתאגידים			
2.1 (*)	-	119,964	119,964
בנקאיים (1) (2)			
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים			
	5,891	14,906	20,797
בנקאיים			
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין			
	12,601	64,163	76,764
אגרות חוב			
	18,492	200,004	218,496
<b>ליום 31 בדצמבר 2016:</b>			
	-	132	132
משיכות יתר			
הלוואות לזמן קצר מתאגידים			
2.1 (*)	-	53,423	53,423
בנקאיים (1) (2)			
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים			
	7,589	19,418	27,007
בנקאיים			
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין			
	40	58,692	58,732
אגרות חוב			
	7,629	131,665	139,294

(\*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

- (1) לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 סך של כ- 114 מליון ש"ח וכ- 46 מליון ש"ח, בהתאמה, מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים הינו בגין ליווי בנקאי בפרויקטים השונים של החברה ואמור להיפרע מתוך תקבולי הפרויקטים לפי קצב התקדמותם.
- (2) שעבדים - ראה ביאור 25ד'.
- (3) ראה ביאור 20ב'5.
- (4) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

**משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 17 - ספקים ונותני שירותים**

**א. ההרכב:**

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,556	3,637	חובות פתוחים
4,483	4,228	המחאות לפירעון
9,039	7,865	

**ב. פרטים נוספים:**

- (1) ההתחייבויות לספקים אינן נושאות ריבית.
- (2) תקופת האשראי מספקים הינה 30-60 ימים בממוצע.
- (3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

**ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות**

**א. ההרכב:**

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,758	2,031	הכנסות מראש (1)
4,066	4,454	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת (2)
-	1,016	הלוואה מאחר (3)
1,748	530	מוסדות ממשלתיים
20,762	21,240	הוצאות לשלם
14,465	-	זכאים בגין רכישת מקרקעין (4)
29,754	28,542	התחייבויות למתן שירותי בניה (5)
3,724	3,636	התחייבות לרשות מקרקעי ישראל בגין הארכת הסכם פיתוח (6)
171	235	פיקדון משוכר
393	231	זכאים אחרים
80,841	61,915	

**ב. פרטים נוספים:**

- (1) בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה, משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות.
- (2) ראה ביאור 23ד'.
- (3) ההלוואה ניתנה על ידי מנכ"ל חברה מאוחדת לוינשטיין נתיב. המנכ"ל זכאי להקצאה של 40% ממניות החברה המאוחדת. למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הוקצו המניות כאמור. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור 2.56%.
- (4) ראה ביאור 10ג'.
- (5) ראה ביאור 10ד'.
- (6) ראה ביאור 14ד'.
- (7) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הפרשות

א. ההרכב והתנועה לשנים 2016 ו- 2017:

סה"כ אלפי ש"ח	הפרשות להשלמת פרויקטים (2) אלפי ש"ח	תביעות משפטיות (1) אלפי ש"ח	
1,382	1,169	213	יתרה ליום 1 בינואר 2016
2,476	1,480	996	נוצרו במהלך השנה
(2,009)	(1,983)	(26)	מומשו במהלך השנה
1,849	666	1,183	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
1,765	1,765	-	נוצרו במהלך השנה
(864)	(783)	(81)	מומשו במהלך השנה
2,750	1,648	1,102	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

ב. פרטים נוספים:

(1) ראה ביאור 25א'.

(2) הפרשות אלו הינן בגין פרויקטים שהסתיימו וכוללות הפרשות בגין תקופות אחריות.

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

שיעור ריבית משוקלל ליום 31 בדצמבר 2017		
31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
57,545	37,470	5.5
344,948	321,501	3.7
83,939	75,713	2.9 (*)
486,432	434,684	
(27,007)	(20,797)	
459,425	413,887	

(\*) על בסיס ריבית הפריים.



ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. פרטים נוספים:

(1) מועדי פירעון:

31 בדצמבר 2017 אלפי ש"ח
20,797
19,501
236,046
127,227
7,598
23,515
434,684

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

(2) שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

(3) בחודש יוני 2016 המירה החברה הלוואות לזמן קצר בסך של כ-68,252 אלפי ש"ח לשתי הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של 70 מליון ש"ח אשר יעמדו לפרעון בשיעור של כ-6.25% מיתרת הקרן בשנה על בסיס רבעוני והיתרה בחודש יוני 2020.

(4) ביום 17 בנובמבר 2015 החברה הנכדה, לוינשטיין נכסים בתחנה, חתמה על הסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה למימון רכישת הזכויות במקרקעין בתחנה המרכזית הישנה (ראה ביאור 14א'). על פי התנאים שסוכמו, לוינשטיין נכסים בתחנה לוותה סך של 157 מליון ש"ח (מסך של 168 מליון ש"ח מסגרת האשראי המאושרת שהוקנתה לה), כשקרן הלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 15 בדצמבר 2020. ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.52% לשנה אשר תשולם פעמיים בשנה.

לצורך קבלת ההלוואה שיעבדה לוינשטיין נכסים בתחנה לתאגיד המלווה את מלוא זכויותיה במקרקעין. למילוי מלוא התחייבויותיה של לוינשטיין נכסים בתחנה, ניתנה על ידי לוינשטיין נכסים לתאגיד הבנקאי ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח.

אמות מידה פיננסיות

במסגרת הסכם ההלוואה עם התאגיד הבנקאי למימון רכישת הזכויות במקרקעין בתחנה המרכזית כמפורט לעיל, התחייבו לוינשטיין נכסים ולוינשטיין נכסים בתחנה כדלהלן:

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

(ב) היחס בין החוב לשווי הנכס יהיה 60% משווי הנכס בהתאם להערכה שמאית מעודכנת (להלן - "יחס ה-LTV המינימאלי"). היה 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 ידיה בגובה שווי השטחים שפחתו.

לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 31 בדצמבר 2016 עמדו לוינשטיין נכסים ולוינשטיין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך):

(5) בחודש דצמבר 2017 חתמה לוינשטיין נכסים על הסכם עם תאגיד בנקאי להרחבת מסגרת אשראי קיימת (בסך של 150 מליון ש"ח) לסך של 320 מליון ש"ח ללא הגדלה בהיקף הביטחונות המשועבדים לאותו תאגיד בנקאי. ליום 31 בדצמבר 2017 היתרה הבלתי מנוצלת של המסגרת המורחבת הינה 179 מליון ש"ח.

אמות מידה פיננסיות

במסגרת הסכם המסגרת כאמור התחייבה החברה כדלהלן:

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

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

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

(1) ה- NOI הנובע מדמי השכירות של הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 34 מיליון ש"ח.

(2) שווי הנכסים המשועבדים בהתאם להערכות שווי עדכניות, לא יירד אל מתחת לסך של 487 מיליון ש"ח.

(3) החברה התחייבה ליחס DSCR, שהינו היחס בין ה- NOI השנתי לבין החלויות השוטפות לתקופה של שנה, שלא יפחת מיחס של 1.28.

ליום 31 בדצמבר 2017 עמדה לוינשטיין נכסים בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

(6) בחודש נובמבר 2017 פרעה לוינשטיין נכסים בפירעון מוקדם הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה מחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ בחודש נובמבר 2015 בסך של 25,000 אלפי ש"ח. יתרת ההלוואה ערב פרעונה (כולל ריבית שנצברה) עמדה על סך של כ- 26,447 אלפי ש"ח.

(7) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

(8) לגבי הוצאות המימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - ראה ביאור 27.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - אגרות חוב

א. ההרכב:

שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר		31 בדצמבר 2017	%	
31 בדצמבר 2016	2017			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
278,080	239,458	3.80		אגרות החוב של החברה סדרה ג' בריבית קבועה ללא הצמדה (כולל ריבית לשלם)
41,365	23,635	3.61 (*)		אגרות החוב של לוינשטין נכסים סדרה א' בריבית משתנה ללא הצמדה (כולל ריבית לשלם)
125,669	126,010	2.30		אגרות החוב של לוינשטין נכסים סדרה ב' בריבית קבועה בהצמדה למדד (כולל ריבית לשלם)
445,114	389,103			בתוספת - פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות שטרם הופחתו
3,217	2,374			בניכוי - חלויות שוטפות וריבית לשלם
(3,932)	(2,903)			
(58,732)	(76,764)			
385,667	311,810			

(\*) ריבית הנקובה על בסיס אג"ח ממשלתי משתנה מסדרת 520 ובתוספת מרווח שנתי בשיעור של 3.5%, ראה סעיף ג' להלן.

ב. מועדי פירעון:

31 בדצמבר  
2017

אלפי ש"ח

76,764	שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם
50,857	שנה שניה
50,857	שנה שלישית
73,810	שנה רביעית
73,810	שנה חמישית
63,005	שנה שישית ואילך
389,103	

ג. אגרות חוב (סדרה א') של חברה מאוחדת

בחודש מאי 2010, לוינשטין נכסים ביצעה הנפקה לציבור של הון מניות ואגרות חוב על פי תשקיף הצעת ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור משתנה ללא הצמדה, שיקבע על בסיס הריבית השנתית שנושאת "אג"ח ממשלתי משתנה 520" (להלן - "ריבית הבסיס") ובתוספת מרווח שנתי בשיעור של 3.5%. ליום 31 בדצמבר 2017 שיעור הריבית הינו 3.61%.

יתרת קרן אגרות החוב בסך של 23,565 אלפי ש"ח תיפרע במלואה בחודש דצמבר 2018.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)**

**ד. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה**

ביום 21 בספטמבר 2014 הנפיקה החברה לציבור 168,119,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ג'). אגרות החוב עומדות לפרעון בשבעה תשלומים שנתיים בשיעורים שונים בכל 30 בספטמבר החל משנת 2016 ועד לשנת 2022. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.8%.

ביום 14 ביולי 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה, בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 13 ביולי 2016 שפורסם על פי תשקיף מדף מיום 22 באוגוסט 2014. במכרז למשקיעים מסווגים ולציבור הונפקו 137,927 יחידות בתמורה לכ- 144.5 מליון ש"ח. שיעור הריבית לאגרות חוב (סדרה ג') הינו 3.8% ושיעור התשואה בהנפקה עמד על 2.84%.

**אמות מידה פיננסיות**

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

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

**ה. אגרות חוב (סדרה ב') של חברה מאוחדת**

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

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

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

**אמות מידה פיננסיות**

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

(א) ההון העצמי המתואם של לוינשטיין נכסים 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 ליום 31 בדצמבר 2017 לוינשטיין נכסים עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

## משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

#### ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

- ו. לגבי הוצאות המימון בגין אגרות החוב - ראה ביאור 27'2.
- ז. ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.
- ח. ראה ביאור 26'ג' 3 ו-4.
- ט. להלן נתונים לגבי שערי אגרות החוב של הקבוצה בבורסה:

31 בדצמבר		
2016	2017	
ש"ח	ש"ח	
1.037	1.0250	1 ע.נ. אג"ח סדרה א' של חברה מאוחדת
0.990	1.0208	1 ע.נ. אג"ח סדרה ב' של חברה מאוחדת
1.051	1.0756	1 ע.נ. אג"ח סדרה ג' של החברה

#### י. דירוג החברה

ביום 30 באוגוסט 2017 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'iLA' של החברה ושל אגרות החוב סדרה ג' שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה. ראה גם ביאור 32'ג' להלן.

#### יא. דירוג החברה המאוחדת

ביום 28 באוגוסט 2017 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'iLA' של לוינשטיין נכסים ושל אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה. ראה גם ביאור 32'ג' להלן.

#### ביאור 22 - התחייבויות אחרות

##### א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,519	3,484	פיקדונות משוכרים (1)
952	1,135	התחייבויות למינהל בגין הסכמי חכירה תפעולית
3,471	4,619	

##### ב. פרטים נוספים:

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו**

**א. כללי**

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח קצר. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם לעובדים פיצויים בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתכניות הפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963 (להלן - "סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין").

**ב. תוכניות להפקדה מוגדרת**

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים בגינם חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ההפקדות השוטפות של החברה בקופות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים. החברה מטפלת בהפקדות כאמור בהתאם לעקרונות IAS 19 המתוקן (2011), הטבות עובד, המתחייבות לתוכנית להפקדה מוגדרת. הסכומים ששולמו כאמור אינם כלולים בדוחות על המצב הכספי של החברה.

**להלן פירוט הסכומים ששולמו בגין תוכניות להפקדה מוגדרת:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2016	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
61	810	887	הוצאות בגין הטבות לעובדים

**ג. תוכניות להטבה מוגדרת**

לגבי תשלומי פיצויים בגינם לא חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, מיישמת הקבוצה את עקרונות IAS 19 המתוקן (2011), המתחייבים לתוכנית להטבה מוגדרת. להלן פירוט הנתונים בגין תשלומי הפיצויים המטופלים על ידי הקבוצה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות לעובדים:

**1. התחייבות התוכנית, נטו**

31 בדצמבר		
2017	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,249	11,182	ערך נוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת
(9,311)	(8,208)	
		בניכוי שווי הוגן של נכסי התוכנית
1,938	2,974	סך התחייבות, נטו, בדוח על המצב הכספי

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)

2. תנועה בערך הנוכחי של ההתחייבויות (נכסים), נטו בגין תוכנית הטבה מוגדרת ומרכיביהן

התחייבות (נכס) נטו אלפי ש"ח	שווי הוגן נכסי תוכנית אלפי ש"ח	התחייבות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח
3,491	(8,088)	11,579
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2015</b>		
<b>פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:</b>		
1,291	-	1,291
153	(356)	509
56	56	-
1,500	(300)	1,800
<b>מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:</b>		
רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)		
(613)	109	(722)
<b>תנועות נוספות:</b>		
הפקדות מעסיק תגמולים ששולמו		
(1,008)	(1,008)	-
(30)	666	(696)
(1,038)	(342)	(696)
3,340	(8,621)	11,961
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2015</b>		
<b>פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:</b>		
1,210	-	1,210
144	(364)	508
58	58	-
1,412	(306)	1,718
<b>מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:</b>		
רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)		
(602)	85	(687)
<b>תנועות נוספות:</b>		
הפקדות מעסיק תגמולים ששולמו		
(967)	(967)	-
(209)	1,601	(1,810)
(1,176)	634	(1,810)
2,974	(8,208)	11,182
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2016</b>		
<b>פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:</b>		
1,110	-	1,110
128	(373)	501
30	30	-
1,268	(343)	1,611
<b>מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:</b>		
רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)		
(1,207)	(226)	(981)
<b>תנועות נוספות:</b>		
הפקדות מעסיק תגמולים ששולמו		
(948)	(948)	-
(149)	414	(563)
(1,097)	(534)	(563)
1,938	(9,311)	11,249
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>		

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)

3. סיווג ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,500	1,412	1,268

ההוצאות הוצגו ברווח או הפסד בסעיפים כדלקמן:  
הוצאות הנהלה וכלליות

4. הנחות אקטואריות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

א. הערכים להלן הינם במונחי ממוצע משוקלל:

31 בדצמבר		
2015	2016	2017
%	%	%
4.38	4.4	4.4
3.5	3.5	3.5

שיעור ההיוון (1)  
שיעור עליית שכר צפויה

(1) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות שקליות צמודות מדד.

ב. להלן ניתוח רגישות כמותי המציג כיצד המחויבות להטבה מוגדרת והשווי ההוגן של נכסי תוכנית היו מושפעים משינויים בשיעור ההיוון או משיעור עליית השכר נכון לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016:

ההשפעה על הרווח הכולל

ליום 31 בדצמבר 2016			ליום 31 בדצמבר 2017		
שיעור השינוי בהנחה	גידול בהנחה	קיטון בהנחה	שיעור השינוי בהנחה	גידול בהנחה	קיטון בהנחה
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1%	(1,166)	953	1%	(539)	906
1%	1,183	(982)	1%	915	(558)

שיעור ההיוון  
שיעור עליית שכר צפויה

החישובים לעיל הינם בהתבסס על בחינת שינוי בהנחה אחת בלבד בהינתן כי כל יתר ההנחות נותרו בלא שינוי. ניתוח זה אינו מייצג בהכרח לעניין השינוי בפועל בגובה המחויבות כאמור מאחר שאין זה סביר כי השינוי בהנחה כלשהי יתרחש במנותק משינויים בהנחות אחרות וכן היות ויתכן מתאם (קורלציה) בין חלק מן ההנחות.



**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)**

ד. ריכוז הנתונים בדבר ההטבות לעובדים

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,974	1,938
1,157	1,257
4,131	3,195

התחייבויות, נטו, שהוכרו בגין תוכנית הטבה מוגדרת  
התחייבויות בגין חופשה והבראה

**מוצג בדוחות המאוחדים על המצב הכספי כדלקמן:**

1,157	1,257
2,974	1,938
4,131	3,195

הטבות לעובדים לזמן קצר במסגרת זכאים ויתרות זכות  
הטבות לעובדים לזמן ארוך

**ביאור 24 - מסים על הכנסה**

**א. מיסוי חברות הקבוצה שמושכן בישראל**

**(1) כללי**

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

**(2) להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:**

26.5%	2014-2015
25%	2016
24%	2017
23%	2018 ואילך

ביום 30 ביולי 2013, עבר בכנסת חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג - 2013 (להלן - "החוק לשינוי סדרי עדיפויות"), אשר קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יועלה באופן אחיד מ-25% ל-26.5% החל משנת המס 2014 ואילך.

עוד במסגרת החוק לשינוי סדרי עדיפויות נקבע כי החל מה-1 באוגוסט 2013, חברה המחלקת דיבידנד מרווחי 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 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שניה ושלישית את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 216), התשע"ו - 2016 (להלן - "תיקון 216") וביום 5 בינואר 2016 התיקון כאמור פורסם ברשומות. תיקון 216 קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת מ-26.5% ל-25%, החל מה-1 בינואר 2016.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)**

**א. מיסוי חברות הקבוצה שמושבן בישראל (המשך)**

**(2) להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה (המשך):**

ביום 22 בדצמבר 2016, אושר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2016 (להלן - "חוק ההתייעלות הכלכלית") וביום 29 בדצמבר 2016 פורסם החוק ברשומות. חוק ההתייעלות הכלכלית קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת משיעור של 25% ל- 23% מיום 1 בינואר 2018 ואילך. בהתייחס לתקופה שמיום תחילת חוק ההתייעלות הכלכלית (1 בינואר 2017) ועד ליום 31 בדצמבר 2017, נקבעה הוראת שעה לפיה שיעור מס החברות יהא 24%. בנוסף, שיעור המס על רווח ההון הריאלי ושיעור המס החל על השבח הריאלי הופחתו באופן זהה.

יתרות המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016, חושבו בהתאם לשיעורי המס שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית, לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

ההשפעה של השינויים בשיעורי המס כאמור על הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 הביאה לקיטון, נטו ביתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ- 16,350 אלפי ש"ח, בגידול ביתרת ההשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 1,490 אלפי ש"ח ובגידול ברווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ- 17,840 אלפי ש"ח.

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

ליום 31 בדצמבר 2017 יתרות הפסדים לצורכי מס וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות של החברה ושל החברות מאוחדות מסתכמות בכ- 86 מליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ- 28 מליון ש"ח לא רשמו החברות המאוחדות נכס מס נדחה עקב אי הוודאות לגבי מימושם בעתיד הנראה לעין. ליום 31 בדצמבר 2017 יתרת הפסדי ההון להעברה לשנים הבאות של החברה והחברות המאוחדות מסתכמת לסך של כ- 46.7 מליון ש"ח.

בהתאם לחוק התיאומים בשל אינפלציה ולהוראות ביטול חוק זה, יתרות הפסדים להעברה, יתרות ניכוי בשל אינפלציה, יתרת הפסדי ההון ויתרת הפסד הריאלי בישראל הינן צמודות למדד עד למועד ביטול החוק כאמור (1 בינואר 2008) והחל מאותו מועד יתרות אלה נמדדות על בסיס נומינלי.

בהתאם להערכת הנהלת החברה, צפוי כי בתקופות עתידיות תיווצר לה הכנסה חייבת לצרכי מס שתנבע מהשלמה ומכירה של פרויקטים למגורים אשר נמצאים בשלבי ביצוע שונים, ממכירת מלאי דירות ומלאי מקרקעין. הכנסה חייבת כאמור צפויה לקוז את מלוא הפסדים הצבורים (כולל הכרה בסכומים בגין עלויות מימון והנהלה וכלליות אשר הונו למלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בהתאם לסעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה).

**ג. שומות**

1. ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2012.
2. למרבית החברות המאוחדות ולחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלות בישראל, שומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2012.
3. לחברת לוינשטיין נכסים שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2011 ושומה הנחשבת כסופית לשנת 2012.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(*) 21,626	16,058	נכסים שאינם שוטפים
(132,277)	(158,068)	התחייבויות שאינן שוטפות
(110,651)	(142,010)	

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2מ'.

להלן התנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2017 ו-2016:

הפרשים זמניים בגין מלאי מקרקעין ומבנים הקמה	הפרשות לפיצויים, חופשה ומענקים	הפסדים וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות	הפרשים זמניים אחרים	קרקעות	נדל"ן להשקעה	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,502	801	12,432	1,779	(365)	(142,718) (*)	(118,569)	<b>ליום 1 בינואר 2016</b>
154	(135)	5,469	(1,160)	-	(12,685) (*)	(8,357)	<b>שינויים בשנת 2016</b>
-	(75)	-	-	-	-	(75)	סכומים שנוקפו לרווח והפסד
(1,131)	(76)	(1,843)	(156)	49	19,507	16,350	סכומים שנוקפו ישירות לרווח כולל אחר
8,525	515	16,058	463	(316)	(135,896)	(110,651)	שינויים בשיעורי המס
							<b>ליום 31 בדצמבר 2016</b>
(2,983)	-	-	-	-	-	(2,983)	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (ראה ביאור 2לז')
(2,907)	440	986	(89)	-	(26,528)	(28,098)	<b>שינויים בשנת 2017</b>
-	(278)	-	-	-	-	(278)	סכומים שנוקפו לרווח והפסד
2,635	677	17,044	374	(316)	(162,424)	(142,010)	סכומים שנוקפו ישירות לרווח כולל אחר
							<b>ליום 31 בדצמבר 2017</b>

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2מ'.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. הרכב המסים על הכנסה בגין פריטים שנוקפו לרווח כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(162)	(75)	(278)	

ו. הרכב המסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			בגין השנה: מסים שוטפים מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(8,032)	(15,341)	(8,192)	
(30,170)	(*) (8,357)	(28,098)	
-	16,350	-	
207	5	(455)	בגין שנים קודמות: מסים שוטפים
(37,995)	(7,343)	(36,745)	

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2מ'.

ז. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח (הפסד) מפעולות רגילות כפי שנוקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			רווח לפני מסים על הכנסה כמדווח בדוח רווח והפסד שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה הוצאות מס תיאורטיות
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
94,051	(*) 99,206	152,637	
26.5%	25%	24%	
24,924	24,802	36,633	
6,015	341	(339)	תוספת (חיסכון) במס בגין:
34	29	30	יתרות בגין הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ שנוקפו לרווח והפסד הוצאות לא מוכרות הכנסות פטורות או חייבות בשיעור מס נמוך
(69)	-	(41)	בגין שינויים בשיעורי המס
-	(16,350)	-	סכומים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו
625	2,034	3,409	מסים בגין שנים קודמות
(207)	(5)	455	מסים בגין הפסדי (רווחי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,772	(*) (4,068)	(2,596)	תאומי אינפלציה ושונות
1,901	560	(806)	
37,995	7,343	36,745	

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2מ'.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)**

**ח. הצמדה של מסים על הכנסה**

יתרות הנכסים בגין מסים לקבל מרשות המס בישראל, המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2017 בכ- 1,740 אלפי ש"ח, הינן צמודות למדד (כ- 1,123 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016).  
יתרות ההתחייבות בגין מסים שוטפים על הכנסה לשלם לרשויות המס בישראל, המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2017 בכ- 51 אלפי ש"ח, הינן צמודות למדד (כ- 1,149 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016).

**ט. מס שבח**

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

**ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים**

**א. התחייבויות תלויות**

1. בשנת 2016 הוגשה נגד החברה תביעה בסך של כ-3 מיליון ש"ח בגין ליקויי בניה בפרויקט "מגדל ציפור" במודיעין. החברה הגישה כתב הגנה ומונה מומחה מטעם בית המשפט. החברה כללה בדוחות הכספיים הפרשה בהתאם להערכת יועציה המשפטיים.
2. ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים בגין תביעות שונות (לרבות כמתואר בסעיף 1) עומדת על סך של כ- 1.1 מיליון ש"ח. בהתאם להערכת הנהלת החברה, המתבססת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, לא צפוי שהחברה תשלם סכומים מהותיים מעבר להפרשות שקיימות בדוחות הכספיים בגין תביעות אלה.
3. נגד הקבוצה עומדות תביעות נוספות אשר מטופלות באמצעות חברות ביטוח.
4. ראה ביאור 9.

**ב. ערבויות**

1. לבקשת החברה, ניתנו ערבויות בנקאיות על פי חוק מכר דירות בסך של כ- 277 מיליון ש"ח וערבויות ביצוע בנקאיות למוסדות ואחרים בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח, בנוסף לערבויות המפורטות להלן.
2. להבטחת התחייבויות של עסקה משותפת כלפי תאגיד בנקאי חתמה לוינשטיין נכסים על שתי ערבויות מסוג ערבות מתמדת מוגבלת בסכום שלא יעלה על 52,000 אלפי ש"ח (כ- 55,608 אלפי ש"ח בהצמדה למדד המחירים לצרכן).
3. בחודש מאי 2012 ניתנה ערבות בנקאית בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח לצורך הבטחת רישום הזכויות בנכסי נדל"ן להשקעה שונים אשר הועברו במסגרת שינוי מבני על שם חברת לוינשטיין נכסים בע"מ.
4. לחלק מהחברות המאוחדות קיים הסכם הדדי לערבויות בסכום בלתי מוגבל ביניהן.
5. להבטחת התחייבויותיה של החברה בהתאם להסכם שנחתם עימה להקמת מרכז לוגיסטי בשוהם ניתנה ערבות בנקאית שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמת לסך של כ- 4.4 מיליון ש"ח.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)**

**ב. ערבויות (המשך)**

6. להבטחת התחייבויותיה של החברה בהתאם להסכמי ביצוע עבודות שנחתמו בשנת 2017 מול צדדי ג', ניתנו ערבויות ביצוע בנקאיות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמת לסך של כ- 11.9 מליון ש"ח.
7. להבטחת התחייבויותיה של לוינשטיין נכסים בתחנה לתאגיד בנקאי חתמה לוינשטיין נכסים על ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח (ראה גם ביאור 20ב'4).
8. להבטחת התחייבויותיה של החברה בהתאם לתנאי המכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה ביחד עם חברת הבת, לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ, להקמת פרויקט מגורים בראשון לציון (ראה ביאור 32ב'), ניתנה ערבות בנקאית שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמת לסך של כ- 10.6 מליון ש"ח.

**ג. התקשרויות**

1. **הסכמי דמי ניהול עם בעל עניין וצדדים קשורים**  
ראה ביאורים 29ה' ו- 29ו'.
2. **מרכז שירותי רווחה בבית החולים אסף הרופא**  
ראה ביאור 15א' לעיל.
3. **השקעות במאוריציוס ובהודו**  
ראה ביאור 12ב'2 לעיל.
4. **התחנה המרכזית הישנה בת"א**  
ראה ביאור 14א'3 לעיל.
5. **הסכמי מסגרת עם תאגידים בנקאיים**
  - א) בחודש דצמבר 2017 חתמה החברה על הסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בהיקף כולל של 45 מליון ש"ח אשר רובה מיועדת להשקעה כהון עצמי בפרויקטי מגורים ולמסגרת ערבויות. למועד פרסום הדוחות הכספיים יתרת מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת הסתכמה בסך של כ- 39 מליון ש"ח.
  - ב) ללוינשטיין נכסים מסגרת אשראי בסך של 320 מליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2017 היתרה הבלתי מנוצלת מסתכמת לסך של 179 מיליוני ש"ח. ראה ביאור 20ב'5.
6. להתקשרויות החברה בפרויקטי מגורים ראה ביאור 10 וביאור 32ב'.
7. ביום 14 במאי 2017 חתמה החברה על הסכם עם צד שלישי בלתי תלוי, לפיו היא תבצע בעבור עבודות בניה להוספת שמונה קומות במגדל "גיבור ספורט" שברמת גן בשטח של כ- 10 אלפי מ"ר, ותבצע עבודות שדרוג בבניין ובמערכות. היקף עבודות החברה נאמד בכ- 66 מיליון ש"ח. החברה תבצע את העבודות באמצעות חברה בת, לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ (להלן - "לוינשטיין נתיב"). במהלך שנת 2017 התקבל היתר בנייה לכל הפרויקט והחברה החלה בביצוע העבודות.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)**

**ג. התקשרויות (המשך)**

8. ביום 14 ביוני 2017 חתמה החברה על הסכם עם חברת בסר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן - "בסר") להקמת פרויקט "מגדל אייקון" במתחם הבורסה ברמת גן. הפרויקט מנוהל על ידי בסר עבור קבוצת רכישה ובעלי קרקע. הפרויקט, שיוקם על מגרש בן 3.5 דונם, יכלול מגדל משרדים בן 30 קומות, קומת קרקע מסחרית ומרתפים לכ- 560 חניות ובסה"כ כ- 55,000 מ"ר שטחי בניה. היקף עבודות החברה נאמד בכ- 200 מיליון ש"ח. החברה תקים את המגדל באמצעות לוינשטיין נתיב. ליום 31 בדצמבר 2017 התקבל היתר בנייה לכל הפרויקט. למועד פרסום דוח זה מבוצעות בשטח עבודות חפירה, שלא באמצעות החברה. תחילת עבודות החברה בשטח צפויה להחל עוד כשנה.

9. בחודש דצמבר 2017 נחתם הסכם בין החברה לבין צד שלישי להקמת פרויקט "בית מנצור" ברעננה. הפרויקט יכלול 11 קומות מעל 5 קומות מרתפים. שטח הביצוע הכולל של הפרויקט הינו כ- 25,700 מ"ר (שטחי מרתפים כ- 10,700 מ"ר ושטח עילי כ- 15,000 מ"ר). היקף עבודות הפרויקט נאמד בסך של כ- 84 מיליון ש"ח. החברה, באמצעות לוינשטיין נתיב, החלה בביצוע עבודות.

10. בשנת 2017 חתמה החברה על הסכם לביצוע עבודות הריסה, דיפון וחפירה במתחם תאטרון בית לסין. היקף כספי של הפרויקט נאמד על סך של כ- 13 מיליון ש"ח. החברה החלה בעבודות באמצעות לוינשטיין נתיב.

11. ראה ביאור 32 ד' ו- 32 ז'.

**ד. שעבודים**

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות בגין ההתחייבויות לבנקים ולאחרים ניתנו שעבודים כדלקמן:

1. שעבוד קבוע בלתי מוגבל בסכום על זכויות החברה במבנים ובמקרקעין לרבות שעבודים על זכויות במקרקעין בעסקאות משותפות בהם החברה שותפה.

2. שעבוד קבוע בלתי מוגבל בסכום על זכויות של חברות מאוחדות במקרקעין, זכויות הביטוח וזכויות לקבלת כספים מרוכשי ושוכרי יחידות ושעבוד הסכמים עם נותני שירותים בפרויקטים לטובת הבנק המממן ובגין העמדת אשראים וערבויות במסגרת ליווי פיננסי לפרויקט.

3. מניות החברה המוחזקות על ידי חברת משולם לוינשטיין השקעות בע"מ (חברה מאוחדת) שועבדו לטובת בנק להבטחת אשראים וערבויות שקיבלה החברה למימון אשראים שוטפים.

4. חברה מאוחדת התחייבה כלפי תאגיד בנקאי לא ליצור שעבוד צף על כל נכסיה לטובת אדם או גוף אחר ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי. ראה גם ביאור 20ב'4.

5. שעבודים ומשכונות בחברות מאוחדות על נכסי מקרקעין, זכויות חכירה ושעבודים קבועים ושוטפים על השקעות, רכוש קבוע, פיקדונות, שיקים, מוניטין ורכוש אחר, זכויות ביטוח וכן על כספים המגיעים להן מלקוחות ומחברות כרטיסי אשראי.

6. להבטחת התחייבות של החברה לתאגידים בנקאיים שעבדה החברה את חלק ממניות חברת לוינשטיין נכסים בע"מ המוחזקות על ידה.

סה"כ התחייבויות החברה המכוסות בשעבודים דלעיל, כולל ערבויות, הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2017 לסך של כ- 514 מיליון ש"ח (כ- 417 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016).

סה"כ התחייבויות החברה וחברות מאוחדות המכוסות בשעבודים דלעיל, כולל ערבויות, הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2017 לסך של כ- 921 מיליון ש"ח (כ- 849 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016).

ליום 31 בדצמבר 2017 מוטלים שעבודים על מרבית נכסי הקבוצה, לקבוצה נכסי נדל"ן שאינם משועבדים בהיקף של כ- 193 מיליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 26 - הון מניות וקרנות

א. הרכב הון המניות (בערכים נומינליים) לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016:

מונפק ונפרע שקל חדש	רשום שקל חדש	
6,736,893	15,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א
(1,084,546)		בניכוי - מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת
(2,002,155)		בניכוי - מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
<u>3,650,192</u>		

ב. זכויות הנלוות למניות

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המניות מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכות לקבלת דיבידנד, זכויות השתתפות בחלוקת מניות הטבה וזכויות השתתפות בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ג. דיבידנדים

(1) מדיניות חלוקת דיבידנד

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

(2) להלן פירוט לגבי דיבידנדים שחילקה החברה בשנים 2016-2017:

הדיבידנדים הבאים הוכרזו וחולקו על ידי החברה:

תאריך חלוקת הדיבידנד	ש"ח למניה	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	תאריך החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד
<b>בשנת 2017:</b>			
24/04/2017	2	7,300	30/03/2017
18/09/2017	2	7,300	31/08/2017
		<u>14,600</u>	
<b>בשנת 2016:</b>			
18/04/2016	2	7,300	31/03/2016
19/09/2016	4	14,600	31/08/2016
		<u>21,900</u>	

(\*) ראה ביאור 32' לגבי דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדיווח.



**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 26 - הון מניות וקרנות (המשך)**

**ג. דיבידנדים (המשך)**

**(3) מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה**

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ג'), ראה ביאור 21ד' לעיל, התחייבה החברה בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד :

1. החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "**חלוקה**") באם ההון העצמי המותאם, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-440 מליון ש"ח.

2. החברה לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על דוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי), יעלה על 70%.

3. החברה לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שיערוך של נכסי החברה סולו בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה. מובהר, כי בכפוף לכל דין, החברה תוכל לחלק רווחי שיערוך מהשנים לפני כן גם אם לא מומשו.

**(4) מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה המאוחדת**

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב'), ראה ביאור 21ה' לעיל, התחייבה לוינשטיין נכסים בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד :

1. לוינשטיין נכסים מתחייבת כי כל עוד אגרות חוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "**חלוקה**") באם ההון העצמי המותאם, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של לוינשטיין נכסים, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-450 מליון ש"ח.

2. לוינשטיין נכסים לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על הדוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי המתואם), יעלה על 65%.

3. לוינשטיין נכסים לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שיערוך של נכסי לוינשטיין נכסים סולו בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 26 - הון מניות וקרנות (המשך)**

**ד. מניות באוצר**

(1) ביום 1 בנובמבר 2010 הודיע דירקטוריון החברה, כי כל מניות החברה אשר בבעלות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה תחשבנה על ידי החברה כמניות רדומות לפי כל דין.

(2) להלן פירוט החזקות החברה וחברה מאוחדת במניות החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016:

מוחזקות על ידי		
חברה מאוחדת	החברה	
1,084,546	2,002,155	מספר המניות
16%	30%	שיעור מההון המונפק
12,236	37,266	עלות (באלפי ש"ח)

(3) שווי השוק של כל המניות המוחזקות בידי החברה והחברה המאוחדת ליום 31 בדצמבר 2017 הינו 460,536 אלפי ש"ח (358,983 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016).

**ה. קרנות הון**

**הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ**

קרן זאת כוללת הפרשים מתרגום הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהוות פעילות חוץ (מטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה). סכומים שנזקפו להון כאמור מועברים לדוח רווח והפסד במימוש פעילות החוץ ו/או בפירוקה.

**קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה**

נכסים והתחייבויות לגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן למועד העסקה ובין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ובהתאם, נזקף להון במסגרת "קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה".

**קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה**

עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, במסגרתן מחזיקה החברה בשליטה בחברות מאוחדות לפני ולאחר העסקה, מטופלות כעסקאות במישור ההוני. בהתאם, ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה, הפער בין עלות הרכישה ובין חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שנרכש, נזקף ישירות להון. במכירה של זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה, הפער בין התמורה שהתקבלה והחלק שיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף אף הוא ישירות להון.

ו. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2017 הינו 149.20 ש"ח (116.30 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - פירוטים לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד

א. הכנסות אחרות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
55	18	64	רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
1,600	-	-	הכנסות בגין שנים קודמות (1)
-	2,045	45	עדכון התחייבות בגין מכירת נדל"ן להשקעה (2)
1,655	2,063	109	

(1) ביום 19 בינואר 2015 הגיעו חברה נכדה בבעלות מלאה ורשות מקרקעי ישראל להסכם פשרה המסיים את כל הטענות והמחלוקות ביניהם בקשר עם תביעה שהגישה החברה הנכדה כנגד רשות מקרקעי ישראל. במסגרת הסכם הפשרה קיבלה החברה הנכדה סך של כ- 1.6 מיליוני ש"ח לאחר ניכוי הוצאות משפטיות.

(2) ראה ביאור 4'א'.

ב. עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,226	56,812	71,602	קרקע ופיתוח
52,788	159,150	111,373	הוצאות בניה ואחרות
75,014	215,962	182,975	

ג. עלות ביצוע עבודות בניה

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,707	26	14,660	עלות עבודות חוץ
1,186	167	1,256	שכר עבודה ונלוות
19,893	193	15,916	

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - פירוטים לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד (המשך)

ד. אחזקת מבנים להשכרה

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
525	841	857
12,020	14,416	17,695
12,545	15,257	18,552

פחת  
הוצאות אחזקה והשכרה

ה. הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*) 14,288	(*) 14,019	15,622
4,009	4,236	4,650
1,010	917	982
5,331	4,158	4,052
24,638	23,330	25,306

שכר עבודה ונלוות (1)  
שירותים מקצועיים  
פחת  
אחרות

(1) כולל דמי ניהול לבעלי עניין, ראה ביאור 29א' ו- 29ה'.

(\*) סווג מחדש - ראה ביאור 2לט'1.

ו. הוצאות אחרות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	1,037	989
-	2,580	1,040
57	-	-
57	3,617	2,029

הפרשה לירידת ערך השקעות  
לזמן ארוך (1)  
הפרשה לירידת ערך הלוואה  
לבעלי מניות אחרים בחברה  
מוחזקת המטופלת לפי שיטת  
השווי המאזני (2)  
הוצאות בגין שנים קודמות

(1) ראה ביאור 11ב'1.

(2) ראה ביאור 11ב'4.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - פירוטם לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד (המשך)

ז. הכנסות/הוצאות מימון

(1) פירוט מרכיבי הכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,702	696	1,101	הכנסות ריבית ושערוך בגין
21	13	35	הלוואות שניתנו
-	-	549	הכנסות ריבית מפיקדונות
444	-	-	רווח מניירות ערך הנמדדים
1,306	1,553	965	בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
7,473	2,262	2,650	רווח בגין מכשירים פיננסיים
			נגזרים, נטו
			אחרות

(2) פירוט מרכיבי הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,076	2,957	2,561	הוצאות עמלות בנק וערבויות
13,266	21,471	19,646	הוצאות ריבית ושערוך בגין
9,973	11,070	14,907	הלוואות שנתקבלו
1,505	2,312	6,173	הוצאות ריבית, שערוך והפחתת
475	110	-	פרמיה והוצאות הנפקה בגין
27	380	96	אגרות חוב
28,322	38,300	43,383	הפרשי שער (1)
			הפסד מניירות ערך הנמדדים
			בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
			אחרות
(7,335)	(10,623)	(11,099)	בניכוי - הוצאות מימון שהוונו
(1,080)	-	-	לנכסים כשירים:
(8,415)	(10,623)	(11,099)	הוצאות מימון שהוונו למלאי
19,907	27,677	32,284	מבנים בהקמה
			הוצאות מימון שהוונו לנדל"ן
			להשקעה בהקמה

(1) ההוצאות בשנת 2016 מוצגות בניכוי ביטול הפרשה לירידת ערך הלוואות שניתנו לחברות פרויקט בקפריסין בסך של כ- 1,162 אלפי ש"ח. ראה ביאור 11ב'3 לעיל.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - רווח למניה

להלן נתוני הרווח ומספר המניות (כולל ההתאמות לנתונים אלה) שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,731	69,010	83,713	רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה בחישוב הרווח למניה:
			מספר המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
6,736,893	6,736,893	6,736,893	המספר המשוקלל של המניות הנפרעות בניכוי - המספר המשוקלל של מניות באוצר
(3,086,701)	(3,086,701)	(3,086,701)	
3,650,192	3,650,192	3,650,192	
7.87	18.91	22.93	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין
			בדוחות רווח והפסד המאוחדים ושל החברה נכללו הוצאות מפעולות החברה עם "בעלי עניין" כדלקמן:
1,725	1,828	1,833	דמי ניהול
650	645	627	גמול בעבור 4 דירקטורים
			עלות שכר של עובדים קרובי משפחה של בעל השליטה שהם בעלי עניין (3 עובדים)
1,385	1,441	1,542	
			ב. הכנסות (הוצאות) החברה הנובעות מפעילות החברה עם חברות מאוחדות
			הכנסות (הוצאות) מימון מחברות מאוחדות, נטו
296	(770)	(4,868)	השתתפות בהוצאות
6,872	5,655	6,907	הכנסות מדמי שכירות
-	-	65	הוצאות דמי שכירות ואחזקה
(198)	(172)	(166)	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

יתרות עם חברות בנות:  
חייבים ויתרות חובה  
זכאים ויתרות זכות  
השקעות לזמן ארוך -  
הלוואות שניתנו (\*)

7,773	9,904
(33,150)	(27,795)
53,927	-

יתרות עם צדדים קשורים אחרים:  
אנשי מפתח ניהוליים בגין שכר ודמי  
ניהול

440	798
-----	-----

(\*) ראה ביאור 2.12.

ד. להלן פירוט סך התגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות חברי דירקטוריון):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2015		2016		2017	
סכום	מס'	סכום	מס'	סכום	מס'
אלפי ש"ח	אנשים	אלפי ש"ח	אנשים	אלפי ש"ח	אנשים

אנשי מפתח ניהוליים  
המועסקים בקבוצה:

5,735	5	5,764	5	7,543	6
-------	---	-------	---	-------	---

ה. עסקאות עם בעל שליטה

1. הסכם ניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ

בהתאם לתנאי הסכם הניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, חברה בבעלות בעל השליטה ומנכ"ל החברה, מר שאול לוטן (להלן: "חברת הניהול") אשר אושרו באסיפת בעלי מניות ביום 30 באוקטובר 2014 וכתיקון שאושר כעסקה מזכה ביום 30 בנובמבר 2016, בתמורה לשירותי הניהול שתעמיד חברת הניהול לחברה, תשלם החברה לחברת הניהול סך של 150,000 ש"ח לחודש (להלן: "דמי הניהול"), מסכום זה יופחת סכום של 9,585 ש"ח מדי חודש בגין שימוש ברכב שהועמד למנכ"ל על ידי החברה.

דמי הניהול צמודים למדד המחירים לצרכן אשר היה ידוע ביום 14 בנובמבר 2011 (להלן: "המדד"). במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור. לסכומים האמורים יתווסף מס ערך מוסף כחוק שישולם במועד התשלום.

ביום 24 באוגוסט 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, לשלוש שנים נוספות מיום 14 בנובמבר 2017, באותם התנאים האמורים לעיל. תקופת ההסכם הניהול המתוקן הינה עד ליום 14 בנובמבר 2020 (להלן: "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך הסכם הניהול, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)

2. הסכם העסקה עם הגברת יעל לוטן

ביום 7 באוקטובר 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה (להלן: "הסכם העסקה") עם הגברת יעל לוטן, בתו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, שבהשכלתה הינה בעלת תואר LLB במשפטים ו- BA במנהל עסקים, שמכהנת בתפקיד היועצת המשפטית ומזכירת החברה וכן כנציגת החברה בפרויקטים וחברות בחו"ל החל מחודש ינואר 2005 (להלן: "יעל").

ביום 13 בספטמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם יעל בתפקיד היועצת המשפטית וכן כנציגת החברה בפרויקטים וחברות בחו"ל, בתנאים כמפורט להלן ואשר נכנסו לתוקפם ביום 22 בנובמבר 2017:

- (1) יעל תהא זכאית למשכורת חודשית כוללת ברוטו, בסך של 40,000 ש"ח (להלן: "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה מפורסם במועד הקובע. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.
- (2) יעל תהא זכאית לקבל מענק שנתי, בגובה של 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע הדירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושאת המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי יעל במהלך השנה.
- על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור, ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת יעל ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.
- המענק ישולם ליעל בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן.
- (3) יעל תהא זכאית אחת לשנה למשכורת 13, ככל ותתקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.
- (4) החברה תעמיד לרשות יעל רכב חברה בשווי שימוש חודשי כולל של עד 5,200 ש"ח (כפוף לתיקונים כפי שיהיו, מעת לעת, על ידי רשויות המס) (להלן לפי הענין: "הרכב"). כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה.
- (5) תקופת הסכם העסקה - הסכם העסקה יעמוד בתוקפו עד ליום 22 בנובמבר 2020 (לעיל ולהלן: "המועד הקובע") ויעמוד בתוקפו למשך שלוש שנים, החל מהמועד הקובע (להלן: "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך ההסכם, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.



**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)**

**3. הסכם העסקה עם מר אמיר לוטן**

ביום 7 ביולי 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר אמיר לוטן, בנו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, שבהשכלתו הינו בעל תואר שני במחשבים ואשר משמש כמנהל תחום פרויקטי פינני בינוי ותמ"א 38 של החברה (להלן: "אמיר").

ביום 24 באוגוסט 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם אמיר בתנאים כמפורט להלן ואשר נכנסו לתוקפם ביום 14 בנובמבר 2017:

(א) אמיר יהא זכאי למשכורת חודשית כוללת ברוטו בסך של 32,000 ש"ח (להלן: "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה מפורסם במועד הקובע. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.

(ב) אמיר יהא זכאי לקבל מענק שנתי, בגובה של 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע דירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושא המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי אמיר במהלך השנה.

על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור, ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת אמיר ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.

המענק ישולם לאמיר בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן.

(ג) אמיר יהא זכאי אחת לשנה למשכורת 13, ככל ותתקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.

(ד) אמיר יהא זכאי לרכב בשווי שימוש של 4,200 ש"ח כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה או שיהא זכאי להחזר הוצאות רכב בגובה 6,000 ש"ח חודשי, בתוספת הצמדה למדד, לפי בחירת העובד.

(ה) תקופת הסכם העסקה - הסכם העסקה יעמוד בתוקפו עד ליום 14 בנובמבר 2020 (להלן: "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך ההסכם, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.

(ו) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לסיים את ההתקשרות נשוא הסכם העסקה לאלתר בנסיבות המצדיקות פיטורין ללא תשלום פיצויי פיטורין וזאת בכפוף להוראות הדין.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)

4. הסכם העסקה עם הגברת חן גור לוטן

ביום 7 באוקטובר 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם העסקה נמשך (להלן: "הסכם העסקה") עם הגברת חן גור לוטן, בתו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, אשר בהשכלתה הינה מהנדסת תעשייה ובעלת תואר שני במנהל עסקים בהתמחות שמאות מקרקעין, המכהנת כמנהלת הנכסים המניבים של החברה וכן של הקמת מערכת הנהלים בחברה והטמעתם (להלן: "העובדת").

ביום 24 באוגוסט 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם חן בתנאים כמפורט להלן ואשר נכנסו לתוקפם ביום 14 בנובמבר 2017:

- (1) חן תהא זכאית למשכורת חודשית כוללת ברוטו בסך של 32,000 ש"ח (להלן: "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה מפורסם במועד הקובע. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.
- (2) חן תהא זכאית לקבל מענק שנתי, בגובה של 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע הדירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושאת המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי חן במהלך השנה.
- על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור, ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת חן ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.
- המענק ישולם לחן בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן.
- (3) חן תהא זכאית אחת לשנה למשכורת 13, ככל ותתקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.
- (4) חן תהא זכאית לרכב בשווי שימוש של 4,200 ש"ח כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה.
- (5) תקופת הסכם העסקה - הסכם העסקה יעמוד בתוקפו עד ליום 14 בנובמבר 2020 (להלן: "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך ההסכם, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.
- (6) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לסיים את ההתקשרות נשוא הסכם העסקה לאלתר בנסיבות המצדיקות פיטורין ללא תשלום פיצויי פיטורין וזאת בכפוף להוראות הדין.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**ו. הסכמים עם צדדים קשורים**

**1. הסכם שירותי ניהול**

(א) בהתאם להסכם הניהול מיום 5 במאי 2010 והתיקון לו מיום 19 באפריל 2016 (שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה) בין החברה לבין לוינשטיין נכסים מעניקה החברה לקבוצת לוינשטיין נכסים 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 לוינשטיין נכסים אשר אינם מנוהלים על-ידי חברות ניהול חיצוניות ולרבות למגדל לוינשטיין (למעט החניון).

(3) שירותי ניהול מסחרי להשכרת נכסי קבוצת לוינשטיין נכסים.

(ב) בגין העמדת שירותי הניהול ללוינשטיין נכסים כמפורט לעיל ולהלן, תשלם לוינשטיין נכסים לחברה סכומים כדלקמן:

(1) דמי ניהול אשר יהיו הנמוכים מבין:

(א) 4.8 מיליון ש"ח,

(ב) דמי ניהול בשיעור מדורג (בתוספת מע"מ) מסך דמי השכירות ברוטו (ללא מע"מ) מאותם נכסים:

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

(ג) תחשיב דמי ניהול בהתאם לאומדן עלויות.

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

(ג) בנוסף מאפשר הסכם הניהול להתקשר עם לוינשטיין נכסים לשם התמודדות יחד על רכישת והקמת נכסים ו/או הגשת הצעה משותפת במכרזים.

הסכם הניהול יעמוד בתוקפו עד ליום 12 במאי 2019.

(ד) ביום 10 במרס 2016 אישר דירקטוריון לוינשטיין נכסים לאחר שהתקבלה המלצת ועדת התגמול והביקורת של לוינשטיין נכסים, להאריך את תוקפו של הסכם שירותי הניהול, באותם התנאים המפורטים לעיל, בשלוש שנים נוספות החל מיום 12 במרס 2016 (להלן: "התוספת להסכם הניהול"). ביום 18 באפריל 2016 אישרה אסיפת בעלי המניות את הארכה האמורה.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**1. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)**

**2. הסכם שכירות חניות**

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

תמורת שכירות מקומות החניה במהלך תקופת השכירות תשלם החברה לחברה המאוחדת סך של 856 ש"ח לכל מקום חניה לכל חודש של שכירות בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

**3. אי תחרות**

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

**4. התחייבות לתיחום פעילות**

(א) החברה התחייבה ללוינשטיין נכסים לתיחום פעילות, בין במישרין ובין באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה, בתחומי מדינת ישראל ולא תחזיק שליטה בתאגיד העוסק בפעילות לוינשטיין נכסים בשטחי מדינת ישראל. על אף האמור לעיל, ההגבלה לא תחול במקרים מסויימים שפורטו בכתב ההתחייבות לתיחום הפעילות.

החברה התחייבה כי במהלך תקופת ההתחייבות, תעביר ללוינשטיין נכסים כל הזדמנות עסקית שתיקרה בפניה בתחומי פעילות לוינשטיין נכסים.

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

"פעילות לוינשטיין נכסים" - רכישה, ייזום, הקמה ו/או ניהול נכסים מניבים, לרבות רכישת זכויות במקרקעין לשם ייזום והקמת נכסים מניבים עליהם; "נכסים מניבים" - נכסי מקרקעין בישראל המיועדים להשכרה לשימושים שונים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, משרדים, חניה, אחסון, תעשייה ומסחר, לרבות במסגרת בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים וכד'.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**ו. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)**

**4. התחייבות לתיחום פעילות (המשך)**

(ב) ביום 5 במאי 2015 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, להאריך את תוקפו של כתב ההתחייבות לתיחום הפעילות, אשר עליו חתמה החברה במאי 2010 כלפי לוינשטיין נכסים, לתקופה נוספת של 5 שנים החל מיום 12 במאי 2015 באותם התנאים למעט כמפורט בכתב ההתחייבות.

**5. הסכם ניהול הבניה**

**(א) כללי**

- (1) בהתאם להסכם מיום 5 במאי 2010 התקשרה החברה עם לוינשטיין נכסים בהסכם לפיו החברה תעניק לקבוצת לוינשטיין נכסים את שירותי ניהול הבניה, כהגדרתם בהסכם, לנכסי הנדל"ן שבבעלות ו/או יהיו בבעלות קבוצת לוינשטיין נכסים, מעת לעת (להלן - "הסכם ניהול הבניה" ו/או "ההסכם").
- (2) תוקפו של הסכם שירותי הבניה הוארך לתקופה נוספת ביום 12 במאי 2015 לתקופה של 5 שנים.
- (3) בנוסף, נקבעו בהסכם תנאים בדבר ביטול ההסכם לפני סיומו.

**(ב) שירותי ניהול הבניה**

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

**(ג) זכות להעמדת שירותי ניהול באתר הפרויקט**

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

**(ד) התמורה**

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

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**ו. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)**

**5. הסכם ניהול הבניה (המשך)**

**(ה)** בהסכם ניהול הבניה הובהר כי, אין ולא יהיו כל יחסי עובד-מעביד בין לוינשטיין נכסים לבין החברה ועובדיה, ואין בהוראות הסכם ניהול הבניה כדי לקשור בין מי מהם לבין לוינשטיין נכסים יחסי עובד-מעביד, לכל דבר ועניין.

**ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים**

**1. כללי**

פעילותה של החברה בענפי הנדל"ן מעמידה בפני ההנהלה צורך ליטול סיכונים שוק הנובעים משינויים במחירי חומרי הגלם והמוצרים המופקים מהם, משינויים בשער החליפין של הש"ח לדולר ולמטבעות חוץ נוספים וכן משינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה.

מדיניות ניהול הסיכונים של החברה נועדה לאפשר להנהלה לעמוד ביעדיה העסקיים ע"י הערכת התוצאות האפשריות של החשיפה והגבלתה בהתאם לקריטריונים שנקבעים ע"י דירקטוריון החברה. קריטריונים אלו מתבססים על הערכת הסיכונים בהתחשב בתחזיות לגבי התפתחויות במחירי חומרי הגלם ומחירי המכירה הנהוגים בשווקי הנדל"ן, בשער החליפין, בשיעורי ריבית והאינפלציה.

**2. חשיפה לשינויים במחירי חומרי הגלם ומוצרי החברה**

במסגרת פעילותה של החברה בענף הנדל"ן היא פועלת כייזם וכקבלן מבצע של עבודות בניה שונות. בתחום פעילות זה משמשת החברה כקבלן ראשי ומבצעת את הפרויקט באמצעות קבלני משנה. שינויים במחירי חומרי גלם בארץ ובעולם ושינויים בשכר עבודה ובזמינות כוח עבודה משפיעים על עלויות הבניה, ולפיכך על הרווח הנובע מהפרויקטים.

**3. חשיפה לשינוי בשער החליפין**

לחברה נכסים והתחייבויות הצמודים או נקבעים במטבע חוץ (בעיקר מפעילות חוץ). כתוצאה מכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ. במקביל, הכנסות החברה מפעילות בחו"ל והנכסים המוחזקים על ידי פעילויות החוץ נקובים אף הם במטבעות חוץ שונים.

במסגרת פעילות ההשקעה בחו"ל חשופה הקבוצה לשינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ. החשיפה לשערי חליפין במסגרת ההשקעות בחו"ל (השקעות נדל"ן בקפריסין ובהודו) נובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות המוחזקות בחו"ל והן מדרכי המימון של ההשקעות. חברות הקבוצה פועלות לצמצום חשיפה זו על ידי השקעה בחברות המנוהלות באופן אוטונומי, אשר עיקר נכסיהן והכנסותיהן נקובים או צמודים למטבע תפעולי (דולר, אירו, רופי ולירה שטרלינג) ועל ידי מימון ההשקעות, ככל האפשר באותו מטבע תפעולי.

במסגרת פעילות החברה בענף הנדל"ן בישראל שינויים בשערי המטבע בין המטבעות השונים וביחס לשקל משפיעים גם הם על עלויות הבניה ולעיתים אף על מחירי המכירה כאשר אלה נקובים במט"ח. יודגש כי החברה פועלת לקביעת מחירים נקובים בש"ח.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

**3. חשיפה לשינוי בשער החליפין (המשך)**

מפעם לפעם החברה עושה שימוש בנגזרי מטבע חוץ (חוזי אקדמה) כדי להגן מפני הסיכון שתזרימי המזומנים הנקובים בסכומים השונים ממטבע הפעילות, הנובעים מנכסים והתחייבויות קיימים במסגרת התקשרויות איתנות או התקשרויות חזויות שסבירות התרחשותן גבוהה (highly probable) יושפעו משינויים בשערי החליפין. עסקאות הגנה אלה אינן מהוות גידור חשבונאי.

**4. חשיפה לאינפלציה**

לשינויים ברמת האינפלציה במשק השפעה על התוצאות העסקיות של החברה. חלק ניכר מהתחייבויות החברה לזמן ארוך, צמוד למדד המחירים לצרכן. מאידך, יש לציין כי הכנסות החברה מדמי שכירות בארץ צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן. בהתאם, לחברה יש "הגנה טבעית" חלקית בגין החשיפה כאמור.

**5. חשיפה לשינוי שיעור ריבית**

**(א) סיכון שווי הוגן**

לקבוצה התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך הנושאות ריבית בשיעורים קבועים מראש אשר חושפים את החברה לסיכון שווי הוגן כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית בשוק, כדלקמן:

החברה הנפיקה אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה, שיתרת ההתחייבות בגינן ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמת בכ- 239,458 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם).

לוינשטיין נכסים הנפיקה אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה, שיתרת ההתחייבות בגינן ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמות בכ- 126,010 אלפי ש"ח (כולל ריבית לשלם).

הקבוצה נטלה הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמת בכ- 358,971 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם), הנושאות ריבית קבועה.

**(ב) סיכון תזרימי מזומנים**

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הנושאות ריבית משתנה אשר חושפות את החברה לסיכון תזרימי מזומנים כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית בשוק, כדלקמן:

לקבוצה אשראי לזמן קצר (כולל משיכות יתר) ללא הצמדה, המסתכם ליום 31 בדצמבר 2017 לסך של כ- 120,935 אלפי ש"ח, הנושא ריבית בשיעור משתנה התלוי בגובה ריבית הפריים.

לקבוצה הלוואות לזמן ארוך הנקובות בש"ח ללא הצמדה ובריבית משתנה, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמת בכ- 75,713 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם), הנושאות ריבית בשיעור משתנה התלוי בריבית הפריים.

לוינשטיין נכסים הנפיקה אגרות חוב ללא הצמדה, שיתרת ההתחייבות בגינן ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמת בכ- 23,635 אלפי ש"ח לפירעון בשנת 2018, הנושאות ריבית הנקובה באג"ח ממשלתי מסדרת 520 בתוספת מרווח 3.5% שנתי. ליום 31 בדצמבר 2017 הריבית הינה 3.61%.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

5. חשיפה לשינויי שיעור ריבית (המשך)

הטבלאות להלן מציגות את תזרים פירעון ההתחייבויות הפיננסיות לזמן ארוך לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, החשופות לסיכוני תזרים מזומנים וסיכוני שווי הוגן, כאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל.

התחייבויות לזמן ארוך החשופות לסיכוני:				
תזרים מזומנים		שווי הוגן		
הלוואות	אגרות חוב	הלוואות	אגרות חוב	סקליות
בריבית	בריבית	בריבית	בריבית	בריבית
משתנה	משתנה	קבועה	קבועה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2017:

עד שנה	5,696	23,635	15,101	53,129	97,561
שנים 1-2	5,619	-	13,882	50,857	70,358
שנים 2-3	21,335	-	214,711	50,857	286,903
שנים 3-4	40,583	-	86,644	73,810	201,037
שנים 4-5	583	-	7,015	73,810	81,408
מעל 5 שנים	1,897	-	21,618	63,005	86,520
	75,713	23,635	358,971	365,468	823,787

ליום 31 בדצמבר 2016:

עד שנה	8,304	17,798	18,703	40,934	85,739
שנים 1-2	5,619	23,567	14,189	50,819	94,194
שנים 2-3	5,618	-	13,867	50,819	70,304
שנים 3-4	21,334	-	214,699	50,819	286,852
שנים 4-5	40,584	-	86,629	73,772	200,985
מעל 5 שנים	2,480	-	54,406	136,586	193,472
	83,939	41,365	402,493	403,749	931,546

6. סיכוני אשראי

המזומנים ושווי מזומנים, המזומנים המוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות וההשקעות הסחירות לזמן קצר של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 מופקדים, בחלקם הגדול, בתאגידים בנקאיים ישראלים. ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד של החברה מנוהלים על ידי חברות ניהול תיקים והם כוללים בעיקר אגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות בעלי דירוג השקעה גבוה וכן יחידות השתתפות בקרנות נאמנות. להערכת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו קלוש.

הקבוצה מבצעת מעקב באופן שוטף על איכות חובות הלקוחות וזקפת הפרשה לחובות מסופקים באופן ספציפי בהתייחס לחובות באותם המקרים בגינם קיימות ראיות אובייקטיביות לכך שאין ביכולת הקבוצה לגבות את יתרת חוב הלקוחות (כגון בגין הסבירות לגבי אי יכולת פירעון או קשיים כלכליים מהותיים של בעל החוב) במסגרת תקופת האשראי שניתנה ובהתבסס על נסיון העבר.



ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

6. סיכוני אשראי (המשך)

רוב מכירות הקבוצה נעשות למספר רב של לקוחות. אי-לכך, יתרות הלקוחות של הקבוצה בדרך כלל אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 31 בדצמבר 2016.

החברה אינה נותנת אשראי ללקוחות בגין הנכסים המניבים. בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות. החברה והחברות המאוחדות בוחנות באופן שוטף את טיב הלקוחות ובהתאם קובעות את היקף ההתקשרות עימם ודורשות מהם בטחונות מתאימים.

לפיכך בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 31 בדצמבר 2016 לא קיימת הפרשה בגין חובות מסופקים.

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכוני אשראי:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
170,116	84,191	מזומנים ושווי מזומנים
26,373	24,654	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות
23,850	30,239	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,031	60,581	לקוחות והכנסות לקבל (1)
47,614	9,886	חייבים ויתרות חובה אחרות
6,079	10,772	הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע
17,579	15,709	השקעות והלוואות
294,642	236,032	
1,423	57,353	(1) להלן הרכב סעיף הלקוחות:
1,608	3,228	לקוחות בגינם קיימים ביטחונות
3,031	60,581	לקוחות בגינם לא קיימים ביטחונות

להלן גיוול חובות של לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע והלוואות אחרות:

31 בדצמבר				
2016		2017		
ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	68,194	-	90,814	אינם בפיגור
-	-	-	39	פיגור של 121 יום עד שנה
-	6,109	-	6,095	פיגור של מעל לשנה
-	74,303	-	96,948	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

7. סיכוני נזילות

החברה מממנת את צורכי הפעילות השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר וארוך. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה יתרות אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב) בהיקף של 218,496 אלפי ש"ח.

מדיניות החברה לנהל את נזילותה על ידי בחינת תחזיות שוטפות לשם ניהול המזומנים לצרכים התפעוליים, פיקוח ותכנון התשלומים לספקים ונותני שירותים תוך התחשבות בהתחייבויות לזמן ארוך ובעמידה באמות מידה פיננסיות. מעקב אחר נזילות החברה מתבצע בשתי רמות: נזילות לזמן קצר ונזילות לזמן ארוך. נזילות בזמן הקצר נמדדת על בסיס יומי, שבועי וחודשי ואילו נזילות לזמן ארוך נמדדת על בסיס רבעוני ושנתי.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 (תזרימי מזומנים לא מהוונים):

31 בדצמבר				
12 חודשים	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>2017:</b>				
159,202	426,283	26,516	612,001	אשראי מתאגידים
7,865	-	-	7,865	בנקאיים
29,926	-	-	29,926	ספקים ונותני שירותים
				זכאים ויתרות זכות
13,357	-	-	13,357	התחייבות בגין רכישת
87,201	278,671	67,353	433,225	נדל"ן להשקעה
-	3,484	-	3,484	אגרות חוב
				התחייבויות אחרות
297,551	708,438	93,869	1,099,858	
<b>2016:</b>				
94,650	452,949	65,605	613,204	אשראי מתאגידים
9,039	-	-	9,039	בנקאיים ומנותני אשראי
41,706	-	-	41,706	אחרים
				ספקים ונותני שירותים
1,428	-	-	1,428	זכאים ויתרות זכות
70,804	287,815	119,530	478,149	התחייבות בגין רכישת
-	2,519	-	2,519	נדל"ן להשקעה
				אגרות חוב
217,627	743,283	185,135	1,146,045	התחייבויות אחרות

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. להלן תמצית המכשירים הפיננסיים שבדוחות על המצב הכספי של החברה לפי חלוקה לקבוצות:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>נכסים:</b>		
170,116	84,191	מזומנים ושווי מזומנים
		מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
26,373	24,654	ופיקדונות
23,850	30,239	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
9,110	71,353	לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע
65,193	25,595	חייבים ויתרות חובה אחרות
294,642	236,032	
<b>התחייבויות:</b>		
539,987	555,619	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
9,039	7,865	ספקים ונותני שירותים
44,225	33,410	זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות
1,428	13,357	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
444,399	388,574	אגרות חוב
1,039,078	998,825	

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

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

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

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

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים הבאים: מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות, לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע, חייבים ויתרות חובה אחרות, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות, אשר הינם בעלי אופי שוטף, הינו תואם או מהווה קירוב לשוויים ההוגן.

הערך בספרים של הלוואות מתאגידים בנקאיים שיתרת הקרן שטרם נפרעה בגין נושאת ריבית משתנה, ובהתאם, היתרה במאזני החברה ליום 31 בדצמבר 2017, מהווה קירוב לשוויין ההוגן.

המכשירים הפיננסיים הנכללים במסגרת יתרת הנכסים שאינם שוטפים הינם בגין הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, הלוואות לחברות בניה בקפריסין, הלוואות לשותפים בפרויקטים והלוואות לאחרים. מכשירים פיננסיים אלה מוצגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי לפי עלותם המופחתת המהווה קירוב לשוויים ההוגן. ליתרות ההלוואות הכלולות בסעיפים אלו ולתנאיהן ראה ביאור 11.

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

31 בדצמבר		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
		<b>2017:</b>
		הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):
39.9	37.5	בהצמדה למדד
326.6	321.5	ללא הצמדה
		אגרות חוב (סדרה ג') של החברה
255.1	240.6	בריבית קבועה (*)
		אגרות חוב (סדרה א') של לוינשטיין נכסים
24.2	23.6	בריבית משתנה (*)
		אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטיין נכסים
131.0	124.4	בריבית קבועה (*)
		<b>2016:</b>
		הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):
58.8	57.5	בהצמדה למדד
341.3	344.9	ללא הצמדה
		אגרות חוב (סדרה ג') של החברה
289.4	279.6	בריבית קבועה (*)
		אגרות חוב (סדרה א') של לוינשטיין נכסים
42.8	41.1	בריבית משתנה (*)
		אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטיין נכסים
124.4	123.7	בריבית קבועה (*)

(\*) השווי ההוגן נקבע בהתאם לציטוט מחיר אגרות חוב סחירות לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 מהבורסה לניירות ערך בתל אביב. הערך בספרים הוא בניכוי הוצאות הנפקה ולרבות סכומים בגין ריבית לשלם.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

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

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

**(ב) מדרג שווי הוגן**

הטבלאות להלן מפרטות בדבר קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 (ראה גם ביאור 3 לעיל לעניין אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים):

רמה 2	רמה 1	מליון ש"ח
<b>2017:</b>		
		הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):
39.9	-	בהצמדה למדד
326.6	-	ללא הצמדה
		אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בריבית קבועה
-	255.1	אגרות חוב (סדרה א') של לוינשטיין נכסים בריבית משתנה
-	24.2	אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטיין נכסים בריבית קבועה
-	131.0	
<b>2016:</b>		
		הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):
58.8	-	בהצמדה למדד
341.3	-	ללא הצמדה
		אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בריבית קבועה
-	289.4	אגרות חוב (סדרה א') של לוינשטיין נכסים בריבית משתנה
-	42.8	אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטיין נכסים בריבית קבועה
-	124.4	

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

מכשירים פיננסיים	טכניקות הערכה	נתונים בהם נעשה שימוש במדידות השווי ההוגן
<b>הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה</b>	היוון תזרימי מזומנים - הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים כשהם מהווים על בסיס שיעור הריבית המקובל להלוואות בתנאים דומים במועד המדידה.	שיעור היוון הנע בטווח שבין 2.7%-3.5% להלוואות הצמודות ו- 2.8%-5.2% להלוואות הלא צמודות.

**2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן**

לחברה יתרת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שיתרתם ליום 31 בדצמבר 2017 הינה בסך 30,239 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 - 23,850 אלפי ש"ח), אשר שווים ההוגן מסווג תחת רמה 1 במדרג השווי ההוגן (השווי ההוגן נקבע על פי שערי הסגירה של ניירות ערך בבורסה בכל תאריך דיווח).

**משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות**

31 בדצמבר 2017						
צמוד מדד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>נכסים שוטפים</b>						
-	6,169	44	77,978	-	84,191	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	24,654	-	24,654	מזומנים מוגבלים בשימוש
-	-	-	-	-	-	בחשבונות ליווי ופיקדונות
9,404	1,161	-	19,674	-	30,239	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן
54,815	-	-	5,766	-	60,581	דרך רווח או הפסד
-	345	-	9,541	9,941	19,827	לקוחות והכנסות לקבל
-	-	-	-	1,740	1,740	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	-	-	מסים לקבל
-	-	-	10,772	-	10,772	הכנסות לקבל בגין עבודות בחו"ל
-	-	-	-	-	340,074	ביצוע
-	-	-	-	340,074	340,074	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
-	-	-	-	36,288	36,288	נכס המוחזק למכירה
<b>נכסים שאינם שוטפים</b>						
-	-	-	-	1,478	1,478	מלאי קרקעות
-	4,748	7,180	3,781	6,651	22,360	השקעות והלוואות
-	-	-	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
-	-	-	-	69,545	69,545	המטופלת לפי שיטת השווי
-	-	-	-	20,888	20,888	המאזני
-	-	-	-	1,346,905	1,346,905	רכוש קבוע
-	-	-	-	32,523	32,523	נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	38,135	38,135	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	-	16,058	16,058	נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט
-	-	-	-	-	-	B.O.T
-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
64,219	12,423	7,224	152,166	1,920,226	2,156,258	<b>סה"כ נכסים</b>
<b>התחייבויות שוטפות</b>						
(18,492)	-	-	(200,004)	-	(218,496)	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	-	(7,865)	-	(7,865)	ומנותני אשראי אחרים
(1,016)	-	-	(26,160)	(34,739)	(61,915)	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	-	(18,500)	(18,500)	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	-	(18,500)	(18,500)	מקדמה בגין מכירת נדל"ן
-	-	-	-	(18,500)	(18,500)	להשקעה
-	-	-	(13,357)	-	(13,357)	התחייבות בגין רכישת נדל"ן
-	-	-	(2,750)	-	(2,750)	להשקעה
-	-	-	-	(51)	(51)	הפרשות
-	-	-	-	(35,366)	(35,366)	מסים לשלם
-	-	-	-	(35,366)	(35,366)	מקדמות מרוכשי דירות
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>						
(31,579)	-	-	(382,308)	-	(413,887)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(111,760)	-	-	(200,050)	-	(311,810)	אגרות חוב
(183)	(689)	-	(2,612)	(1,135)	(4,619)	התחייבויות אחרות
-	-	-	-	(1,938)	(1,938)	הטבות לעובדים, נטו
-	-	-	-	(158,068)	(158,068)	מסים נדחים
(163,030)	(689)	-	(835,106)	(249,797)	(1,248,622)	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)</b>						
(98,811)	11,734	7,224	(682,940)	1,670,429	907,636	

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

**משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)**

31 בדצמבר 2016					
צמוד מדד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>נכסים שוטפים</b>					
-	10,702	8,639	150,775	-	170,116
-	-	-	26,373	-	26,373
9,658	1,318	571	12,303	-	23,850
-	-	-	3,031	-	3,031
-	-	51	9,766	7,430	17,247
37,797	-	-	-	-	37,797
-	-	-	-	1,123	1,123
-	-	-	6,079	-	6,079
-	-	-	-	482,602	482,602
<b>נכסים שאינם שוטפים</b>					
-	-	-	-	1,478	1,478
-	6,424	7,333	3,822	7,640	25,219
-	-	-	-	60,603 (*)	60,603
-	-	-	-	21,878	21,878
-	-	-	-	1,135,052 (*)	1,135,052
-	-	-	-	32,104	32,104
-	-	-	-	39,769	39,769
-	-	-	-	21,626 (*)	21,626
47,455	18,444	16,594	212,149	1,811,305	2,105,947
<b>סה"כ נכסים</b>					
<b>התחייבויות שוטפות</b>					
(7,629)	-	-	(131,665)	-	(139,294)
-	(132)	(15)	(8,892)	-	(9,039)
-	(205)	(205)	(39,447)	(40,984)	(80,841)
-	-	-	(1,428)	-	(1,428)
-	-	-	(1,849)	-	(1,849)
-	-	-	-	(1,149)	(1,149)
-	-	-	-	(146,406)	(146,406)
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>					
(49,956)	-	-	(409,469)	-	(459,425)
(123,680)	-	-	(261,987)	-	(385,667)
(73)	(764)	-	(1,682)	(952)	(3,471)
-	-	-	-	(2,974)	(2,974)
-	-	-	-	(132,277)	(132,277)
(181,338)	(1,101)	(220)	(856,419)	(324,742)	(1,363,820)
<b>סה"כ התחייבויות</b>					
<b>עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)</b>					
(133,883)	17,343	16,374	(644,270)	1,486,563	742,127

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 22.

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

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ה. פירוט מרכיבי הוצאות המימון והכנסות המימון:**

ראה ביאור 27'.

**ו. ביטחונות**

**ביטחונות שניתנו**

להלן הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 המשמשים ביטחונות להתחייבויות החברה:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,892	22,253	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
1,481	2,401	פיקדונות לזמן קצר
23,850	30,239	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
50,223	54,893	

**ביטחונות שהתקבלו**

באשר לביטחונות שהתקבלו ראה סעיף א'6 בביאור זה באשר לריכוז סיכונים אשראי.

**ז. ערבויות שניתנו**

באשר לערבויות שניתנו, ראה ביאור 25ב'.

**ח. מדיניות ניהול ההון בחברה**

יעדי מדיניות ניהול ההון (Capital) בחברה הם כדלקמן:

- להבטיח את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי.
- לספק לבעלי המניות בחברה תשואה הולמת כחוזר על השקעתם.
- לשמור על יחסי הון נאותים ודירוג אשראי גבוה שיאפשרו לחברה לשמור על מיצובה העסקי הנוכחי.

החברה פועלת לקיום יעדים אלה באמצעות תמחור נאות של המוצרים והשירותים אותם היא מספקת תוך התאמה לרמת הסיכון הקיימת בשווקים בהם פועלת החברה.

החברה מחשיבה כהון את מרכיבי ההון החשבונאי כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי. החברה בוחנת את ההון באמצעות יחס ההון לחוב הפיננסי, נטו (להלן - "יחס כיסוי החוב"). החוב הפיננסי, נטו כולל את כלל ההתחייבויות למוסדות פיננסיים, אגרות החוב, ובניכוי נכסים זילים הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים הנמדדים לפי שווי הוגן.

החברה פועלת לשמר את יחס כיסוי החוב שלא יעלה על 55%.

הנהלת החברה מנהלת את מבנה ההון ומבצעת בו התאמות מפעם לפעם עקב שינויים בתנאים הכלכליים ובמאפייני הסיכון של השווקים בהם פועלת החברה. החברה נוקטת באמצעים שונים בכדי לשמר את מבנה ההון הדרוש לה ולצורך העמידה ביחס כיסוי החוב בטווח שהוגדר.

**ט. מדיניות חלוקת דיבידנדים - ראה ביאור 26ג'.**

**י. אמות מידה פיננסיות**

**1. התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג')**

ראה ביאור 21ד'.

**2. דירוג החברה**

ראה ביאורים 21"ו- 21א' לעיל.



**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 31 - מגזרי פעילות**

הקבוצה מיישמת את IFRS 8, מגזרי פעילות. בהתאם, הדיווח המגזרי מבוסס על ניתוחי הנהלת החברה ועל הדיווחים הפנימיים בחברה ("גישת ההנהלה").

**א. מידע בדבר מגזרים עסקיים**

בהתאם לגישת ההנהלה כאמור, מדווחת החברה על המגזרים הבאים: ייזום נדל"ן למגורים (כולל פעילות החברה בהודו), נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות ונדל"ן להשקעה. כללי החשבונאות שיושמו בדיווח המגזרי תואמים את כללי החשבונאות המקובלים שאומצו לצורך עריכה והצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אופן ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות נקבע בהתאם להערכת הנהלת החברה לגבי חלוקת המשאבים הניהוליים של החברה למגזרי הפעילות השונים. הוצאות מכירה מיוחסות ספציפית לרכיבי הפעילות הרלוונטיים.

בשנת 2017 הוצאות ההנהלה וכלליות שאינן ניתנות לייחוס למגזר ספציפי יוחסו לפי הערכת ההנהלה באופן הבא:

- ייחוס של 60% למגזר נדל"ן להשקעה.
- ייחוס של 38% למגזר ייזום למגורים.
- ייחוס של 2% למגזר ביצוע עבודות קבלניות.

בשנת 2016 הוצאות ההנהלה וכלליות יוחסו לפי הערכת ההנהלה באופן הבא:

- ייחוס של 55% למגזר נדל"ן להשקעה.
- ייחוס של 43% למגזר ייזום למגורים.
- ייחוס של 2% למגזר ביצוע עבודות קבלניות.

בשנת 2015 הוצאות ההנהלה וכלליות יוחסו לפי הערכת ההנהלה באופן הבא:

- ייחוס של 50% למגזר נדל"ן להשקעה.
- ייחוס של 45% למגזר ייזום למגורים.
- ייחוס של 5% למגזר ביצוע עבודות קבלניות.

ההכנסות הנובעות לחברה והמובאות בדיווח המגזרי כאמור הינן כיום בישראל בלבד. כלל הכנסות החברה הינן מלקוחות חיצוניים.

תוצאות הפעילות במגזרים כוללות את ייחוס חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומסווגות בדיווח המגזרי בהתאם לאופי הפעילות.

הסכומים שהוצגו במסגרת מגזר "אחרים" כוללים סכומים המתייחסים לתחום הנדל"ן אולם כאלה שאינם מיוחסים במישרין לפעילות של המגזרים ברי הדיווח.

כמתואר בביאור 2 לעיל, הקבוצה יישמה במהלך שנת הדוח באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) למפרע מיום 1 בינואר 2017.

החל ממועד זה, נתוני המגזרים מוצגים בהתאם להשפעות הנגזרות מיישום IFRS 15. לאור יישום התקן למפרע באופן חלקי (יישום גישת ההשפעה המצטברת) מספרי ההשוואה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015 לא הוצגו מחדש (נתוני המגזרים במספרי ההשוואה חושבו בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה הקודמת של הקבוצה).

כלל הכנסות שהוכרו בשנת 2017 ממכירות במגזר ייזום נדל"ן למגורים הינן לאורך זמן.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017					
ס"ח מאוחד	אחרים	נדל"ן להשקעה	נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות	ייזום נדל"ן למגורים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
433,256	1,447	206,208	16,969	208,632	הכנסות
(219,472)	-	(18,552)	(15,916)	(185,004)	עלות הכנסות
213,784	1,447	187,656	1,053	23,628	
(6,207)	-	(990)	-	(5,217)	הוצאות מכירה
(25,306)	-	(15,097)	(1,781)	(8,428)	הוצאות הנהלה וכלליות
(31,513)	-	(16,087)	(1,781)	(13,645)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
182,271	1,447	171,569	(728)	9,983	רווח (הפסד) תפעולי
2,650					הכנסות מימון
(32,284)					הוצאות מימון
(29,634)					הוצאות מימון, נטו
152,637					רווח לפני מסים על הכנסה
(36,745)					מסים על הכנסה
115,892					רווח לשנה
83,713					מיוחס ל:
32,179					בעלי המניות של החברה
115,892					זכויות שאינן מקנות שליטה
2,156,258	49,260	1,629,103	14,728	463,167	מידע אחר:
1,248,622	(1) 348,094	694,110	6,568	199,850	נכסי המגזר
141,285	1,091	139,721	473	-	סך התחייבויות המגזר
(2,303)	(897)	(1,311)	(51)	(44)	עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך
51,750		47,027	4,723		פחת והפחתות
					חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות

(1) כולל התחייבויות שאינן ספציפיות המממנות נדל"ן להשקעה.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016						
ייזום נדל"ן למגורים		נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות		נדל"ן להשקעה		אחרים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
מידע על הרווח והפסד:						
230,755		(1)		-		18
(219,579)		(193)		(15,257)		(771)
11,176		(193)		143,020		(753)
הכנסות						
עלות הכנסות						
(3,480)		(4)		-		(4)
(10,031)		(4)		(467)		(4)
(13,511)		(467)		(14,651)		-
הוצאות מכירה						
הוצאות הנהלה וכלליות						
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות						
(2,335)		(660)		128,369		(753)
רווח (הפסד) תפעולי						
הכנסות מימון						
הוצאות מימון						
הוצאות מימון, נטו						
99,206		רווח לפני מסים על הכנסה				
(7,343)		מסים על הכנסה				
91,863		רווח לשנה				
מיוחס ל:						
בעלי המניות של החברה						
זכויות שאינן מקנות שליטה						
מידע אחר:						
555,979		6,446		1,478,277		65,245
נכסי המגזר						
262,920		463		695,603		404,834
סך התחייבויות המגזר						
-		226		17,576		737
עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך						
(11)		-		(1,284)		(894)
פחת והפחתות						
29,601				29,601		
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות						
כולל ביטול הפרשה לירידת ערך של השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בפעילות בהודו בסך של כ- 8 מליון ש"ח. מלוא ההחזקות בחברה המוחזקת נמכרו במהלך שנת 2016.						
התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2'.						
כולל סך של 771 אלפי ש"ח הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ שנקפו לרווח והפסד.						
סיווג מחדש - ראה ביאור 2 לט"1.						
כולל התחייבויות שאינן ספציפיות הממנות נדל"ן להשקעה.						

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015						
סה"כ מאוחד	אחרים	נדל"ן להשקעה	נדל"ן - ביצוע	ייזום נדל"ן למגורים		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	קבלניות עבודות אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
					<b>מידע על הרווח והפסד:</b>	
284,157	55	180,220	26,348	77,534	הכנסות	
(148,212)	(2)	(5,531)	(19,893)	(100,034)	עלות הכנסות	
135,945	(22,699)	174,689	6,455	(22,500)		
(4,822)	-	(1,231)	-	(3,591)	הוצאות מכירה	
(24,638)	-	(12,319)	(1,232)	(11,087)	הוצאות הנהלה וכלליות	
(29,460)	-	(13,550)	(1,232)	(14,678)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	
106,485	(22,699)	161,139	5,223	(37,178)	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>	
7,473					הכנסות מימון	
(19,907)					הוצאות מימון	
(12,434)					הוצאות מימון, נטו	
94,051					<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>	
(37,995)					מסים על הכנסה	
56,056					<b>רווח לשנה</b>	
					<b>מיוחס ל:</b>	
28,731					בעלי המניות של החברה	
27,325					זכויות שאינן מקנות שליטה	
56,056						
					<b>מידע אחר:</b>	
1,994,228	63,302	1,343,859	6,079	580,988	נכסי המגזר	
1,316,396	(4)	640,665	-	436,474	סך התחייבויות המגזר	
171,961	853	171,099	-	9	עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך	
(1,878)	(976)	(869)	-	(33)	פחת והפחתות	
41,078		41,078			חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות	
					(1) כולל הפרשה לירידת ערך של השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלת בהודו בסך של כ- 19 מליון ש"ח.	
					(2) כולל סך 22,697 אלפי ש"ח הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ שנוקפו לרווח והפסד.	
					(3) סיווג מחדש - ראה ביאור 2 לט"1.	
					(4) כולל התחייבויות שאינן ספציפיות המממנות נדל"ן להשקעה.	

**משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)**

**ב. גילויים ברמת היישות**

**מידע בדבר אזורי גיאוגרפיים**

נכסים ועלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך לפי אזורי גיאוגרפיים בהתבסס על מיקום הנכסים.

עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך		סך נכסים באזור		
2016	2017	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,539	141,285	2,072,280	2,127,515	ישראל
-	-	1,121	-	מזרח אירופה
-	-	17,734	14,912	הודו
-	-	14,812	13,831	אחרים
18,539	141,285	2,105,947	2,156,258	

**ג. הכנסות מלקוחות עיקריים**

לקוח עיקרי - לקוח שהכנסות ממנו עולות על 10% מסך ההכנסות בדוחות המאוחדים על הרווח והפסד. לקבוצה לא קיימים לקוחות עיקריים.

**ביאור 32 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח**

**א.** ביום 9 בינואר 2018 פרסמה החברה תשקיף מדף. תשקיף המדף קיבל אישור עקרוני של מנכ"ל הבורסה ביום 11 בינואר 2018. יצוין כי אין כל ודאות כי תבוצע הנפקת ניירות ערך כאמור.

**ב.** ביום 15 בינואר 2018 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרעי ישראל את זכייתן של החברה יחד עם חברה הבת לוינשטיין נתיב, במכרז "מחיר למשתכן" בראשון לציון - נחלת יהודה מערב. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 6 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט הכולל 135 יחידות דיור. על פי תנאי המכרז 108 יחידות דיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 27 יחידות דיור ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. החברה תממן את הפרויקט מהונה העצמי וממימון בנקאי. עלות רכישת המקרקעין הינה כ- 87 מליון ש"ח.

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

**ד.** בתחילת שנת 2018 זכתה החברה באמצאות חברת הבת לוינשטיין נתיב במכרז של קבוצת רכישה להקמת פרויקט "מגדל עדן" בבת ים. הפרויקט צפוי לכלול מגדל מגורים בן 45 קומות, מתוכן שלוש קומות מלון וקומה מסחרית מעל 3 קומות מרתפים ובסך הכל כ- 46,000 מ"ר שטחי בניה. העבודות צפויות להתחיל בחודש מאי 2018.

**ה.** ביום 14 במרס 2018 החליט דירקטוריון של לוינשטיין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 0.75 ש"ח למניה (סך של כ- 10,801 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 29 במרס 2018.

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

**ז.** בחודש מרס 2018 חתמה החברה עם צד שלישי על הסכם לביצוע עבודות חפירה ודיפון לארבעה מרתפים באזור תעשייה של חולון. היקף העבודה נאמד על סך של כ- 55 מליון ש"ח. החברה תבצע את העבודה באמצעות לוינשטיין נתיב. לוינשטיין נתיב תתחיל בביצוע העבודות בחודש הקרוב.

**משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**נספח לדוחות הכספיים המאוחדים**

**רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2017**

<b>שיעור בעלות במישרין ועקיפין %</b>	
	<b>א. חברות מאוחדות</b>
69.8	לוינשטין נכסים בע"מ
100	משולם לוינשטין בצוע 86 בע"מ
100	משולם לוינשטין השקעות בע"מ
100	משולם לוינשטין אחזקה וביצוע תשמ"ו בע"מ
100	מגדל לוינשטין בע"מ
100	אקוואריס נכסי הון בע"מ
100	אקוואריס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ
100	אקוואריס מפעלי השקעות (1993) בע"מ
100	לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ (*)
100	אסף סנטר ניהול בע"מ
100	משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ
100	לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ
100	Lev - India Ltd. (בהליכי פירוק)
100	Levinstein Management Mauritius (בהליכי פירוק)
99.9	Levinstein Project management India Pvt. Ltd.
100	אילנות לוינשטין (2005) בע"מ
	<b>ב. חברות כלולות ועסקאות משותפות</b>
25	הדר דפנה בע"מ
72	Mysore Realty Pvt. Ltd.
50	כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ
	<b>ג. פעילויות משותפות</b>
50	לוינשטין - טורקיז עסקה משותפת לניהול מקרקעין
50	אטריום 1, לוינשטין CPM - עסקה משותפת
50	לוינשטין-שו"ב - עסקה משותפת
50	לוינשטין פמה הברזל 29 ת"א - עסקה משותפת
50	לוינשטין אאורה - עסקה משותפת
50	לילינבלום 28 עסקה משותפת
50	לוינשטין פמה - עסקה משותפת
50	נוף בראשית - עסקה משותפת
	<b>ד. חברות לא פעילות</b>
100	משולם לוינשטין ייזום בע"מ

(\*) למנכ"ל חברת לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ זכות להקצאה של 40% ממניות לוינשטין נתיב. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 המניות טרם הוקצו. בדוחות הכספיים מוצגות זכויות המיעוט בגובה של 40%.

**משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים**

**ליום 31 בדצמבר 2017**

# משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר 2017

### ה ת ו כ ן

#### עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
	נתונים כספיים
3-4	נתונים כספיים על המצב הכספי
5	נתונים כספיים על הרווח והפסד
6	נתונים כספיים על הרווח הכולל
7-9	נתונים כספיים על תזרימי המזומנים
10-22	מידע מהותי נוסף

---

---



פאהן קנה ושות'  
בית פאהן קנה  
רחוב המסגר 32  
תל-אביב 6721118  
ת"ד 36172, מיקוד 6136101

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

מספר : 4844  
תאריך : י"ב בניסן תשע"ח  
28 במרס 2018

לכבוד  
בעלי המניות של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

א.ג.

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך הנכסים בניכוי סך התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 69,545 אלפי ש"ח ו- 6,439 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016, בהתאמה, ואשר חלק בעלי המניות של החברה ברווחים (הפסדים) בגין חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 10,817 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, סך של 10,485 אלפי ש"ח אחרי ביטול הפרשה לירידת ערך בשנת 2016 וסך של (18,947) אלפי ש"ח, אחרי הפרשה לירידת ערך לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

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

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

פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון

נתונים כספיים

31 בדצמבר		ביאור	
2016	2017 (*)		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<b>נכסים שוטפים</b>			
22,405	8,690	3	מזומנים ושווי מזומנים
24,892	22,257		מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
13,924	14,197	4	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
142	56,003		לקוחות והכנסות לקבל
15,375	19,476		חייבים ויתרות חובה
6,859	8,441		יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות
886	318		מסים לקבל
6,079	6,079		הכנסות לקבל בגין עבודות בחו"ז ביצוע
482,602	340,074		מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
573,164	475,535		
<b>נכסים שאינם שוטפים</b>			
1,478	1,478		מלאי קרקעות
14,812	17,541		השקעות והלוואות
(**) 536,557	662,476		סך נכסים בניכוי סך התחייבויות בגין חברות מוחזקות
53,927	-		הלוואות לחברות מוחזקות
22,991	21,599		רכוש קבוע
39,769	38,135		נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T
(**) 21,262	15,717	8	מסים נדחים
690,796	756,946		
1,263,960	1,232,481		<b>סה"כ נכסים</b>

(\*) ראה ביאור 2' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15).

(\*\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2' להלן.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2016	2017 (*)		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
99,782	165,151	5	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
6,512	4,052		ספקים ונותני שירותים
68,560	47,868		זכאים ויתרות זכות
33,150	27,313		יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות
1,724	2,700		הפרשות
146,406	35,366		מקדמות מרוכשי דירות
356,134	282,450		
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>			
90,851	81,512	6	הלוואות מתאגידים בנקאיים
238,699	200,050	7	אגרות חוב
211	216		התחייבויות אחרות
2,910	1,858		הטבות לעובדים, נטו
332,671	283,636		
<b>הון</b>			
24,805	24,805		הון מניות
35,951	35,951		פרמיה על מניות
15,445	27,250		קרנות הון והפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
548,456	627,891		עודפים
624,657	715,897		
(49,502)	(49,502)		בניכוי - מניות באוצר
575,155	666,395		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,263,960	1,232,481		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

(\*) ראה ביאור 2' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15).

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 במרס 2018.

נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2015	2016	2017 (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>הכנסות</b>			
77,534	223,536	208,480	מכירת בניינים ומלאי קרקעות
26,348	-	16,969	הכנסות מביצוע עבודות בניה
6,052	7,066	7,046	דמי שכירות ואחזקת מבנים
588	(**) 1,902	-	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
-	-	1,414	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של
55	18	33	פעילויות חוץ שנוקפו לרווח והפסד
110,577	232,522	233,942	הכנסות אחרות
<b>עלויות</b>			
74,859	215,915	182,955	עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות
19,893	11	16,896	עלות ביצוע עבודות בניה
841	1,192	1,202	אחזקת מבנים להשכרה
-	-	1,794	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
(***) 14,092	(***) 14,384	15,538	הוצאות הנהלה וכלליות
(***) 3,960	(***) 3,850	5,753	הוצאות מכירה
22,697	771	-	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של
57	1,037	1,925	פעילויות חוץ שנוקפו לרווח והפסד
136,399	237,160	226,063	הוצאות אחרות
(25,822)	(4,638)	7,879	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
6,515	2,202	2,018	הכנסות מימון
(9,724)	(9,461)	(12,439)	הוצאות מימון
(3,209)	(7,259)	(10,421)	הוצאות מימון, נטו
(29,031)	(11,897)	(2,542)	<b>הפסד לאחר מימון, נטו</b>
56,304	(**) 81,177	88,761	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
27,273	69,280	86,219	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
1,458	(**) (270)	(2,506)	מסים על הכנסה 8
28,731	69,010	83,713	<b>רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
7.87	18.91	22.93	<b>רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):</b>

(\*) ראה ביאור 2ב' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15).

(\*\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2ד' להלן.

(\*\*\*) סווג מחדש - ראה ביאור 2ג' להלן.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28,731	69,010	83,713
(1,942)	(62)	3,394
22,697	771	(1,414)
586	-	-
21,341	709	1,980
451	527	929
21,792	1,236	2,909
50,523	70,246	86,622

רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:

פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר מסווגים מחדש / יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:

הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ  
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנוקפו לרווח והפסד  
חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
סך הכל רווח כולל אחר שמסווג מחדש/שיסווג בעתיד לרווח או הפסד

פריטי רווח כולל אחר אינם מסווגים מחדש / לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:

מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו  
סך הכל רווח כולל אחר לשנה, נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

**משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**נתונים כספיים על תזרימי המזומנים**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</b>			
28,731	69,010	83,713	רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(220,854)	(20,566)	(100,414)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
(192,123)	48,444	(16,701)	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות שוטפת)
<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>			
(157)	(445)	(160)	השקעה בנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T
(5,717)	(1,490)	(943)	השקעה ברכוש קבוע
(4,729)	(681)	121	תמורה ממכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן
(39)	25	(62)	דרך רווח או הפסד, נטו
1,189	4,241	-	פירעון (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו
-	-	(256)	פירעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך, נטו
(850)	(1,025)	(2,861)	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
276	151	190	שינוי ביתרות חובה וזכות של חברות מוחזקות, נטו
(9,210)	5,192	2,635	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(19,237)	5,968	(1,336)	שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות השקעה)
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>			
-	143,032	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(14,600)	(21,900)	(14,600)	דיבידנד ששולם
-	(30,604)	(38,256)	פירעון אגרות חוב
-	1,748	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(12,797)	(15,428)	(12,729)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
208,520	(136,582)	69,107	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
3,270	13,350	800	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות
1,000	(2,800)	-	קבלת (פירעון) הלוואות מאחרים, נטו
185,393	(49,184)	4,322	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות מימון)
(25,967)	5,228	(13,715)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
43,144	17,177	22,405	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
17,177	22,405	8,690	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים		
		חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
(33,265)	(*) (61,077)	(74,763)
1,869	2,201	2,235
(588)	(*) (1,902)	1,794
(1,522)	(*) 270	2,284
456	251	155
55	(243)	(741)
(981)	(122)	4,091
(444)	-	-
368	34	(394)
620	2,223	2,106
22,697	771	(1,414)
(55)	(18)	(33)
(10,790)	(57,612)	(64,680)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות		
(3,111)	(4,813)	(46,167)
139	(588)	568
(6,650)	-	-
(181,530)	46,174	15,514
(110)	-	-
(722)	(1,140)	(2,517)
(15,230)	(2,806)	(4,113)
(78)	479	976
(2,772)	(260)	5
(210,064)	37,046	(35,734)
(220,854)	(20,566)	(100,414)

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2' להלן.

**משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ**

**נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	12,691
-	-	32,699
1,300	-	-
-	287	-
10,388	-	7,713
-	68,252	-

**נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן**

קיזוז הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות כנגד חשבונות ההשקעה בהן	
רכישת השקעה בחברה מוחזקת מחברה בת בתמורה להלוואות שניתנו לחברה הבת	
גידול ברכוש קבוע כנגד זכאים ויתרות זכות	
השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות	
קבלת דיבידנד כנגד הקטנת יתרה של חברה מוחזקת	
המרת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים להלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	

**נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים**

**מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור :**

12,590	16,152	15,865	ריבית
14,600	21,900	14,600	דיבידנד
30	32	268	מסים על הכנסה

**מזומנים שהתקבלו במהלך השנה עבור :**

407	335	380	ריבית
23,072	20,125	14,061	דיבידנד והחזר השקעה
102	-	568	מסים על הכנסה



מידע מהותי נוסף

1. כללי

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

2. א. מדיניות חשבונאית

השקעת החברה בחברות מוחזקות (חברות מאוחדות, עסקאות משותפות וחברות כלולות) מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המצב הכספי שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור. במסגרת הנתונים הכספיים על דוחות הרווח והפסד ועל הדוחות על הרווח הכולל האחר, נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות.

יתרות בינחברתיות, לרבות יתרות חובה וזכות שוטפות, הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות בנפרד במסגרת הדוחות הכספיים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.

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

ב. בעריכת המידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 (עיקרי המדיניות החשבונאית) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017 של החברה הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, פרט לאמור להלן באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות.

מדיניות ההכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2017 ואילך

החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2017 מיישמת החברה 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.

ההשפעה העיקרית מהיישום לראשונה של התקן נובעת מעיתוי ההכרה בהכנסות שמקורן במכירת יחידות דיוור. בהתאם ל- IFRS 15 נקבע כי הכנסות כאמור מוכרות לאורך זמן בעוד שלפי עקרונות תקני IFRS אשר יושמו עד למועד אימוץ התקן הוכרו ההכנסות, בדרך כלל, במועד המסירה. לאור האמור, נזקף ליתרת העודפים ליום 1 בינואר 2017 הסכום המשקף את הרווח אשר מקורו בחוזים שטרם הושלמו נכון למועד זה בהתבסס על אומדן שיעור ההשלמה של חוזים אלו נכון לאותו מועד.

להרחבה ראה גם ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017.

מידע מהותי נוסף (המשך)

2. ב. (המשך)

להלן ההשפעה המצטברת של היישום המוקדם של התקן על הדוחות על המצב הכספי ועל ההון בגין חוזים אשר טרם הושלמו:

1 בינואר 2017			
לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15 בלתי מבוקר אלפי ש"ח	לפני יישום IFRS 15	
12,141	11,999	142	לקוחות והכנסות לקבל
17,772	2,397	15,375	חייבים ויתרות חובה
385,482	(97,120)	482,602	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
18,279	(2,983)	(*) 21,262	מסים נדחים
(66,138)	2,422	(68,560)	זכאים ויתרות זכות
(53,728)	92,678	(146,406)	מקדמות מרוכשי דירות
(557,849)	(9,393)	(548,456)	עודפים

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2' להלן.

להלן פירוט הסעיפים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 אשר הושפעו מהיישום המוקדם של התקן תוך השוואה לתוצאות אשר היו מתקבלות בהנחה והמדיניות החשבונאית הקודמת הייתה ממשיכה גם בשנה זו:

נתונים על המצב הכספי :

ליום 31 בדצמבר 2017			
לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15 אלפי ש"ח	לפני יישום IFRS 15	
56,003	54,815	1,188	לקוחות והכנסות לקבל
19,476	2,115	17,361	חייבים ויתרות חובה
340,074	(213,282)	553,356	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
15,717	(5,267)	20,984	מסים נדחים
(47,868)	(779)	(47,089)	זכאים ויתרות זכות
(35,366)	186,730	(222,096)	מקדמות מרוכשי דירות
(627,891)	(24,332)	(603,559)	עודפים

מידע מהותי נוסף (המשך)

2. ב. (המשך)

נתונים על הרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			
לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15 אלפי ש"ח	לפני יישום IFRS 15	
208,480	134,342	74,138	מכירת בניינים ומלאי קרקעות
(182,955)	(114,645)	(68,310)	עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות
(15,538)	(296)	(15,242)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,753)	(1,688)	(4,065)	הוצאות מכירה
7,879	17,713	(9,834)	רווח (הפסד) תפעולי
(12,439)	(490)	(11,949)	הוצאות מימון
86,219	17,223	68,996	רווח לפני מסים על הכנסה
(2,506)	(2,284)	(222)	מסים על הכנסה
83,713	14,939	68,774	רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

ג. סיווג מחדש

במהלך שנת 2017 החליטה החברה לסווג בדוחות רווח והפסד הוצאות הקשורות לפעילות מכירה ושיווק מהוצאות הנהלה וכלליות להוצאות מכירה.

כתוצאה מהאמור לעיל ולשם עקביות עם ההצגה הנוכחית, החברה סיווגה מחדש את מספרי ההשוואה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015.

לסיווג מחדש כאמור אין כל השפעה על הרווח והפסד, על סך תזרימי המזומנים של החברה ו/או על סך יתרות המזומנים ושווי מזומנים ו/או על ההון.

ד. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בשנת 2017, בעקבות שינוי סיווגה של חברת הדר דפנה בע"מ, (להלן - "הדר דפנה") (חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 25% על ידי החברה), מ"חברת בית" כהגדרתה בפקודת מס הכנסה לחברה שאינה "חברת בית", בחנה החברה את סיווגו של נכס נדל"ן להשקעה אשר מוחזק בידי הדר דפנה ונכלל בדוחות הכספיים כחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה בחברה (לפי החלק בו מחזיקה החברה בהדר דפנה) והחליטה לסווג את נכס הנדל"ן כחלק מהנכסים נטו של החברה הכלולה בגינה מיושמת שיטת השווי המאזני.

השפעת השינוי על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2016 הינה גידול בסך של כ- 5.1 מיליוני ש"ח ביתרת השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, קיטון ביתרת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח וגידול ביתרת מסים נדחים בחובה בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח.

השפעת השינוי כאמור על הרווח והפסד בשנת 2016 הינה קיטון בשערך נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1.7 מיליוני ש"ח, גידול בחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 1.4 מיליוני ש"ח וקיטון בהוצאות מסים על הכנסה בסך של כ- 0.3 מיליוני ש"ח וכן שינויים שאינם מהותיים בתזרימי המזומנים של החברה.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

מידע מהותי נוסף (המשך)

3. מזומנים ושווי מזומנים המיוחסים לחברה האם

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,019	4,537
6,289	2,854
7,308	7,391
15,090	1,299
7	-
15,097	1,299
22,405	8,690

במטבע ישראלי

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

במטבע חוץ

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

ב. פרטים נוספים:

- (1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית שוטפת המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה שבועית.
- (2) ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

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

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,998	2,845
4,448	4,750
5,478	5,522
-	1,080
13,924	14,197

מניות  
אגרות חוב ממשלתיות  
אגרות חוב קונצרניות  
יחידות השתתפות בקרנות נאמנות

ב. ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

מידע מהותי נוסף (המשך)

5. אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים המיוחס לחברה האם

א. ההרכב:

סה"כ אלפי ש"ח	ללא הצמדה אלפי ש"ח	צמוד למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	שיעור ריבית משוקלל %
<b>ליום 31 בדצמבר 2017:</b>			
971	971	-	
משיכות יתר			
הלוואות לזמן קצר מתאגידים			
114,056	114,056	-	2.1 (*)
בנקאיים (1)			
הלוואות לזמן קצר מנותני אשראי			
אחרים			
חלויות שוטפות וריבית לשלם			
בגין הלוואות לזמן ארוך			
9,596	6,707	2,889	
מתאגידים בנקאיים			
חלות שוטפת וריבית לשלם בגין			
אגרות חוב			
40,528	40,528	-	
165,151	162,262	2,889	
<b>ליום 31 בדצמבר 2016:</b>			
129	129	-	
משיכות יתר			
הלוואות לזמן קצר מתאגידים			
45,791	45,791	-	2.0 (*)
בנקאיים (1)			
הלוואות לזמן קצר מנותני אשראי			
אחרים			
חלויות שוטפות וריבית לשלם			
בגין הלוואות לזמן ארוך			
12,968	8,486	4,482	
מתאגידים בנקאיים			
חלות שוטפת וריבית לשלם בגין			
אגרות חוב			
40,894	40,894	-	
99,782	95,300	4,482	

(\*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

- (1) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הינן בגין ליווי בנקאי בפרויקטים השונים של החברה ואמורות להיפרע מתוך תקבולי הפרויקטים לפי קצב התקדמותם.
- (2) ראה ביאור 10א' בדבר דרישה לעמידה באמות מידה פיננסיות (Covenants).
- (3) ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

מידע מהותי נוסף (המשך)

6. הלוואות מתאגידים בנקאיים המיוחסות לחברה האם

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל ליום	
2016	2017	31 בדצמבר 2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
23,556	19,150	6.1	הלוואות בריבית קבועה בהצמדה למדד
45,158	42,245	3.6	הלוואות בריבית קבועה ללא הצמדה
35,105	29,713	3.2 (*)	הלוואות בריבית משתנה ללא הצמדה
103,819	91,108		
(12,968)	(9,596)		
90,851	81,512		בניכוי - חלויות שוטפות וריבית לשלם

(\*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

(1) מועדי פרעון:

31 בדצמבר 2017	
אלפי ש"ח	
9,596	שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם
9,571	שנה שנייה
58,899	שנה שלישית
4,021	שנה רביעית
4,236	שנה חמישית
4,785	שנה שישית ואילך
91,108	

(2) ראה ביאור 10א' בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות (Covenants).

(3) ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

7. אגרות חוב המיוחסות לחברה האם

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום	
2016	2017	31 בדצמבר 2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
278,080	239,458	3.8	ערך נקוב של אגרות חוב סדרה ג' ללא הצמדה (כולל ריבית לשלם)
3,217	2,374		בתוספת - פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה
(1,704)	(1,254)		בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות שטרם הופחתו
(40,894)	(40,528)		
238,699	200,050		בניכוי - חלות שוטפת וריבית לשלם

מידע מהותי נוסף (המשך)

7. אגרות חוב המיוחסות לחברה האם (המשך)

ב. מועדי פרעון:

31 בדצמבר	
2017	
אלפי ש"ח	
40,528	שנה ראשונה - חלות שוטפת וריבית לשלם
38,256	שנה שניה
38,256	שנה שלישית
61,209	שנה רביעית
61,209	שנה חמישית
239,458	

ג. הנפקת אגרות חוב סדרה ג'

ביום 21 בספטמבר 2014 הנפיקה החברה לציבור 168,119,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ג'). אגרות החוב עומדות לפרעון בשבעה תשלומים שנתיים בשיעורים שונים בכל 30 בספטמבר החל משנת 2016 ועד לשנת 2022. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.8%.

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

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

ד. הרחבת אגרות חוב סדרה ג'

ביום 14 ביולי 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה, בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 13 ביולי 2016 שפורסם על פי תשקיף מדף מיום 22 באוגוסט 2014. במכרז למשקיעים מסווגים ולציבור הונפקו 137,927 יחידות בתמורה לכ-144.5 מיליון ש"ח. שיעור הריבית לאגרות חוב (סדרה ג') הינו 3.8% ושיעור התשואה בהנפקה עמד על 2.84%.

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

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1.051	1.076

1 ע.נ. אג"ח סדרה ג'

ו. דירוג אגרות חוב - סדרה ג'

ראה ביאור 21' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ז. ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

מידע מהותי נוסף (המשך)

8. מידע בדבר מסים על הכנסה המיוחסים לחברה האם

א. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים במאזן:

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*) 21,262	15,717

נכסים שאינם שוטפים

להלן התנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2016 ו- 2017:

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	קרקעות אלפי ש"ח	הפרשים זמניים אחרים אלפי ש"ח	הפסדים וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות אלפי ש"ח	הפרשות לפיצויים, חופשה ומענקים אלפי ש"ח	הפרשים זמניים בגין מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה אלפי ש"ח	
21,607	(*) 1,394	(365)	1,380	8,895	801	9,502	ליום 1 בינואר 2016
שינויים בשנת 2016:							
2,588	(*) (718)	-	(1,183)	4,498	(163)	154	סכומים שנזקפו לרווח והפסד
(75)	-	-	-	-	(75)	-	סכומים שנזקפו ישירות להון
(2,858)	(28)	49	(72)	(1,600)	(76)	(1,131)	שינויים בשיעורי המס
21,262	648	(316)	125	11,793	487	8,525	ליום 31 בדצמבר 2016
(2,983)	-	-	-	-	-	(2,983)	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (ראה ביאור ב')
שינויים בשנת 2017:							
(2,284)	249	-	(94)	-	468	(2,907)	סכומים שנזקפו לרווח והפסד
(278)	-	-	-	-	(278)	-	סכומים שנזקפו ישירות להון
15,717	897	(316)	31	11,793	677	2,635	ליום 31 בדצמבר 2017

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2' להלן.



מידע מהותי נוסף (המשך)

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

ב. הרכב המסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>בגין השנה:</b>
68	-	-	מסים שוטפים
(1,522)	(2,264)	2,284	מסים נדחים
			התאמת יתרות מסים נדחים בגין
-	(*) 2,534	-	שינויים בשיעורי המס
			<b>בגין שנים קודמות:</b>
(4)	-	222	מסים שוטפים
(1,458)	270	2,506	

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2' להלן.

ג. הרכב המסים על הכנסה בגין פריטים שנוקפו להון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(162)	(75)	(278)	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת

ד. התאמה בין סכום המס "התיאורטי" ובין סכום הוצאות המסים, נטו המיוחסים לחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,273	(*) 69,280	86,219	רווח לפני מסים על הכנסה
26.5%	25%	24%	כמדווח בדוח רווח והפסד
			שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה
7,227	17,320	20,693	הוצאות מס תיאורטיות
			תוספת (חיסכון) במס בגין:
			יתרות בגין הפרשי שער בגין תרגום
			דוחות כספיים של פעילות חוץ שנוקפו
6,015	69	(339)	לרווח והפסד
18	13	13	הוצאות לא מוכרות
-	447	3,162	סכומים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
-	2,858	-	בגין שינויים בשיעורי המס
(4)	-	222	מסים בגין שנים קודמות
(14,921)	(*) (20,190)	(21,303)	מסים בגין חלק החברה ברווחי חברות
207	(247)	58	מוחזקות
(1,458)	270	2,506	תאומי אינפלציה ושונוות

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2' להלן.

ה. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

יתרת ההפסדים העסקיים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות של החברה מסתכמת בכ- 62 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. יתרת הפסדי הון לצורכי מס להעברה לשנים הבאות מסתכמת בכ- 26.4 מיליון ש"ח.

מידע מהותי נוסף (המשך)

9. עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2015		2016		2017	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

בדוחות רווח והפסד של החברה נכללו הוצאות מפעולות החברה עם "בעלי עניין" כדלקמן:					
דמי ניהול		1,833		1,828	
גמול בעבור 4 דירקטורים		627		645	
עלות שכר עובדים קרובי משפחה של בעל השליטה שהם בעלי עניין (3 עובדים)		1,542		1,441	
		1,385		1,725	
				650	

ב. הכנסות (הוצאות) החברה הנובעות מפעילות החברה עם חברות מאוחדות

הכנסות (הוצאות) מימון מחברות מוחזקות					
השתתפות בהוצאות		6,907		5,655	
הכנסות דמי שכירות		65		-	
הוצאות דמי שכירות ואחזקה		(166)		(172)	
		(198)		296	
				6,872	
				-	

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

יתרות עם חברות מוחזקות:			
יתרות חובה שוטפות		9,904	
הלוואות לזמן ארוך שניתנו		-	
יתרות זכות שוטפות		27,795	
		33,150	
		7,773	
		53,927	
		440	
		798	

ד. הסכם ניהול עם חברה בבעלות בעלי שליטה

לגבי הסכם הניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, בעלת השליטה, ראה ביאור 29ה'1 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. להלן פירוט סך התגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות חברי דירקטוריון):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2015		2016		2017	
סכום	מס'	סכום	מס'	סכום	מס'
אלפי ש"ח	אנשים	אלפי ש"ח	אנשים	אלפי ש"ח	אנשים

אנשי מפתח ניהוליים					
המועסקים בחברה:					
5,735	5	5,764	5	6,543	5
הטבות עובדים לזמן קצר					

מידע מהותי נוסף (המשך)

10. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. אמות מידה פיננסיות

1. דירוג אגרות חוב (סדרה ג')

על מנת לשמר את דירוג אגרות החוב שהנפיקה, החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות שנקבעו על ידי חברת הדירוג, התואמות את מדיניות ניהול ההון כפי שנקבעה על ידי החברה. ראה ביאור 21' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ליום 31 בדצמבר 2017, כמו בתקופות הקודמות, החברה עומדת בהתניה שלעיל.

2. ראה ביאור 7' לעיל.

ב. שעבודים וערבויות

ליום 31 בדצמבר 2017 מוטלים שעבודים על מרבית נכסי החברה. למידע נוסף ראה ביאורים 25' ו- 25' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. ניהול סיכונים פיננסיים

סיכוני נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2017:

סה"כ	מל 5 שנים	1-5 שנים	12 חודשים
אלפי ש"ח			
<b>2017:</b>			
217,951	4,996	82,672	130,283
4,052	-	-	4,052
21,540	-	-	21,540
27,313	-	-	27,313
266,841	-	219,572	47,269
216	-	216	-
537,913	4,996	302,460	230,457
<b>2016:</b>			
163,894	9,610	90,883	63,401
6,512	-	-	6,512
38,566	-	-	38,566
33,150	-	-	33,150
315,564	63,535	203,306	48,723
211	-	211	-
557,897	73,145	294,400	190,352

אשראי מתאגידים בנקאיים  
ומנותני אשראי אחרים  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
יתרות זכות שוטפות עם חברות  
מוחזקות  
אגרות חוב  
התחייבויות אחרות

אשראי מתאגידים בנקאיים  
ומנותני אשראי אחרים  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
יתרות זכות שוטפות עם חברות  
מוחזקות  
אגרות חוב  
התחייבויות אחרות

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

מידע מהותי נוסף (המשך)

10. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2017					
צמוד מדד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח					
<b>נכסים שוטפים</b>					
-	1,267	32	7,391	-	8,690
מזומנים ושווי מזומנים					
-	-	-	22,257	-	22,257
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי					
3,452	1,161	-	9,584	-	14,197
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד					
54,815	-	-	1,188	-	56,003
לקוחות והכנסות לקבל					
-	345	-	10,360	8,771	19,476
חייבים ויתרות חובה					
-	-	-	8,441	-	8,441
יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות					
-	-	-	-	318	318
מסים לקבל					
-	-	-	6,079	-	6,079
הכנסות לקבל בגין עבודות בחו"ז ביצוע					
-	-	-	-	340,074	340,074
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה					
<b>נכסים שאינם שוטפים</b>					
-	-	-	-	1,478	1,478
מלאי קרקעות					
-	3,710	7,180	-	6,651	17,541
השקעות והלוואות					
-	-	-	-	662,476	662,476
סך נכסים בניכוי סך התחייבויות בגין חברות מוחזקות					
-	-	-	-	21,599	21,599
רכוש קבוע					
-	-	-	-	38,135	38,135
נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T					
-	-	-	-	15,717	15,717
מסים נדחים					
58,267	6,483	7,212	65,300	1,095,219	1,232,481
<b>סה"כ נכסים</b>					
<b>התחייבויות שוטפות</b>					
(2,889)	-	-	(162,262)	-	(165,151)
אשראי מתאגידים בנקאיים					
-	-	-	(4,052)	-	(4,052)
ומנותני אשראי אחרים					
-	-	-	(18,840)	(29,028)	(47,868)
ספקים ונותני שירותים					
-	-	(297)	(27,016)	-	(27,313)
זכאים ויתרות זכות					
-	-	-	(2,700)	-	(2,700)
יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות					
-	-	-	-	(35,366)	(35,366)
הפרשות					
מקדמות מרוכשי דירות					
(16,261)	-	-	(65,251)	-	(81,512)
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>					
-	-	-	(200,050)	-	(200,050)
הלוואות מתאגידים בנקאיים					
-	-	-	(216)	-	(216)
אגרות חוב					
-	-	-	-	(1,858)	(1,858)
התחייבויות אחרות					
הטבות לעובדים, נטו					
(19,150)	-	(297)	(480,387)	(66,252)	(566,086)
<b>סה"כ התחייבויות</b>					
39,117	6,483	6,915	(415,087)	1,028,967	666,395
<b>עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)</b>					

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

מידע מהותי נוסף (המשך)

10. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר 2016					
צמוד מדד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח					
<b>נכסים שוטפים</b>					
-	6,492	8,605	7,308	-	22,405
מזומנים ושווי מזומנים					
-	-	-	24,892	-	24,892
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי					
5,013	1,318	571	7,022	-	13,924
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך ריוח או הפסד					
-	-	-	142	-	142
לקוחות והכנסות לקבל חייבים ויתרות חובה					
-	-	-	8,618	6,757	15,375
יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות					
-	632	6	6,221	-	6,859
מסים לקבל					
-	-	-	-	886	886
הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע					
-	-	-	6,079	-	6,079
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה					
-	-	-	-	482,602	482,602
<b>נכסים שאינם שוטפים</b>					
-	-	-	-	1,478	1,478
מלאי קרקעות					
-	-	7,276	-	7,536	14,812
השקעות והלוואות					
סך נכסים בניכוי סך התחייבויות בגין חברות מוחזקות					
-	-	-	-	536,557 (*)	536,557
הלוואות לחברות מוחזקות					
-	53,927	-	-	-	53,927
רכוש קבוע					
-	-	-	-	22,991	22,991
נדלין להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T					
-	-	-	-	39,769	39,769
מסים נדחים					
-	-	-	-	21,262 (*)	21,262
5,013	62,369	16,458	60,282	1,119,838	1,263,960
<b>סה"כ נכסים</b>					
<b>התחייבויות שוטפות</b>					
אשראי מתאגידים בנקאיים					
(4,482)	-	-	(95,300)	-	(99,782)
ומנותני אשראי אחרים					
-	-	-	(6,512)	-	(6,512)
ספקים ונותני שירותים					
-	-	-	(36,842)	(31,718)	(68,560)
זכאים ויתרות זכות					
-	-	-	(33,150)	-	(33,150)
יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות					
-	-	-	(1,724)	-	(1,724)
הפרשות					
-	-	-	-	(146,406)	(146,406)
מקדמות מרוכשי דירות					
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>					
(19,074)	-	-	(71,777)	-	(90,851)
הלוואות מתאגידים בנקאיים					
-	-	-	(238,699)	-	(238,699)
אגרות חוב					
-	-	-	(211)	-	(211)
התחייבויות אחרות					
-	-	-	-	(2,910)	(2,910)
הטבות לעובדים, נטו					
(23,556)	-	-	(484,215)	(181,034)	(688,805)
<b>סה"כ התחייבויות</b>					
(18,543)	62,369	16,458	(423,933)	938,804	575,155
<b>עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)</b>					

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור ד' להלן.

## פרטים נוספים על התאגיד

### חלק ד' של הדוח התקופתי

שם החברה :	משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ <sup>1</sup>
מס' חברה :	520033424
כתובת :	מגדל לוינשטיין, דרך מנחם בגין 23, תל-אביב
טלפון :	03-7100200
פקס :	03-7100222
תאריך המאזן :	31 בדצמבר 2017
תאריך הדוח :	28 במרץ 2018

מספרנו : 1476-0318

<sup>1</sup> בכל מקום במסמך זה שנכתב "החברה" או "התאגיד" הכוונה למשולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ ולחברות בנות, נכדות.

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

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ שנתי אלפי ₪
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
<b>הכנסות</b>				
מכירת בניינים ומלאי קרקעות	38,287	55,159	56,645	208,480
הכנסת מביצוע עבודות בניה	255	1,748	3,159	16,969
דמי שכירות ואחזקת מבנים	21,739	22,062	22,901	88,400
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	1,492	4,444	985	10,817
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה, נטו	-	17,125	-	107,067
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנוקפו לרווח והפסד	-	-	-	1,414
הכנסות אחרות	31	-	65	109
	<u>61,804</u>	<u>100,538</u>	<u>83,755</u>	<u>433,256</u>
<b>עלויות</b>				
עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות	33,452	47,662	50,440	182,975
עלות ביצוע עבודות בניה	724	2,000	3,580	15,916
אחזקת מבנים להשכרה	4,217	4,396	5,306	18,552
הוצאות הנהלה וכלליות	5,353	5,855	5,096	25,306
הוצאות מכירה	1,238	1,914	1,425	6,207
הוצאות אחרות	-	26	-	2,029
	<u>44,984</u>	<u>61,853</u>	<u>65,847</u>	<u>250,985</u>
<b>רווח תפעולי</b>				
הכנסות מימון	382	305	1,132	2,650
הוצאות מימון	(10,651)	(9,537)	(4,614)	(32,284)
הוצאות מימון, נטו	(10,269)	(9,232)	(3,482)	(29,634)
רווח לפני מסים על הכנסה	6,551	29,453	14,426	152,637
מסים על הכנסה	(2,959)	(6,549)	(4,016)	(36,745)
<b>רווח נקי לתקופה</b>				
	<u>3,592</u>	<u>22,904</u>	<u>10,410</u>	<u>115,982</u>
<b>מיוחס ל:</b>				
בעלי המניות של החברה	1,727	16,644	8,438	83,713
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,865	6,260	1,972	32,179
	<u>3,592</u>	<u>22,904</u>	<u>10,410</u>	<u>115,982</u>

## תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך הדוח –

### 1. משולם לוינשטיין אחזקה וביצוע תשמי"ו בע"מ

1. הון נפרע:	100 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	100 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
3. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות מתואמת:	271 ש"ח.
5. שווי מאזני:	259 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	138 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

### 2. לוינשטיין נכסים בע"מ חברה נסחרת בבורסה בתל אביב

1. הון נפרע:	14,401,750 מניות רג' בנות 0.01 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	10,050,500 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	69.79% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות השקעה מותאמת:	212,185 אלפי ש"ח.
5. שווי מאזני:	552,103 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	464 אלפי ש"ח. חו"ז שוטף, ללא ריבית.

### 3. אקוואריוס נכסי הון בע"מ

1. הון נפרע:	12,882,463 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	12,564,616 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	97.5% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות מותאמת:	42,436 אלפי ש"ח.
5. שווי מאזני:	86,439 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	26,810 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר. כולל יתרות חו"זים של חברות בנות של אקוואריוס נכסי הון בע"מ.

### 4. לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ

1. הון נפרע:	600 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	600 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים. <sup>2</sup>
4. עלות מותאמת:	-
5. שווי מאזני שלילי:	2,843 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	6,951 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

### 5. חברת אילנות לוינשטיין (2005) בע"מ

1. הון נפרע:	24,000 מ"ר רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	24,000 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות השקעה:	5 אלפי ש"ח.
5. שווי מאזני שלילי:	549 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	562 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

<sup>2</sup> מר יוסי נתיב, מנכ"ל לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ, זכאי להקצאה של עד - 40% ממניות לוינשטיין נתיב. נכון למועד דוח זה טרם הוקצו המניות למר נתיב.



**6. אסף סנטר ניהול בע"מ**

1. הון נפרע:	5,000 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	5,000 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות מותאמת:	5 אלפי ש"ח.
5. שווי מאזני:	44 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	68 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

**7. משולם לוינסטין מלון שדות בע"מ**

1. הון נפרע:	1,000 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	1,000 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות מותאמת:	-
5. שווי מאזני:	185 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	105 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

**8. משולם לוינסטין השקעות בע"מ**

1. הון נפרע:	2,050 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. החזקה במניות:	2,050 מניות רג'.
3. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4. עלות מותאמת:	11,781 אלפי ש"ח.
5. שווי מאזני:	9,709 אלפי ש"ח.
6. יתרת חו"ז:	359 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

**9. Levinstein Project Management India Private Ltd. (חברה רשומה בהודו)**

1. הון נפרע:	300,000 מניות רגילות בנות 10 רופי ע.נ.
2. שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
3. עלות:	246 אלפי ש"ח.
4. שווי מאזני:	297 אלפי ש"ח.
5. יתרת חו"ז:	(297) אלפי ש"ח. היתרה צמודה לרופי הודי וללא זמן פירעון מוגדר.

**10. Mysore Realty Pvt. Ltd. (חברה רשומה בהודו)**

1. הון נפרע:	1,138,665 מניות רגילות A (בעלות זכות הצבעה) בנות 10 רופי ע.נ.
	12,000 מניות רגילות B (ללא זכות הצבעה) בנות 10 רופי ע.נ.
	2,012,543 מניות בכורה ניתנות להמרה A בנות 10 רופי ע.נ.
	413,846 מניות בכורה ניתנות להמרה A בנות 10 רופי ע.נ.
2. שיעורי החזקה:	כ- 72% ממניות A, כ- 46% ממניות B, כ- 67% ממניות בכורה A וכ- 69% ממניות בכורה B.
3. עלות:	32,955 אלפי ש"ח.
4. שווי מאזני:	10,857 אלפי ש"ח.
5. יתרת חו"ז:	-

# 11. חברות שאינן פעילות עסקית

1. משולם לוינסטין ייזום בע"מ.
2. Lev India (חברה רשומה במאוריציוס) - בהליכי פירוק.
3. Levinstein Management Mauritius (חברה רשומה במאוריציוס) - בהליכי פירוק.

## הערה:

החברות המנויות לעיל, למעט לוינסטין נכסים בע"מ אינן רשומות בבורסה לניירות ערך בתל אביב וניירות הערך שלהם אינם נסחרים בה.

## תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות מהן (אלפי ש"ח)

להלן פירוט הרווח או ההפסד הכולל של כל חברה בת וחברה קשורה של התאגיד בשנת 2017 וכן מפורטים תשלומי הדיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה מהן עבור שנת 2017 ועבור התקופה שלאחר מכן או שהיא זכאית לקבל מהן עבור שנת 2017 ועבור התקופה שלאחר מכן (הרשימה אינה כוללת חברות שאין בהן פעילות עסקית):

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דמי ניהול	ריבית	דיבידנד
1. משולם לוינסטין השקעות בע"מ	(51)	(51)	-	9	-
2. משולם לוינסטין אחזקה ובצוע תשמ"ו בע"מ	221	169	180	-	700
3. לוינסטין נכסים בע"מ	142,702	111,582	5,342	-	12,562
4. אסף סנטר ניהול בע"מ	20	15	-	-	-
5. משולם לוינסטין מלון שדות בע"מ	50	26	-	18	-
6. אקוואריוס נכסי הון בע"מ	12,867	9,840	192	-	7,013
7. חברת אילנות לוינסטין (2005) בע"מ	(37)	(37)	-	14	-
8. לוינסטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ	(741)	(741)	119	137	-
9. Levinstein Project Management India Private Ltd.	(349)	(349)	-	-	-
10. Mysore Realty Pvt. Ltd.	(60)	(60)	-	-	-

**תקנה 21(א)- תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (אלפי ש"ח)**

1. להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2017 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר לכהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (הנתונים מבטאים עלות מעביד והינם על בסיס שנתי):

ס"ח (אלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)					פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי ייעוץ	דמי ניהול	מענק שנתי	שכר <sup>(1)</sup>	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
2,038	845 <sup>(4)</sup>		581	85	527 <sup>(3)</sup>	-	100%	סמנכ"ל כספים	יוסי צימר <sup>(2)</sup>
1,833	108 <sup>(6)</sup>		1,725			57.09%	100%	מנכ"ל ודירקטור	שאול לוטן <sup>(5)</sup>
1,091		153 <sup>(8)</sup>		120	818	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	אלון (אלון) מרמלשטיין <sup>(7)</sup>
999	39 <sup>(6)</sup>		960			-	100%	מנכ"ל חברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ <sup>(9)</sup>	יוסי נתיב
926				97	829	-	100%	סמנכ"לית שיווק ומכירות	שרון בן צבי

- (1) השכר כולל משכורת ברוטו, תנאים נלווים והפרשות סוציאליות כמקובל.  
(2) מר צימר סיים תפקידו כסמנכ"ל כספים בחברה ביום 31.12.2017.  
(3) באמצעות חברה שבעלותו.  
(4) בגין מענק פרישה ומענק הסתגלות.  
(5) באמצעות לוטן ש.ר. ניהול בע"מ (להלן: "לוטן ניהול") שהינה חברה בבעלות ובשליטה של ה"ה שאול ורחל לוטן שהינם בעלי השליטה בחברה. פירוט לגבי ההסכם ראה תקנה 22 להלן.  
(6) בגין שימוש ברכב.  
(7) בכל מקרה של סיום התקשרות עם העובד, הוא יהא זכאי לפיצויי פיטורין.  
(8) דמי הייעוץ משולמים על ידי לוינשטיין נכסים בגין שירותי שמאות.  
(9) חברה המוחזקת נכון למועד הדוח 100% על ידי התברה. מר יוסי נתיב זכאי להקצאה של עד - 40% ממניות לוינשטיין נתיב. נכון למועד דוח זה טרם הוקצו המניות למר נתיב.

אופן סיום התקשרות: שאול לוטן - ראה פירוט בביאור 29(ה) לדוחות הכספיים; אלון מרמלשטיין - ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בתום 90 ימים מיום מתן הודעת צד אחד למשנהו. יוסי נתיב- ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בתום 120 ימים מיום מתן הודעת צד אחד למשנהו; שרון בן צבי- ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בהתאם לתקופת הודעה מוקדמת הקבועה בחוק.

## תקנה 21(א) - המשך

2. שלושת נושאי המשרה הבכירה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד, שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בתאגיד עצמו, אם לא נמנים בסעיף 1 לעיל זה:  
אין.

3. פירוט תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בסעיף (א) לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה.

## גמול דירקטורים

סך התשלומים שקיבלו יו"ר הדירקטוריון, שני הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי בחברה עבור שנת 2017 הינו - 627 אלפי ש"ח (כולל הפרשה).  
עבור התקופה מיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 28 במרץ 2018 טרם שולם גמול דירקטורים.

## תקנה 21(ב)

תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו לאחר תאריך הדוח ולפני מועד פרסומו בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת 2017.  
אין.

## תקנה 21 א - השליטה בתאגיד

שאל ורחל לוטן ישירות ובאמצעות חברות בשליטתם ובבעלותם המלאה (לוטן ר.ש. השקעות בע"מ ולוטן אחזקות (רחל) בע"מ), הינם בעלי השליטה בתאגיד.

## תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורה ("עסקה עם בעל שליטה") אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות בנות שלה התקשרו בה בתקופת הדוח או במועד מאוחר לתקופת הדוח ועד מועד הגשת דוח זה או שהיא עדין בתוקף במועד הדוח:

### א. עסקאות זניחות

ביום 2 במאי 2010 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה שלה או של חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ("עסקאות בעלי עניין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 64(3)(ד) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים"). כללים אלו ישמשו גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בלשון תקנה זו לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970, (להלן - "תקנות דוחות תקופתיים") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט 1969, וכן לצורך בחינת הגילוי בדיווח מידי בענין עסקה זו כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות דוחות תקופתיים.

דירקטוריון החברה קבע, כי עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים המפורטים להלן, וכן נקבע כי דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת ועל פי שיקול דעתו, לשנות את הקווים המנחים והכללים המפורטים להלן. שינוי כאמור ידווח כנדרש על פי דין:

- (1) היא איננה "עסקה חריגה" (כמשמעות מונח זה בחוק החברות), כלומר, שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, שהינה בתנאי שוק ושאינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.
- (2) סכום העסקה אינו עולה על 0.2% מהון החברה המיוחס לבעלי המניות שלה, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים שלה.
- (3) העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית.
- (4) בעסקאות רב-שנתיות (לדוגמה, השכרת נכס על פני מספר שנים), תיבחן זניחותה של העסקה על בסיס שנתי (לדוגמה, האם דמי השכירות השנתיים עולים על הסכום המצוין לעיל).
- (5) כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או מותנות תיבחן באופן מצרפי.
- (6) במקרים בהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים המפורטים לעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחותה של העסקה על בסיס תכלית תקנות דוחות תקופתיים, הכללים והקווים המנחים דלעיל.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25.3.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.3.2018 אישרו את ההתקשרות של מגדל לוינשטיין בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה של לוינשטיין נכסים בע"מ המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-69.8%) (להלן: "**מגדל לוינשטיין**"), עם החברה בהארכת הסכם לשכירת עד 30 חניות במגדל לוינשטיין, כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25.3.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.3.2018 אישרו את ההתקשרות של מגדל לוינשטיין עם לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ (המוחזקת נכון למועד הדוח בשיעור של 100% על ידי החברה) בהסכם לשכירת עד 5 חניות במגדל לוינשטיין, כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25.3.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.3.2018 אישרו את ההתקשרות של החברה עם חברת לוטן גרופ אינטרנשיונל בע"מ (חברה המוחזקת בשיעור של כ-45% על ידי בעל השליטה בחברה מר שאול לוטן), בהסכם שכירות להשכרת 2 חדרים במשרדי החברה במגדל לוינשטיין, כעסקה זניחה.

## **ב. עסקאות לפי סעיף 270 (4) לחוק החברות**

1. לעניין הסכמי העסקה וניהול עם בעל השליטה וקרוביו ראה ביאור 29' לדוחות הכספיים.

### **2. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה**

ביום 24.1.2017 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, את הארכת פוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה לתקופה שעד 31.1.2018 עד לגבול אחריות של 15,000,000 דולר ארה"ב בפרמיה שנתית של 15,000 דולר ארה"ב לשנה (כאשר לוינשטיין נכסים נושאת ב-50% מעלות הפרמיה).

במסגרת פוליסת הביטוח הנ"ל בוטחו דירקטורים, נושאי משרה וחלק מעובדי החברה, לרבות דירקטורים, נושאי משרה ועובדים שהנם בעלי השליטה ו/או קרובים של בעלי השליטה בחברה וזאת בהתאם לסעיף 1ב1(5) ו-1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין, התשי"ס 2000. ראה דיווח החברה מיום 24.1.2017 אסמכתא 009429-01-2017).

ביום 30.1.2018 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, את הארכת פוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה לתקופה שעד 31.1.2019 עד לגבול אחריות של 60,000,000 ש"ח בפרמיה שנתית של 56,250 ש"ח לשנה (כאשר לוינשטיין נכסים נושאת ב-50% מעלות הפרמיה).

במסגרת פוליסת הביטוח הנ"ל בוטחו דירקטורים, נושאי משרה וחלק מעובדי החברה, לרבות דירקטורים, נושאי משרה ועובדים שהנם בעלי השליטה ו/או קרובים של בעלי השליטה בחברה וזאת בהתאם לסעיף 1ב(5) ו-11 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין, התש"ס 2000. ראה דיווח החברה מיום 30.1.2018 אסמכתא מס' 009051-01-2018).

### 3. שיפוי ופטור

ביום 25.10.2007 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר שהתקבל אישור לכך בועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, מתן פטור מראש ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בה. בהתאם לאישור כאמור, הוציאה החברה, מעת לעת, לדירקטורים ונושאי משרה בה, כהגדרתם בכתב השיפוי, כתבי שיפוי ופטור. סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר, על פי כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או המסוקרים אשר היו ידועים סמוך לפני מועד תשלום השיפוי בפועל וזאת בגין אחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בהסכם השיפוי, לכל אחד מנושאי המשרה ולכולם יחד, למקרה בודד ובמצטבר.

בכפוף להוראות הדין, התחייבה החברה לפטור מראש את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

היחידים שהינם בעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן שיפוי ופטור כאמור, בשל כהונתם ו/או כהונת קרוביהם (כמשמעות המונח "קרוב" בחוק החברות), כדירקטורים בחברה, אשר זכאים לפטור ועשויים להיות זכאים לשיפוי כאמור לעיל.

באסיפת בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 14.11.2011 אושר בין היתר:

- תיקון סעיפי הביטוח והשיפוי בתקנון החברה לאור כניסתו לתוקף של חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א, 2011 (להלן: **"חוק ייעול הליכי אכיפה"**).
- בהתאם לאישור תיקון תקנון החברה כמפורט לעיל, תיקון כתבי השיפוי של החברה אשר הוענקו בעבר לנושאי משרה בחברה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם מטעם בעלת השליטה בחברה), ולהתאימם להוראות החדשות שנכנסו לתוקף במסגרת חוק ייעול הליכי האכיפה ולאשר הענקת כתבי שיפוי בנוסח המתוקן לכלל נושאי המשרה בחברה (לרבות לנושאי המשרה שהינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם), לרבות לדירקטורים ולנושאי המשרה המכהנים היום וכפי שיכהנו בחברה מעת לעת וכן לנושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברות הבנות שלה ו/או בחברות הקשורות מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות שלה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות לנושאי המשרה שהינם קרובי השליטה או קרוביהם.

באסיפת בעלי המניות של החברה אשר התכנסה ביום 23 באוגוסט 2016 אושרה החלטה לפיה יתוקן סעיף הפטור בתקנון החברה כך שהפטור שיינתן, לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

בעקבות התיקון האמור לתקנון החברה, תוקנו כתבי הפטור כמפורט לעיל, וזאת לכל נושאי המשרה הזכאים לו.

### תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

ראה דיווח מיידי של החברה מיום 17 בינואר 2018 (אסמכתא 005646-01-2018).

### תקנה 24 א' - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים.

**תקנה 24 ב' - מרשם בעלי מניות**

מס'	שם	כמות מניות
1	מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	6,150,149
2	לוטן אחזקות (רחל) בע"מ	585,155
3	לוינסטין צחי (אחיו של שאול לוטן)	2
4	אריאל מירה (אחותו של שאול לוטן)	2
5	לוינסטין רון (אחיו של שאול לוטן)	2
6	נבון חיים	1,528
7	רוטנברג יהודה	38
8	קרמר משה	1
9	נוימן דוד	6
10	חרובי חיים	3
11	ברלב יהודה	2
12	אונקיה ני"ע בע"מ	4
13	רחל לוטן (אשתו של שאול לוטן)	1

**תקנה 25 א' - מען רשום**

המען הרשום של התאגיד : דרך מנחם בגין 23, תל-אביב.  
כתובת הדואר האלקטרוני : m\_levin@levinstein.co.il  
מספר הטלפון של התאגיד : 03-7100200  
מספר פקס : 03-7100222

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

	שם הדירקטור	אליעזר אלקון	ניר קפלון	סיגלית סגל <sup>3</sup>	עוזי רוזן <sup>4</sup>	שאל לוטן	רחל לוטן
1	סוג	יו"ר הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור	דירקטורית
2	מס. ת.ז.	007350531	24918963	058876855	076965532	07660764	02067098
3	שנת לידה	1946	1970	1964	1944	1946	1949
4	מען להמצאת כתבי בי-דין	פנקס 64 תל אביב	מיזאן 7 תל אביב	בן יוסף שלמה 30 תל אביב	בן יוסף שלמה 1 תל אביב	דרך מנחם בגין 23, תל אביב	דרך מנחם בגין 23 תל אביב
5	נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
6	חברות בועדות דירקטוריון	אינו חבר בועדות דירקטוריון	ועדת ביקורת ועדת מאזן ועדת תגמול ועדת ציות	יו"ר ועדת ביקורת/תגמול ועדת ציות	יו"ר ועדת מאזן ועדת ציות ביקורת/תגמול	אינו חבר בועדות הדירקטוריון	אינה חברה בועדות דירקטוריון
7	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית <sup>5</sup>	לא רלבנטי	כן	כן	כן	לא רלבנטי	לא רלבנטי
8	האם עובד של התאגיד, של חברה בת ו/או קשורה שלו או של בעל עניין בו	אינו עובד בתאגיד	אינו עובד בתאגיד	אינה עובדת בתאגיד	אינו עובד בתאגיד	משמש כמנכ"ל החברה וכן דירקטור במרבית החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה.	אינה עובדת בתאגיד
9	מועד תחילת כהונה כדירקטור	26.12.1998	1.9.2016	12.1.2018	12.1.2018	שנת 1970	2001

<sup>3</sup> במהלך שנת 2017 ועד ליום 11.1.2018 כיהנה כדירקטורית חיצונית הגברת דיטה פז  
<sup>4</sup> במהלך שנת 2017 ועד ליום 11.1.2018 כיהן כדירקטור חיצוני מר איתן ברק  
<sup>5</sup> רק באם מדובר בדירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני.



שם הדירקטור	אליעזר אלקון	ניר קפלון	סיגלית סגל <sup>3</sup>	עוזי רוזן <sup>4</sup>	שאל לוטן	רחל לוטן
10	פרטים השכלה	<ul style="list-style-type: none"> <li>תואר BS בכלכלה-אוניברסיטת ניו יורק, ארה"ב</li> <li>תואר BA ו-MA במוסיקולוגיה מאוניברסיטת ת"א</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>רואה חשבון מוסמך</li> <li>BA בחשבונאות ומימון מהמכללה למינהל</li> <li>MBA במימון מאוניברסיטת מנצ'סטר</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>תואר BA בחשבונאות ומדע המדינה מהאוניברסיטת ה העברית בירושלים.</li> <li>MA בכלכלה מהאוניברסיטת ה העברית בירושלים</li> <li>Executive – Program Stanford University California</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מהנדס אזרחי תואר BSc מהטכניון בחיפה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ייעוץ חינוכי ופסיכולוגיה אוניברסיטת בר אילן</li> </ul>
11	התעסקות בחמש השנים האחרונות	<ul style="list-style-type: none"> <li>יו"ר מועצת מנהלים קבוצת לוינסטין</li> <li>דלתה אלקון מוצרים מכניים בע"מ – יו"ר הדירקטוריון.</li> <li>ד.ל.מ- חברה לבניין והשקעות בע"מ - דירקטור בחברות פרטיות בבעלות המשפחה</li> <li>ניסקו תעשיות (1992) בע"מ- דח"צ- עד 2016</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סמנכ"ל כספים בקבוצת ניסקו ארדן.</li> <li>דירקטור בחברת ניסקו חשמל ואלקטרוניקה בע"מ</li> <li>דירקטור בחברת אסקו ישראל שירות חשמל ואנגריה בע"מ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>דירקטור יו"ר ועדות מאזן תגמול באלבר – שירותי מימונית בע"מ.</li> <li>יועץ לבנק ישראל – פיקוח על הבנקים יחד עם פרופ' אמיר ברנע.</li> <li>חבר באמנים באוניברסיטה העברית בירושלים.</li> <li>חבר בוועדת מאזן באוניברסיטה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מנכ"ל החברה</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>דירקטוריות בלוינסטין פעולות התנדבותיות שונות</li> </ul>

שם הדירקטור	אליעזר אלקון	ניר קפלון	סיגלית סגל <sup>3</sup>	עוזי רוזן <sup>4</sup>	שאול לוטן	רחל לוטן
פרטים התעסקות בחמש השנים האחרונות - המשך				<ul style="list-style-type: none"> <li>העברית בירושלים.</li> <li>חבר בוועדת ביקורת באוניברסיטה העברית בירושלים.</li> <li>חבר בדירקטוריון במכון מגיד, מיסודו של האוניברסיטה ללימודי המשך למבוגרים.</li> <li>חבר בעמותת ידידי בית חולים גהה</li> </ul>		
12 האם הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד <sup>6</sup>	לא	לא	לא	לא	בעלה של רחל לוטן דירקטורית	אשתו של שאול לוטן דירקטור ומנכ"ל
13 האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון	כן	כן	כן	כן	כן	לא
14 מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	כן	לא

<sup>6</sup> הנ"ל למיטב ידיעת התאגיד והדירקטורים שלו.

**תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד**

שם המשרה	ערן עמרם <sup>7</sup>	יובל נמט <sup>8</sup>	שרון בן צבי	אלן (אלון) מרמלשטיין	ילנה קופרשמיד	יעל לוטן	חן גור לוטן	גדעון באום
מס. ת.ז.	027247535	027108935	28099364	016601429	319320875	033345125	066244524	007585391
שנת לידה	1974	1974	1971	1972	1975	1977	1983	1945
תחילת כהונה	1.1.2018	1.3.2018	2012 (עבדה בחברה כמנהלת שיווק משנת 1999)	2012	2010	2005	2010	2010
תפקיד שממלא בתאגיד	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"לית שיווק ומכירות	סמנכ"ל פיתוח עסקי	חשבת	יועצת משפטית	ניהול נכסים, ניהול ותחזוקת מערכת הנהלים בחברה, ניהול מערך טיפול בדיירים וטיפול בפרויקט של חברה נכדה של החברה בתחנה המרכזית הישנה	מבקר פנים
האם מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם בעל ענין	לא	לא	לא	לא	לא	בתם של מנכ"ל	בתם של מנכ"ל	לא

<sup>7</sup> עד ליום 31.12.2017 כיהן מר יוסף צימר כסמנכ"ל הכספים בחברה

<sup>8</sup> עד ליום 31.12.2017 כיהן מר מיכה סנה כסמנכ"ל הנדסה בחברה

שם המשרה	ערן עמרם <sup>7</sup>	יובל נמט <sup>8</sup>	שרון בן צבי	אלן (אלון) מרמלשטיין	ילנה קופרשמיד	יעל לוטן	חן גור לוטן	גדעון באום
בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין התאגיד						החברה, דירקטורים ובעלי השליטה בחברה, שאול ורחל לוטן	החברה, דירקטורים ובעלי השליטה בחברה, שאול ורחל לוטן	
7 השכלה	<ul style="list-style-type: none"> <li>BA במינהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמכללה למינהל.</li> <li>בעל תואר ר"ח</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bs.C הנדסה אזרחית Technical University of Budapest, Hungary</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>תעודת הסמכה לעיסוק בתיווך מקרקעין-אוניברסיטת תל אביב ומשרד האוצר</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BA ניהול - אוניברסיטת בן גוריון</li> <li>MBA מנהל עסקים - אוניברסיטת בן גוריון</li> <li>שמאי מקרקעין אוניברסיטת ת"א</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בוגרת כלכלה וניהול בתחבורה באוניברסיטה לתחבורה בקייב, אוקראינה</li> <li>בוגרת החוג לחשבונאות וט אוניברסיטת תל אביב</li> <li>רואת חשבון מוסמכת</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BA במשפטים ובמינהל עסקים מהמרכז הבינתחומי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bs.C מהנדסת תעשייה וניהול מהטכניון מכון טכנולוגי לישראל</li> <li>MBA בעלת תואר שני במינהל עסקים בהתמחות שמאות מקרקעין</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בוגר חשבונאות אוניברסיטת תל אביב</li> <li>רואה חשבון מוסמך</li> </ul>
8 ניסיון בשנים האחרונות	<ul style="list-style-type: none"> <li>סמנכ"ל כספים- קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ</li> <li>מנהל כספים- קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סמנכ"ל הנדסה- ישראל קנדה- יזמות נדל"ן מנהל אזור-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מנהלת שיווק ומכירות בקבוצת לוינשטיין</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מנהל ייזום ושמאי החברה - אמות השקעות בע"מ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>חשבת בקבוצת לוינשטיין</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יועצת משפטית ומזכירת החברה בקבוצת לוינשטיין. דירקטורית במרבית חברות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ניהול נכסים מניבים, ניהול ותחזוקת מערכת הנהלים בחברה, ניהול</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>עוסק בראיית חשבון ומבקר פנים בחברות שונות</li> </ul>

שם המשרה	ערן עמרם <sup>7</sup>	יובל נמט <sup>8</sup>	שרון בן צבי	אלן (אלון) מרמלשטיין	ילנה קופרשמיד	יעל לוטן	חן גור לוטן	גדעון באום
ניסיון בחמש השנים האחרונות - המשך		שיכון ובינוי נדל"ן				הבנות של הקבוצה	מערך טיפול בדיירים וטיפול בפרויקט של חברה נכדה של החברה בתחנה המרכזית הישנה	

מספר מורשי החתימה העצמאיים כפי שנקבעו ע"י התאגיד - אחד.

**תקנה 26ב -**

רואה חשבון התאגיד

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

**תקנה 27 -**

המלצות והחלטות הדירקטוריון/אסיפה מיוחדת

**תקנה 29 -**

1. ביום 30 במרס 2017 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה (סך של כ- 7,300 אלפי ש"ח) אשר שולמו ביום 24 באפריל 2017.
2. ביום 24 באוגוסט 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות את ההחלטות הבאות (ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 24 באוגוסט 2017 אסמכתאות: 2017-01-085992, 2017-01-085995, 2017-01-086001):
  - א. מינוי 2 דירקטורים חיצוניים לחברה, הגברת סיגלית סגל ומר עוזי רוזן, אשר תקופת כהונתם תחל ביום 12 בינואר 2018.
  - ב. התקשרות החברה בתוספת להסכם הניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, חברה בבעלות בעל השליטה ומנכ"ל החברה, מר שאול לוטן, לתקופה נוספת של 3 שנים, החל מיום 14 בנובמבר 2017. לפרטי הסכם הניהול ראה דיווח החברה על כינוס אסיפת בעלי מניות מיום 13 ביולי 2017 (אסמכתא 2017-01-060574).
  - ג. התקשרות החברה בתוספת להסכם העסקה עם מר אמיר לוטן, בנם של בעלי השליטה בחברה, לתקופה של 3 שנים החל מיום 14 בנובמבר 2017. לפרטי תנאי העסקה של מר לוטן ראה דיווח החברה על כינוס אסיפת בעלי מניות מיום 13 ביולי 2017 (אסמכתא 2017-01-060574).
  - ד. התקשרות החברה בתוספת להסכם העסקה עם הגברת חן גור לוטן, בתם של בעלי השליטה בחברה, לתקופה של 3 שנים החל מיום 21 בנובמבר 2017. לפרטי תנאי העסקה של הגברת גור לוטן ראה דיווח החברה על כינוס אסיפת בעלי מניות מיום 13 ביולי 2017 (אסמכתא 2017-01-060574).
3. ביום 31 באוגוסט 2017 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה (סך של כ- 7,300 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 18 בספטמבר 2017.
4. ביום 31 באוגוסט 2017 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תיקון לדוח העסקה על כינוס אסיפת בעלי מניות שפורסם ביום 13 ביולי 2017. בהתאם לתיקון האמור, שונתה הגדרת התפקיד של הגברת יעל לוטן, בתם של בעלי השליטה בחברה, כפי שאושרה באסיפת בעלי המניות אשר התכנסה ביום 13 בספטמבר 2017 (ראה דיווח מיידי מיום 31 באוגוסט 2017 אסמכתא: 2017-01-088719 ודיווח מיידי מיום 13 בספטמבר 2017 אסמכתא: 2017-01-092298).
5. ביום 28 במרס 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ- 10,951 אלפי ש"ח) אשר ישולמו ביום 16 באפריל 2018.

**תקנה 29א' - החלטות חברה**

1. עסקאות המנויות בתקנה 22 לעיל.
2. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי - ראה תקנות 22(ב) ו- 22(ב)(3) לעיל.

**בכבוד רב,**

---

**שאול לוטן**  
**מנכ"ל, דירקטור**

---

**ערן עמרם**  
**סמנכ"ל כספים**

28 במרץ 2018  
מספרנו : 1476-0318

### 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>9</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>10</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/6.            שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון התאגיד: _____.            X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	
	√	<p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>	

<sup>9</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.  
<sup>10</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.



	√	<p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</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) – יצונו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: יעל לוטן.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): יועצת משפטית (במהלך תקופת הדו"ח כיהנה כמזכירת החברה).</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): בתו של בעל השליטה.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן X לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחות<sup>11</sup> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: 88% (8/9).</p> <p>נוכחות אחרת: _____</p> <p>זהות: חן גור לוטן.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): מנהלת נכסים מניבים, ניהול ובקרת תהליכים.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): בתו של בעל השליטה.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: X כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p>	

<sup>11</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

		<p>שיעור נוכחות<sup>12</sup> בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו : 3/9 (33%) נוכחות אחרת : _____</p> <p>זהות : אמיר לוטן.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים) : מנהל תחום תמ"א 38.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו) : בנו של בעל השליטה. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו : X כן □ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחות<sup>13</sup> בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו : 2/9 (22%) נוכחות אחרת : _____</p> <p>□ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>		
--	--	--	--	--

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
X		<p>7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)<sup>14</sup>. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –</p>		
		<p>א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : עד לתום האסיפה השנתית השלישית שתתקיים לאחר מועד המינוי.</p>		

<sup>12</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

<sup>13</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

<sup>14</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים : רוב רגיל.	ב.		
		מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : כקבוע כמניין חוקי לקיומה של כל אסיפה כללית : בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוח, בעל מניות המחזיק, או בעלי מניות המחזיקים במצטבר, למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה בחברה.	ג.		
		הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : רוב רגיל.	ד.		
X		התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת 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)		8.	
	√	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע : 1.	א.	9.	
		מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית <sup>15</sup> : 5. בעלי כשירות מקצועית <sup>16</sup> : _____. 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 שכיהנו בשנת הדיווח.	ב.		
	√	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור : _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים : _____. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : גברים : 4, נשים : 2.	א.	10.	
_____	_____		ב.		

<sup>15</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

<sup>16</sup> ר' הי"ש 9.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)																															
לא נכון	נכון																														
		<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2017): 3.</p> <p>רבעון שני: 2.</p> <p>רבעון שלישי: 2.</p> <p>רבעון רביעי: 2.</p>																													
		<p>ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שביצעו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>17</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p> <table> <tr> <th>שם הדירקטור</th><th>שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון</th><th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדות ביקורת<sup>18</sup></th><th>שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים<sup>19</sup></th><th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה) ועדת ציות</th><th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדות תגמול<sup>20</sup></th><th colspan="2"></th></tr> <tr> <td>אליעזר אלקון (יו"ר)</td><td>100%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>איתן ברק</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>50%(1/2)</td><td></td></tr> </table>						שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות ביקורת <sup>18</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>19</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה) ועדת ציות	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות תגמול <sup>20</sup>			אליעזר אלקון (יו"ר)	100%	-	-	-	-			איתן ברק	100%	100%	100%	100%	100%	50%(1/2)	
שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות ביקורת <sup>18</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>19</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה) ועדת ציות	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות תגמול <sup>20</sup>																										
אליעזר אלקון (יו"ר)	100%	-	-	-	-																										
איתן ברק	100%	100%	100%	100%	100%	50%(1/2)																									

<sup>17</sup> ר"ה יש 2.

<sup>18</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>19</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>20</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

		100%	100%	100%	100%	100%	דיטה פז		
		100%	100%	100%	100%	100%	ניר קפלון		
		-	-	-	-	100%	שאול לוטן		
		-	-	-	-	88%(8/9)	רחל לוטן		
	✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.						12.	

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון									
לא נכון	נכון								
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.						13.	
	✓	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: _____.						14.	

		15.	בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).
	√	16.	המנכ"ל <u>אינו</u> קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –
_____	_____	א.	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים : _____.
_____	_____	ב.	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)
X		17.	בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		18.
_____	_____	בועדת 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. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	√	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	19.	
	√	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	20.	
	√	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	21.	
	√	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	22.	
	√	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתיתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	23.	
	√	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	24.	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
לא נכון	נכון		
_____	_____	25. א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2 ימי עסקים.
_____	_____	ב.	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2017): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 3 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי: 3 ימי עסקים.
		ג.	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2017): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 3 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי: 3 ימי עסקים.
	√	26.	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____
_____	_____	27.	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:
	√	א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).



	√	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.	
	√	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.	
	√	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.	
	√	לכל חבריה 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 חבריה 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 (תקופת/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 בועדה). □ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	28.	
	√	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	29.	
_____	_____	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	30.	

	✓	א. בעל השליטה או קרובו. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		
	✓	32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(1)(ג)(1) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____		

מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
	✓	33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	✓	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.

		בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: רכש מינהלי ניהול פרויקטים (יש לסמן x במשבצת המתאימה).	
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>21</sup> ): 250 שעות.	—	—
	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	√	
36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	√	

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
X		37.	בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 4. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדיון:

<sup>21</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

		<p>X כן</p> <p>□ לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p>□ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>	
	√	<p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו :</p> <p>□ כן</p> <p>□ לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p>□ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	38.

הערה לסעיף 21- ועדת הביקורת בחנה, ללא נוכחות נושאי משרה בתאגיד, האם קיים ליקוי עסקי כלשהו המצריך קיום ישיבה והגיעה למסקנה שאין ליקוי שכזה הידוע לה.

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (עוזי רוזן):

יו"ר ועדת הביקורת (סיגלית סגל):

יו"ר הדירקטוריון (אליעזר אלקון):

תאריך החתימה: 28 במרץ 2018

# **דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

**חלק ה' לדוח התקופתי**

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים") :

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של משולם לוינסטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם :

1. שאול לוטן, מנהל כללי.
2. ערן עמרם, סמנכ"ל כספים.
3. יובל נמט, סמנכ"ל הנדסה וביצוע.
4. אלון מרמלשטיין, סמנכ"ל פיתוח עסקי.
5. שרון בן צבי, סמנכ"ל שיווק ומכירות.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה :

מיפוי וזיהוי 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 מתאידיים בנקאיים, בקורות על רישום הכנסות מביצוע עבודות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9 ב(ד)1 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים:

### הצהרת מנהל כללי

אני, שאול לוטן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של משולם לוינסטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2017 (להלן: "הדוחות").
  2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;



5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי 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), 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 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, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך : 28 במרס 2018

חתימה :

שאול לוטן, מנכ"ל

(ב) הצהרת מנהל כספים 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 ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של משולם לוינסטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2017 (להלן: "הדוחות").
  2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי 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), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה :

תאריך : 28 במרס 2018

ערן עמרם, סמנכ"ל כספים

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

7 מרץ, 2018

דו"ח 24378/18 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)

#### 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 - 31/12/2017.**

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 ינואר 2018.

הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.  
הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

### 1.2.2 ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

בשנת 1959 סיימתי את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.  
מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבדתי כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".  
הוסמכתי כשמאי מקרקעין מוסמך בינואר 1970, רישיון מס' 0096.  
החל מתאריך 15/9/70 הנני מנהל משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.  
בשנים 1983-1990 כהנתי כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.  
החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

### 1.2.3 ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים

למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון :  
נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

### 1.2.4 יחסי תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי

תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

### 1.2.5 הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים

אחרים, למעט הסתמכות על נתוני דמי השכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

### 1.2.6 כתב שיפוי - לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר, כי החברה

מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנמסר ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך.

## 2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך בתאריך 6.2.2018.

הנכס הוצג ע"י רותם דרור מחברת לוינשטין.

## 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 לוינשטין" המהווים שטחי חניה, מחסנים, מסחר ומשרדים

בפירוט כדלקמן<sup>1</sup>: מסחר כ- 466 מ"ר, 14,164 מ"ר משרדים<sup>2</sup> + מחסנים<sup>3</sup> ו- 465 מק' חניה<sup>4</sup>

כתובת : דרך מנחם בגין 23, תל אביב (כניסה ראשית לבניין)<sup>5</sup>.



חזית הבנין



עורף הבנין

<sup>1</sup> בהתאם לטבלת שכירות שהוצגה בפנינו, שטח ברוטו הכולל העמסות של שטחים משותפים בבנין.

<sup>2</sup> בקומות שונות במגדל כמפורט בסעיף נשוא השומה בחוות הדעת. שטח קומה 23 עודכן לאחר כניסת שוכר חדש.

<sup>3</sup> המחסנים ממוקמים בקומת הקרקע ובמרתפים.

<sup>4</sup> בהתאם להיתר 426 מק' חניה + 10 מק' חניה שנרכשו ב- 7.2013. בפועל, נערכה חלוקה מחדשת וכיום השטח בחלוקה ל- 483 מק' חניה. 18 מק' חניה אשר בבעלות משולם לוינשטין 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 לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ. לקומה זו חוות דעת נפרדת.

<sup>5</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>6</sup>:



חלקה 171

<sup>6</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>7</sup>, בית רובינשטיין<sup>7</sup>, "בית סונול" ו"מגדל ניצבא" (בית ניפ לשעבר) מגדל "אלקטרה סיטי".

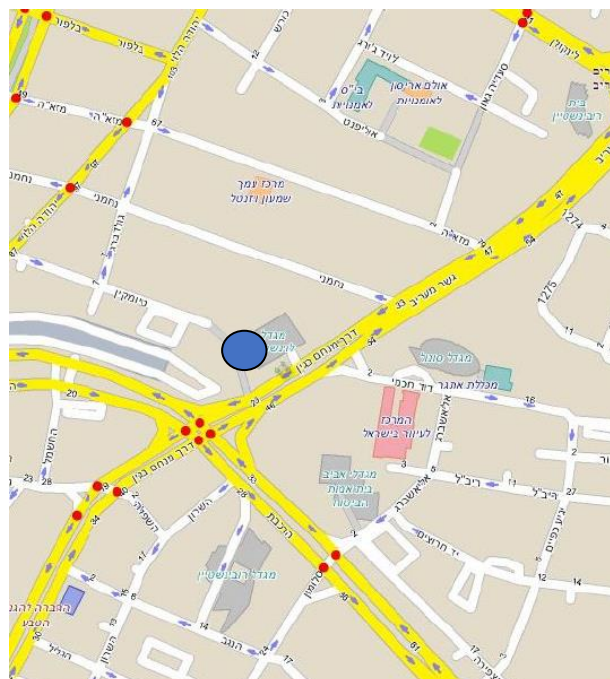
כמו כן, ממול, בשכנות, מתחם חסן עראפה בתהליך פיתוח מואץ.

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

בדרך מנחם בגין שהיווה ציר תנועה מרכזי, נערכו הסדרי תנועה חדשים לאור עבודות הרכבת הקלה בקרבת הנכס.

המגדל ממוקם בסמוך לתחנות הרכבת התחתית המתוכננת.

## תשריט סביבה



<sup>7</sup> בתחום החלקה שלושה מבנים, אחד מהמגדלים בניין C הוסב ממגדל משרדים והושכר למלון .



#### 4.3 נשוא השומה

כאמור, נשוא חוות הדעת מהווה שטחי מסחר, משרדים, מקומות חניה ומחסנים "במגדל לוינסטין". מובהר כי השטחים המפורטים הינם שטחי ברוטו בהתאם לחוזי שכירות. להלן פירוט השטחים וסטנדרט הגמר:

קומות מרתף (סה"כ מקומות חניה במרתפי החניה - 647, בהתאם להיתר).  
483 מק' חניה<sup>8</sup> מסוימים המשתרעים בקומות החניה 1-6 ומהווים חלק משטחי החניה במגדל<sup>9</sup>,  
+ מחסנים, נשוא חוות הדעת מהווה 465 מק' חניה<sup>10</sup>.  
בחניון - בכניסה לחניון שערים חשמליים, רצפת בטון מוחלקת וציפוי אפוקסי, תאורה פלורוצנטית, ספרינקלרים.

שטחי מסחר 466 מ"ר, בחלוקה לשתי יחידות מסחריות<sup>11</sup>.

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>8</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>9</sup> 211 מקומות חניה בבעלות פרטית של בעלי זכויות נוספים בבנין.

<sup>10</sup> בהיתר 418 מקומות חניה (בקיזוז 18 מקומות חניה אשר אינם מובאים בחשבון בחוות דעת זו).

<sup>11</sup> המושכרות לשני שוכרים כמפורט בפרק "המצב המשפטי".

יחידה צפון מערבית - בשטח של 400 מ"ר הפונה בחזית דרומית לרחוב מנחם בגין, חזית צפון מערבית לשפ"פ וחזית מזרחית ללובי הכניסה. היחידה משמשת כמסעדה. בתחום השפ"פ סוכך עונתי<sup>12</sup>. סטנדרט הגימור ביחידה המזרחית בחזיתות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, ריצוף אריחי שיש בפנים היחידה. סטנדרט הגימור ביחידה המערבית בחזיתות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום.



שטחי משרדים<sup>13</sup> במגדל בחלוקה לקומות

קומה 3	42 מ"ר	קומה חלקית ( מהווה את קומה שניה בנסח טאבו)
קומה 4	1,230 מ"ר	קומה חלקית (מהווה את קומה שלישית בנסח טאבו)
קומות 13	245 מ"ר	קומה חלקית (מהווה את קומה שתיים עשרה בנסח טאבו)
קומה 15	1,036 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה ארבע עשרה בנסח טאבו)
קומה 19	465 מ"ר	קומה חלקית (מהווה את קומה שמונה עשרה בנסח טאבו)
קומות 21	947 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים בנסח טאבו)
קומה 22	985 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ואחת בנסח טאבו)
קומות 23	1,036 מ"ר <sup>14</sup>	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושתיים בנסח טאבו)
קומה 25, 26	2,072 מ"ר	2 קומות בשלמות (מהווה את קומות עשרים וארבע ועשרים וחמש)
קומה 27	1,036 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושש בנסח טאבו)
קומה 28	1,036 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושבע בנסח טאבו)
קומה 29	1,036 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושמונה בנסח טאבו)
קומה 30	981 מ"ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ותשע בנסח טאבו)
קומות 31, 32	2,017 מ"ר	2 קומות בשלמות (מהווה את קומות שלושים ו- שלושים ואחת)
<b>סה"כ</b>	<b>14,164 מ"ר</b>	

<sup>12</sup> הוצג בפנינו היתר מיום 20/9/2016 להקמת סוכך עונתי.  
<sup>13</sup> בהתאם לטבלת השכירות. שטח ברוטו הכולל העמסות שטחים משותפים בבנין.  
<sup>14</sup> עדכון שטח ברוטו קומתי להשכרה לאחר הכנסת שוכר חדש.

נכון ליום 31/12/2017 סך השטחים הפנויים בבנין 3,213 מ"ר : קומות 4, 21, 29 בשלמות.  
יצוין כי שוכרת השוכרת נכון ליום עריכת חוות הדעת שטחים בקומה 19, תעביר את פעילותה  
לקומה 29 עם תום השיפוצים בקומה, בחודש פברואר 2018.

#### 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.

בחודשים האחרונות החלו בשיפוץ לובי קומתי. לובי קומה 15 שופץ ולובי קומה 4 בתהליך שיפוץ  
כמו כן מתוכנן שיפוץ לובי בקומה 21 ו- 29 .  
כמו כן קומה 29 נמצאת נכון ליום עריכת חוות הדעת בתהליך שיפוץ לקראת כניסת שוכר.



לובי קומתי לאחר שיפוץ

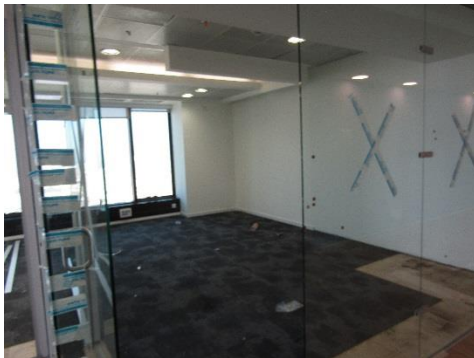


לובי קומתי טיפוס

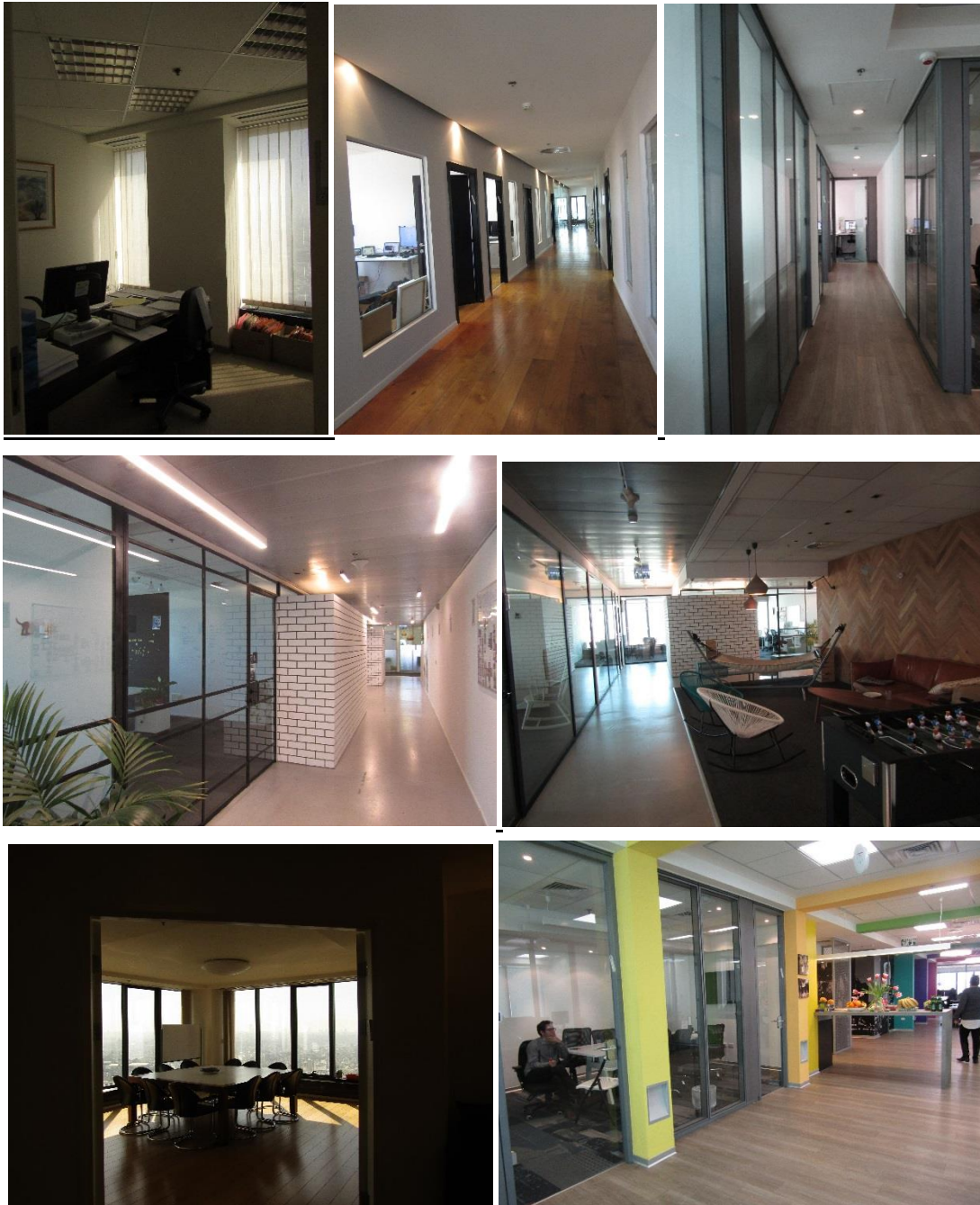
כפי שנמסר לנו מהחברה, בבנין חברת ניהול, הגובה דמי ניהול חודשיים בסך 18.90 ש"ח/למ"ר  
משרדים ושטחי המסחר כ- 13 ש"ח/למ"ר. דמי הניהול אינם כוללים מע"מ.  
דמי ניהול בחניון 105 ש"ח<sup>15</sup>/למקום וארנונה 86 ש"ח/למקום.

<sup>15</sup> דמי הניהול בחניון וארנונה מגולמים בדמי שכירות למקום חניה על בסיס מקום חניה פנוי. מקום חניה שמור מגלם רק את הארנונה.

משרדים בקומות השונות :  
שטחים פנויים







**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>16</sup>.

יעוד - מרכז עסקים ראשי.

זכויות בניה - עיקרי עילי - 350% משטח המגרש<sup>17</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 תחת - 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>16</sup> כוללת חלקות נוספות מלבד חלקה 171.

<sup>17</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>18</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 מס' 802 המסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני

סמוך להסעת המונים הקובע, בין היתר, רח"ק בסיסי של 4.2 ורח"ק מירבי של 12.8.



<sup>18</sup> חלה רק על חלקה 171.

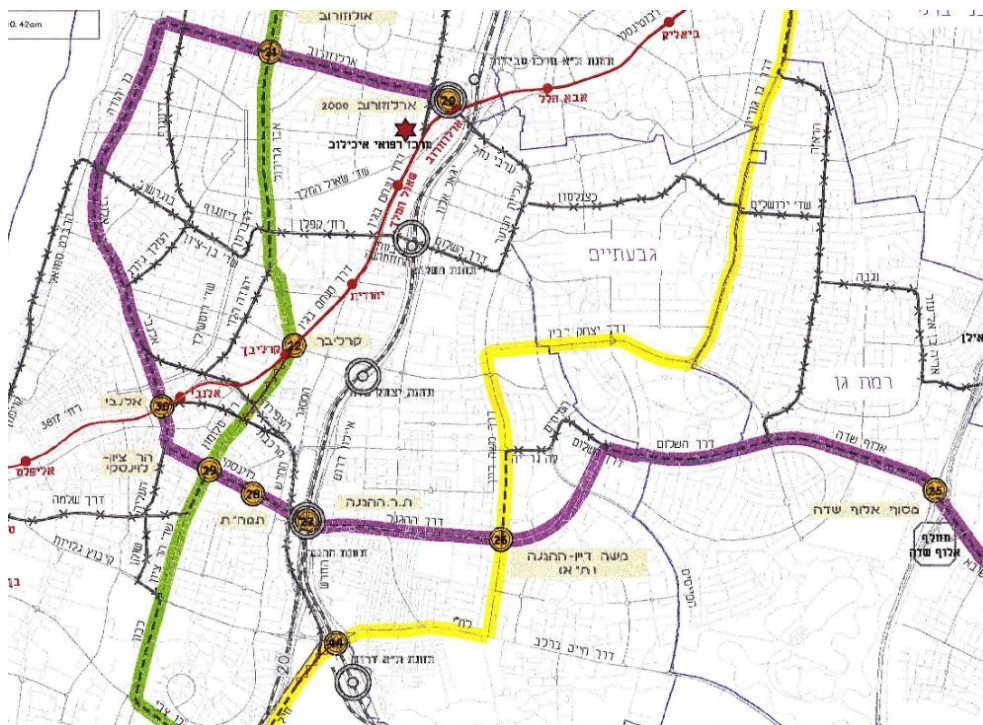
## 5.2 תכנית מתאר ארצית

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 בבתי-ים.

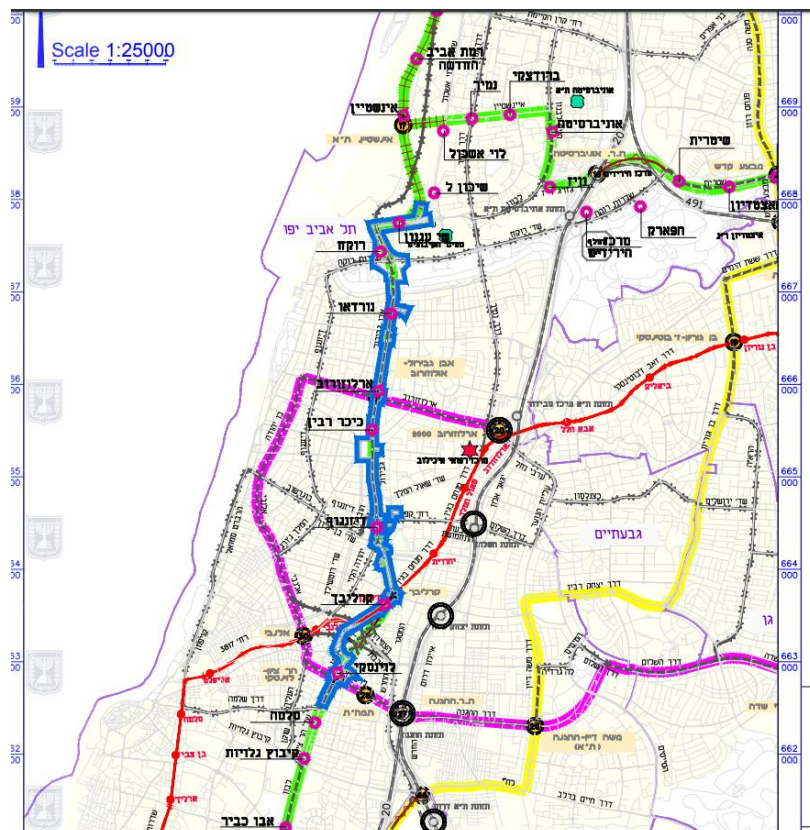


### 5.3 תכנית תשתיות לאומיות

תתל/71 ב - "רכבת קלה במטרופולין ת"א- ה"קו הירוק"- מקטע מרכזי אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7510 מיום 23/5/2017.

התכנית לקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב נועדה לקבוע רצועת מתע"ן<sup>19</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>19</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	סה"כ			
מרתף 6	-17.675						3,772.94	3,772.94
מרתף 5	-15.050						3,693.11	3,693.11
מרתף 4	-12.425						3,693.11	3,693.11
מרתף 3	-9.800						3,693.11	3,693.11
מרתף 3	-7.175						3,822.58	3,822.58
מרתף 1	-4.550						4,399.34	4,399.34
קרקע	0.00	700		349.58	1,049.58		2,051.64	1,002.06
יציע							163.30	163.30
1	7.00			463.53	463.53		1,795.68	1,332.15
2	10.50		400	1,013.53	1,413.53	97.56	1,699.39	285.86
3	14.00			1,177.81	1,177.81		1,398.01	220.20
4	17.50			1,177.81	1,177.81		1,398.01	220.20
5	21.00			1,177.81	1,177.81		1,398.01	220.20
6	24.50			1,177.81	1,177.81		1,398.01	220.20
7	28.00			714.28	714.28		943.97	229.69
8	31.50			714.28	714.28		891.50	177.22
9	35.00			714.28	714.28		891.50	177.22
10	38.50			714.28	714.28		891.50	177.22
11	42.00			714.28	714.28		891.50	177.22
12	45.50			714.28	714.28		891.50	177.22
13	49.00			714.28	714.28		891.50	177.22
14	52.50			714.28	714.28		891.50	177.22
15	56.00			714.28	714.28		891.50	177.22
16	59.50			714.28	714.28		891.50	177.22
17	63.00			638.16	638.16		846.30	208.14
18	66.50			687.05	687.05		891.47	204.42
19	70.00			642.13	642.13		916.17	274.04
20	73.50			738.45	738.45		916.49	178.04
21	77.00			738.45	738.45		916.49	178.04
22	80.50			738.45	738.45		916.49	178.04
23	84.00			738.45	738.45		916.49	178.04
24	87.50			738.45	738.45		916.49	178.04
25	91.00			738.45	738.45		916.49	178.04
26	94.50			738.45	738.45		916.49	178.04
27	98.00			691.83	691.83	46.62	869.87	178.04
28	101.20			691.83	691.83		869.87	178.04
29	105.00			691.83	691.83	46.62	869.87	178.04
30	108.50			691.83	691.83		869.87	178.04
31	112.00			738.45	738.45		916.49	178.04
מפולשת							138.12	138.12
מכונות	119.00						67.90	67.90
סה"כ		700	400	24322.94	25422.94	190.8	57015.07	31592.13

## 5.5 תעודות גמר

הוצגו בפנינו תעודות גמר לבנוי בתחום חלקה 171 בגוש 6941 בפירוט כדלקמן:

5.5.1. תעודת גמר מס' 210131 מיום 6.6.01 ל - 6 קומות מרתפים שנבנו בהתאם להיתרים מס':  
940111, 950716 ו - 970095.

5.5.2. תעודות גמר מס' 210192 מיום 19.8.01 לשלב א', מגדל בן 18 קומות שנבנה בהתאם  
להיתרים מס': 950716, 970095, 980029, 980030.

5.5.3. תעודות גמר מס' 220059 מיום 5.3.02 לקומות 17-27 שנבנו בהתאם להיתרים  
מס': 981046, 990378, 991109, 210495.

## 5.6 הערות:

מובהר כי הנכס בנוי בהתאם לתכניות ההיתר.  
כמו כן יצוין כי במרתפי החניה אין התאמה בין מקומות החניה המסומנים בהיתר לבין מקומות  
החניה בפועל.  
יצוין כי אין היתר לתוספת מקומות החניה (47 מק' חניה נוספים).

הוצג בפנינו היתר מס' 513002725911 להצבת פרגוד חורף על שטח המדרכה למסעדת " תגלית  
אסייתית חדשה" בשטח של כ- 94 מ"ר, מיום 19.11.2017 ועד 30.4.2018

בחזית הבניין (לדרך מנחם בגין) מקומות חניה לאופנועים.

## 6. מצב משפטי

### 6.1 מידע משפטי

הוצגו בפנינו מידע מרוכז<sup>20</sup> מיום 9.1.2018 מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום מקרקעין

תל אביב - יפו : גוש - 6941 חלקה - 171

תתי חלקות	שטח רשום	קומה	הצמדות במ"ר	בעלויות	חלק ברוכש משותף
1	2,742.80	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	91/5771
2	112.90	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	4/5771
3	46.76	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
4	22.30	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
5	69.45	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
7	14.68	מרתף 5		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
8	5.60	מרתף 5		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
9	48.95	מרתף 5		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
10	22.30	מרתף 5	חניה בשטח 11.75	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
11	21.55	מרתף 5	חניה בשטח 11.82	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
12	22.30	מרתף 4	חניה בשטח 12.00	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
13	33.95	מרתף 4	חניה בשטח 11.50	מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
14	50.76	מרתף 3		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
15	31.30	מרתף 3		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
16	22.30	מרתף 3	חניה בשטח 13.25	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
18	87.10	מרתף 2	מחסנים בשטח 13.00 קרקע בשטח 3,813.74 חניה בשטח 25.26	מגדל לוינשטין בע"מ	132/5771
19	39.45	מרתף 2	חניה בשטח 11.76	מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
20	28.30	מרתף 2	חניה בשטח 12.50	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
21	21.55	מרתף 2	חניה בשטח 11.75	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
22	2,170.00	מרתף 1	מחסן בשטח 175.10 קרקע בשטח 139.40	מגדל לוינשטין בע"מ	81/5771
23	2.25	מרתף 1		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
24	21.55	מרתף 1	חניה בשטח 11.75	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
25	75.70	מרתף 1		מגדל לוינשטין בע"מ	3/5771
26	356.50	קרקע	קרקע בשטח 194.70	מגדל לוינשטין בע"מ	55/5771
27	58.28	קרקע	קרקע בשטח 64.75	לוינשטין נכסים בע"מ	12/5771
29	133.60	קרקע		לוינשטין נכסים בע"מ	13/5771
30	7.90	1		משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ	1/5771
32	56.00	1	מחסנים בשטח 164.41 גג בשטח 1,057.65	משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ	146/5771
תתי חלקות	שטח רשום	קומה	הצמדות במ"ר	בעלויות	חלק ברוכש משותף
34	46.85	2		לוינשטין נכסים בע"מ	5/5771
37	67.50	2		לוינשטין נכסים בע"מ	6/5771
39	1,057.00	3		לוינשטין נכסים בע"מ	105/5771
57	174.25	12	מחסן 24.38 מעבר 59.30 שרותים 16.40 ח. מיזוג 15.15	לוינשטין נכסים בע"מ	45/5771
64	862.90	14	חניה 49.75 קרקע 74.00	לוינשטין נכסים בע"מ	90/5771
71	333.90	18	מחסן 24.38 מעבר 45.30 שרותים 16.40 ח. מיזוג 15.15	לוינשטין נכסים בע"מ	78/5771
78	821.50	20		לוינשטין נכסים בע"מ	82/5771
79	892.65	21		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
80	892.65	22	מחסן 65.30 חניה 49.50 קרקע 443.05	לוינשטין נכסים בע"מ	108/5771
82	892.65	24		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
83	892.65	25		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
84	892.65	26		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
85	892.65	27		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
86	843.85	28	שתי מרפסות 44.56 מ"ר	לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771

<sup>20</sup> הופק באמצעות האינטרנט

חלק ברכוש משותף	בעלויות	הצמדות במ"ר	קומה	שטח רשום	תתי חלקות
84/5771	לוינשטיין נכסים בע"מ		29	843.85	87
89/5771	לוינשטיין נכסים בע"מ	שתי מרפסות 44.56 מ"ר	30	843.85	88
84/5771	לוינשטיין נכסים בע"מ		31	843.85	89
89/5771	משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ		32	892.65	90
76/5771	משולם לוינשטיין 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 לוינשטיין וצורפו למלאי החברה.

נכון להיום מחזיקה לוינשטיין נכסים בע"מ המהווה חברת בת של משולם לוינשטיין את הזכויות בתתי החלקות.

תתי חלקות 90 ו-91 מהווים את הקומה העליונה של הבניין (קומה 33) ומעל קומה טכנית הנמצאות בבעלות משולם לוינשטיין (ובשימוש החברה). קומה זו והקומה הטכנית אינם נכללים בחוות הדעת.

תתי חלקות 30, 32 מהווים שטחי מחסנים והצמדות גג ואינם נכללים בחוות הדעת.

חלק משטח המחסנים נמכר לארגון המורים (חלק מתת חלקה 22) ואינו נכלל בחוות הדעת, כשיתרת שטח תת החלקה נרכש על-ידי חברת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות, מחברת מגדל לוינשטיין בע"מ<sup>21</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>21</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>22</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>23</sup> תמורת 31,529,545 ש"ח + מע"מ.

## 6.3 הסכם מכר<sup>24</sup>

הוצג בפנינו הסכם מיום 5.5.2010 בין מגדל לוינשטין בע"מ (להלן "המוכרת"<sup>25</sup>) לבין משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן "הרוכשת") לרכישת שטחי חניה ומחסן בשטח מרתף חניה ראשון הידועים כתת חלקה 22<sup>26</sup>/171 בגוש 6941, אשר יוצמדו לתת חלקה 90 שבבעלות הרוכשת<sup>27</sup>.  
התמורה<sup>28</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>22</sup> חברת בת של משולם לוינשטין.

<sup>23</sup> ידועה כיום כחברת לוינשטין נכסים בע"מ (לשעבר משולם לוינשטין מבנים).

<sup>24</sup> תת חלקה 22 אינה מהווה כיום חלק מנשוא חוות הדעת.

<sup>25</sup> המוכרת הינה חברה נכדה של הרוכשת.

<sup>26</sup> 18 מק' חניה ו-175 מ"ר מחסנים.

<sup>27</sup> במידה ולא יתאפשר להעביר הבעלות בדרך זו קיימות אופציות נוספות כמפורט בחוזה.

<sup>28</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>29</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 2017 עולים הנתונים הבאים:

סה"כ ההכנסות מהפעלת החניות	6,247,849 ש"ח
סה"כ הוצאות	<u>1,773,637 ש"ח</u>
סה"כ רווח לשנת 2017	4,474,212 ש"ח

בשנת 2014 הרווחים בחניון - 4,044,231 ש"ח  
בשנת 2015 הרווחים בחניון - 4,356,518 ש"ח  
בשנת 2016 הרווחים בחניון - 4,054,385 ש"ח

#### 6.7 חניון – דמי שכירות מבוקשים לשנת 2017

דמי"ש חודשיים בחניון עבור מנויים על בסיס מקום פנוי נע בעיקר בין 600 ש"ח - 760 ש"ח/למקום <sup>30</sup> + מע"מ.

מנויים למקום שמור נע בין 980 ש"ח - 1,350 ש"ח/למקום פנוי <sup>31</sup> + מע"מ.

יובהר כי דמי"ש בחניון למקומות על בסיס מקום פנוי כוללים דמי ניהול וארנונה.

למקומות חניה שמורים דמי"ש אינם כוללים ארנונה ואינם כוללים דמי ניהול ע"ס 105 ש"ח/למקום.

דמי מנוי מאופנוע 130 ש"ח, דמי מנוי מאופנוע למקום שמור 950 ש"ח.

דמי חניה למזדמנים בשעות הבוקר- שעה ראשונה הינם 20 ש"ח כולל מע"מ וכל רבע שעה או חלק ממנה

5 ש"ח כולל מע"מ. לאחר השעה 15:00 שעה ראשונה 12 ש"ח כולל מע"מ וכל רבע שעה או חלק ממנה 3

ש"ח כולל מע"מ. יום חניה 70 ש"ח.

<sup>29</sup> יצוין כי לרוכשת שטחים בבעלות בבנין מגדל לוינשטיין.

<sup>30</sup> תלוי אם מנוי חיצוני או שוכר בבנין, ותלוי במס' המקומות המושכרים.

<sup>31</sup> תלוי במפלס החניון.



## 6.8 חוזי שכירות

- דמי השכירות שהתקבלו לחודש 12/2017 הינם 1,336,617 ש"ח לשטחי המסחר, המשרדים והמחסנים. מריכוז הנתונים עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחודש בקומת המסחר הינם כ- 101 ש"ח/מ"ר ובקומות משרדים נע סביב 115 ש"ח/מ"ר.
- שוכר שטח מסחרי: קיבל הנחה עד 30.6.2018.<sup>32</sup>
- מוסד פיננסי ששוכר שטח של 322 מ"ר בקומה 27, יפנה את הנכס ב- 30.6.2018. בתום תקופת השכירות המקורית (31/10/2016) של מוסד פיננסי, דמי השכירות לתקופת האופציה עבור השטחים המושכרים היו אמורים להיקבע על ידי שמאי מוסכם. נכון למועד עריכת הערכת השווי, לא מונה שמאי וסוכם בין הצדדים על המשך תשלום שכ"ד לפי מה ששולם עד כה. דמי השכירות הנגבים עבור שטחים אלה, משקפים 112 ש"ח/מ"ר.
- נכון למועד הקובע (31.12.2017) 40% משטחי המשרדים מוחזקים על ידי המוסד הפיננסי ובסה"כ שטח של 5,586 מ"ר (חלקים מקומות 13, 27, וקומות בשלמות 22, 25, 30, 31, 32).
- שוכרים חדשים שחתמו במהלך 2017 על הסכם שכירות: אחד השוכרים - קיבל גרייס של חודשיים, שוכר נוסף - קיבל גרייס של חצי חודש עבור עבודות התאמה על חשבון.
- שוכרת שכרה שטח של 465 מ"ר בקומה 19 וחתמה על חוזה להחלפת שטח זה בשטח של 1,036 מ"ר (981 מ"ר משרדים ו- 55 מ"ר מרפסות) בקומה 29, קומה בשלמות. השוכרת תפנה את השטח בקומה 19 ותכנס לשטח החלופי בתום עבודות השיפוץ.<sup>33</sup>
- דמי השכירות בקומה 29 הינם 130 ש"ח/מ"ר ו- 65 ש"ח/מ"ר מרפסת. המשכירה משתתפת בעלות התאמות של המשרד בקומה 29 ב- 200,000 ש"ח, יתרת עלויות התאמה על חשבון השוכר.
- שוכר קיים האריך את תקופת השכירות וקיבל הנחה של 10% ביחס לשנה קודמת.
- לחברת הניהול, חוזה השכירות מתחדש אוטומטית כל שנה. בנוסף שוכר 3 מחסנים במרתף (אחד מהמחסנים שמהווה בית כנסת לכלל דיירי הבניין הינו ללא תשלום).

נכון למועד הקובע לחוות הדעת (31/12/2017) סך השטחים הפנויים בבנין מהווים 3,213 מ"ר. במהלך 2018 שוכרת תפנה 465 מ"ר ששוכרת נכון ליום חוות הדעת בקומה 19 ותעבור לקומה 29, ומוסד פיננסי יפנה 322 מ"ר בקומה 27, כך שהשטחים הפנויים לאחר השינויים יהיו 2,964 מ"ר.

<sup>32</sup> ההנחות לשוכר החלו בשנת 2015.

<sup>33</sup> המעבר צפוי בחודש פברואר 2018.

## 7. היסטוריה של הנכס

### 7.1 הסכם רכישה

הבניין נבנה על ידי חברת משולם לוינשטין וחלקים בבנין נמכרו לרוכשים שונים בעת הבניה ולאחריה.  
החל משנת 2009 רכשה משולם לוינשטין שטחים בבנין כמפורט בפרק המצב המשפטי<sup>34</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 31.12.2014 לעניין שווי הזכויות בשוק החופשי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, שווי הזכויות בנכס נקבע לסכום של 310,252,000 ש"ח.

7.2.2 משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס הנדון ליום 31.12.2015 לעניין שווי הזכויות בשוק החופשי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, שווי הזכויות בנכס נקבע לסכום של 317,165,000 ש"ח.

7.2.3 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.

---

<sup>34</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 לוינשטיין" בדרך מנחם בגין 23, תל אביב, כמפורט בסעיף 4.3 בפרק נשוא השומה.

8.2 מיקום הנכס - במרכז עסקים ראשי בדרום העיר תל אביב, אזור שהתפתח בשנים האחרונות.

8.3 הזכויות בנכס - בעלות פרטית כמפורט ב"פרק המשפטי".  
שטחי המשרדים והמסחר מושכרים בשכירות חופשית לשוכרים שונים.  
שטחי החניה מנוהלים ע"י חברת "מגדל לוינשטיין בע"מ" שהינה חברת בת של לוינשטיין נכסים.

8.4 באומדן השווי לא הבאנו בחשבון 47 מק' חניה אשר מתפקדים אולם לא נמצאו מסומנים בהיתר. כמו כן, הובאו בחשבון דמי השכירות המתקבלים מחוזי השכירות שנחתמו לאחר המועד הקובע (ראה סעיף 6.8.2).

8.5 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שוויים של נכסי מקרקעין:  
**שיטת ההשוואה** - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.  
**שיטת היוון ההכנסות** - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.  
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.  
**שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

8.6 השטחים המושכרים מהווים נכס מניב ותואם הגדרת "עסק חי ופעיל" ולפיכך הגישה המועדפת להערכת השווי הינה גישת היוון הכנסות - היוון דמי השכירות מתקבלים/ ראויים מהשטחים המושכרים בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות הכרוכה בזרם הכנסות שוטף.

## 8.7 שיעור היוון

שיעורי ההיוון שנקבעו בחוות הדעת זו ראויים ומקובלים בנכסים דומים ע"פ נתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם), שיעור ההיוון השנתי מורכב מהריבית השנתית חסרת הסיכון המבוססת על ריבית בטוחה במשק/אג"ח ממשלתי צמוד מדד לתקופה ארוכה, מרכיב הפחת, הפרמיה בגין סיכון ואי ודאות הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס, אי נזילות, איכות ויציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, אינפלציה ושינוי ריאלי, מיסוי מקרקעין, מהות הנכס המושכר, גובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק המקרקעין והעובדה כי סה"כ דמי השכירות המתקבלים בפועל לסה"כ השטחים המושכרים תואמים את דמי השכירות המקובלים בשוק בנכסים דומים. שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

שיעור היוון - עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי למחצית השניה של שנת 2016, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים	- 7.8%
נכסי מסחריים	- 7.6%
נכסי תעשייה ומלאכה	- 7.9%

## 8.8 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

## 8.9 נתוני השוואה:

### 8.9.1 להלן עסקאות מכר ממגדל לוינסטיין (לא כולל מע"מ):

ב"מגדל לוינסטיין" בגוש 6941 חלקה 171 בדרך מנחם בגין 23 ת"א נמכר:

(\*) ב- 03/04/2017 תת חלקה 70, המהווה משרד בשטח 236 מ"ר רשום בקומה 19, תמורת 7,250,000 ש"ח.

יצויין כי שטח ברוטו של הנכס הינו בגבולות 310 מ"ר (העמסה של לפחות 30%). בהתאם לנסח ליחידה עם הצמדת מחסן משותף קומתי בשטח 24 מ"ר שתי מקומות חניה בודדים ומקום חניה בשטח של כ- 38 מ"ר המהווה 2 מקומות חניה,

(\*) ב- 13.7.2016 משרד בקומה 5, בשטח רשום של 211.46 מ"ר + 2 מקומות חניה, תמורת 4,702,500 ש"ח.

יצויין כי שטח ברוטו של הנכס הינו בגבולות 275 מ"ר (העמסה של לפחות 30%). בהתאם לנסח ליחידה עם הצמדת מחסן משותף קומתי בשטח 14 מ"ר מקומות חניה בודדים ומקום חניה בשטח של כ- 26 מ"ר המהווה 2 מקומות חניה.

### 8.9.2 להלן עסקאות מכר מהסביבה הקרובה (לא כולל מע"מ) ודמ"ש מבוקשים:

גוש 6977 חלקה 256 עסקאות מכר- "מגדל אלקטרה" רחוב הרכבת 58 תל אביב. (מקור- אתר רשות המיסים):

תאריך	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	קומה	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו
8.8.2017	40	70	3	28,500	16,286
1.6.2017	74	111	11	23,446	15,631
26.3.2017	45		2	25,556	
14.12.2016	111	172	6	23,306	15,041
12.12.2016	30		3	25,500	
14.11.2016	30		3	24,333	
26.6.2016	101		17	25,248	

\* פרויקט מגדלי הארבעה, בין הרחובות הארבעה והחשמונאים בת"א, הכולל: 2 מגדלים בני 34 ו-38 קומות מעל קומת כניסה גבוהה הכוללת שטח מסחרי וטרקלין עסקים בקומה ה-14, בשימושים מעורבים של מסחר ומשרדים מעל 6.5 קומות חניה תת קרקעיות משותפות. להלן עסקאות שנעשו במגדלים עפ"י דיווח רשות המיסים: להלן עסקאות מכר בבנין בהפרדה לקומות נמוכות, אמצעיות וגבוהות.

שטח ברוטו במ"ר	קומה	תאריך	מחיר מכירה	סה"כ למ"ר
547	2	22/02/2017	7,931,500 ₪	14,500 ₪
648	3	01/02/2017	9,646,000 ₪	14,886 ₪
372	9	09/05/2017	6,138,000 ₪	16,500 ₪
302	9	18/04/2017	4,900,000 ₪	16,225 ₪
372	9	27/03/2017	6,924,000 ₪	18,613 ₪
1207	10	25/05/2017	19,312,000 ₪	16,000 ₪
387	21	29/01/2017	7,701,375 ₪	19,900 ₪
444	21	24/01/2017	8,051,210 ₪	18,133 ₪
158	26	20/07/2017	3,160,000 ₪	20,000 ₪
268	27	04/05/2017	6,592,800 ₪	24,600 ₪
323	27	02/03/2017	6,298,500 ₪	19,500 ₪
113	28	17/09/2017	2,460,000 ₪	21,770 ₪
146	31	18/05/2017	2,948,500 ₪	20,195 ₪
122	31	18/05/2017	2,481,500 ₪	20,340 ₪

מידע פנימי: בתחילת 2016 נרכש משרד המצב מעטפת בשטח לשיווק של 242 מ"ר בקומה 11, ומקום חניה, תמורת 14,500 ש"ח/למ"ר + מ"ע"מ + 250,000 ש"ח/למק' חניה. יובהר כי השטח הנמכר כולל מרפסת של 53 מ"ר לפי מקדם של 50%.

השטח הנ"ל המו"מ מתקדם לפי 110 ש"ח/למ"ר בגמר מלא ו-810 ש"ח/למקום חניה.

שטחים למכירה (שטחי ברוטו) בבנין:

- שטח של כ-500 מ"ר, בקומה 7, מוצע למכירה תמורת 15,000 ש"ח למ"ר, ברמת מעטפת.
- שטח של כ-120 מ"ר, בקומה ה-11, גמר מלא ברמה גבוהה, מוצע למכירה תמורת 20,000 ש"ח למ"ר.
- שטח של כ-600 מ"ר, בקומה גבוהה, רמת מעטפת, מוצע למכירה תמורת 16,000 ש"ח למ"ר.

מובהר כי השטחים המוצעים הינם שטחי ברוטו

דמ"ש מבוקשים בבנין נעים בין 90-120 ש"ח, תלוי בגודל הנכס הקומה, וברמת הגמר. (מעטפת או גמר מלא).

\* להלן עסקאות שנאספו ממגדל "משה אביב" בן 68 קומות, ברחוב ז'בוטינסקי 7 מתחם הבורסה ברמת גן, בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים :

תאריך	שטח במ"ר נטו	שטח במ"ר ברוטו	קומה	מחיר בש"ח	חניות	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו
10.8.2017	130	200	41	3,100,000 ₪		23,846 ₪	15,500 ₪

כמו כן נערכו 2 עסקאות לרכישת שטחים במגדל על ידי חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ :

- ב- 23.5.2017 נרכש 1,440 מ"ר בקומה 22 ו- 21 מקומות חניה תמורת 22,200,000 ש"ח + מע"מ. משקף כ- 140,000 ש"ח/למקום חניה וכ- 13,400 ש"ח/למ"ר נכון למועד הרכישה הנכס מושכר וה- NOI הינו בין 1,400,000 - 1,550,000 ש"ח. משקף דמי שכירות של בין 80-90 ש"ח/למ"ר (מגלם מקומות חניה).

- ב- 1.6.2017 נרכשו 8 קומות משרדים ו- 148 מק' חניה, 650 מ"ר שטח מסחרי, שטחי אחסנה מניות וזכויות ניהול תמורת 278,000,000 ש"ח + מע"מ. יצויין כי מדובר בעסקה sell & lease back, הבנק התחייב לשכור את הנכס לתקופה מינימלית של 8 שנים עם אפשרות להארכה התקופה עד 24 שנים. דמי שכירות שנתיים 17,000,000 ש"ח. משקף NOI בשיעור של 6.1%

\* כמו כן, להלן עסקאות מכר נוספות באזור מידע מרשום המיסים :

- בתאריך 29.5.2017 נמכרו ב"בית אופקים" ברחוב דרך בגין 82, תל אביב, גוש 7104 חלקה 251 תת חלקה 3, משרדים בקומה ראשונה בשטח 856 מ"ר רשום + מרפסות בשטח של 124 מ"ר, מחסנים בשטח של 110 מ"ר ו- 34 מקומות חניה תמורת 19,500,000 ש"ח. ניתוח העסקה משקף כ- 140,000 ש"ח/למק/חניה וכ- 16,500 ש"ח/למ"ר רשום<sup>35</sup> ( מגלם את המרפסות), למחסן כ- 6,000 ש"ח/למ"ר.

- בתאריך 8.1.2017 נמכר משרד ברחוב המסגר 55, תל אביב בשטח של 607 מ"ר, בקומה 4, תמורת 6,200,000 ש"ח. משקף מחיר של 10,215 ש"ח/למ"ר.

<sup>35</sup> מובהר כי בבניין קיימת העמסה נטו ברוטו. בהעמסה של כ- 20% (שמרני) ישקף כ- 14,000 ש"ח/למ"ר.

- עסקאות מכר במגדל משרדים "בית רובינשטיין" דרך מנחם בגין 37, תל אביב .

(\*) בתאריך 13.6.2017 נמכר משרד בשטח של 414 מ"ר , בקומה 16 , ו- 3 מק' חניה תמורת 6,987,426 ש"ח.

ניתוח העסקה משקף 140,000 ש"ח/למקום חניה, וכ- 15,850 ש"ח/למ"ר משרדים.  
(\*) בתאריך 27.12.2016 נמכר משרד בשטח של 809 מ"ר , בקומה 12 , ו- 8 מק' חניה תמורת 14,000,000 ש"ח.

ניתוח העסקה משקף 140,000 ש"ח/למקום חניה, וכ- 15,920 ש"ח/למ"ר משרדים.

- בהתאם לפרסום 26.12.2016 בנדל"ן real estate רכשה פנינה רוזנבלום ואבי בניהו משרדים במגדל רסיטל" בקומות 23 ו- 24 לפי 14,500 ש"ח/למ"ר.

היצע להשכרה בבנין מאתר "יד 2" :

- קומה גבוהה , 160 מ"ר , 110 ש"ח/למ"ר ברמת גמר גבוהה.

- קומה 27 , 225 מ"ר 100 ש"ח/למ"ר.

- בקומה גבוהה משרדים מושקעים 120 ש"ח/למ"ר.

- קומה גבוהה למצב מעטפת 94 ש"ח ברמת גמר גבוהה 115 ש"ח/למ"ר .

- בקומה 31 , 140 מ"ר במצב מעטפת לפי 95 ש"ח/למ"ר , למקום חניה 900 ש"ח/למ"ר.

- 300 מ"ר ברמת גמר גבוהה 115 ש"ח/למ"ר.

פרסום בעיתונות :

"מגדל אקרו נדלן" מגדל משרדים בן 31 קומות, בשלבי הקמה, מתחם יצחק שדה בתל אביב :

- בהתאם לפרסום באתר גלובס, מיום 03/07/2016, קרן פימי נדל"ן רכשה שתי קומות עליונות 30 ו- 31, ברמת מעטפת, תמורת 34 מיליון ש"ח .

שטח משרדים בהיקף כולל של כ-2,344 מ"ר + מרפסות וגג בשטח כולל של כ-370 מ"ר ו-26 מקומות חניה.

ניתוח העסקה משקף כ-140,000 ש"ח/למקום חניה ו-13,000 ש"ח/למ"ר ברמת מעטפת מגלם את המרפסות והגג.



- בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט" מיום 10/8/2016, יגאל דמרי רכש את הקומה ה- 27  
תמורת 14 מיליון ש"ח. הקומה בשטח ברוטו של כ- 1,172 מ"ר.  
סכום התמורה משקף מחיר של כ- 12,000 ש"ח /למ"ר משרדים.  
בנוסף רכש 11 מקומות חניה.

### 8.9.3. מקומות חניה

להלן ריכוז של דמי שכירות למקום החניה המבוקשים בסביבה :

מס'ד	שם החניון	כתובת	מחיר בש"ח ע"ב מקום חניה פנוי	מחיר בש"ח ע"ב מקום חניה שמור	הערות
1	מרכז עזריאלי	דרך מנחם בגין 132, תל אביב	1,100	1,600	המחירים לא כוללים מע"מ
2	בית הרכב	אחד העם 9, תל אביב	1,092	אין	המחיר כולל מע"מ
3	מגדל סונול	מנחם בגין 52, תל אביב	840	אין	המחיר לא כולל מע"מ
4	מגדל המוזיאון	ברקוביץ 6, תל אביב	1,050	אין	המחיר לא כולל מע"מ
5	טיזמקין	טיזמקין 16, תל אביב	900	אין	המחיר לא כולל מע"מ
6	בית פסגות	אחד העם 14, תל אביב	1,450	1,850	המחירים לא כוללים מע"מ
7	גרונברג	גרונברג 16, תל אביב	750	1,200 - בקומה ראשונה 1,500 - בקומות קרקע	המחירים לא כוללים מע"מ. הכניסה לחניון בשעות הפעילות בלבד, למעט חניה בקומת הקרקע הפתוחה 24/7.
8	נחמני	נחמני 16, תל אביב	1,300	1,500	המחירים לא כוללים מע"מ
9	מגדל יבנה	יבנה 31, תל אביב	800	1,100	המחירים לא כוללים מע"מ
10	מגדל שלום	אחד העם 9, תל אביב	700	850	המחירים לא כוללים מע"מ
11	התבור	התבור 2, תל אביב	700	750 (במבצע )	המחירים לא כוללים מע"מ
12	מגדל לוינשטיין	דרך בגין 23, תל אביב	מנויים מחוץ - 760 דיירי הבנין - 700 חברות להם צי של יותר מ- 10 600-650 רכבים אין	980-1,350 ש"ח, תלוי בקומה.	דמי השכירות כוללים ארנונה (86 ש"ח). בנוסף משלמים 105 ש"ח דמי ניהול למקום שמור בלבד.
13	מגדל דיסקונט	יהודה הלוי 23, תל אביב	אין	1,000-1,300	המחירים לא כוללים מע"מ. דמי ניהול: 170 ₪ לחודש. ארנונה: כ-100 ₪ לחודש.

## סקרים:

בסקר שערכה חברת אינטר ישראל יועצי נדל"ן לחציון השני של שנת 2017 עולה

כי דמי השכירות הממוצעים על ציר שאול המלך נע סביב 108 ש"ח/מ"ר ועל ציר מנחם בגין 115 ש"ח/מ"ר.

בהתאם לסקר שוק של חברת מ.א.ן נכסים, הסוקר מבני משרדים ומסחר ברחבי הארץ, ומתייחס, בין היתר, לתל-אביב, לרבעון הרביעי של 2017, עולים הנתונים הבאים: מחיר מכירה ממוצע למ"ר משרדים - 16,114 ש"ח, דמי שכירות ממוצעים 94 ש"ח/למ"ר.

מחיר מכירה ממוצע למסחר 32,571 ש"ח ודמי שכירות ממוצעים 190 ש"ח/למ"ר

מדוח נת"מ לחציון הראשון של שנת 2017 עולה כי דמי השכירות הממוצעים בתל-אביב הם כדלקמן:

#דמ"ש למשרדים מסוג class A<sup>36</sup> על ציר בית המשפט הינם 119 ש"ח/מ"ר.

#דמ"ש למשרדים מסוג class B<sup>37</sup> על ציר בית המשפט הינם 96 ש"ח/מ"ר.

#דמ"ש למשרדים מסוג class A על ציר מנחם בגין הינם 106 ש"ח/מ"ר.

#דמ"ש למשרדים מסוג class B על ציר מנחם בגין הינם 73 ש"ח/מ"ר.

## 9. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

<sup>36</sup> משרדים בשטח של מעל 10,000 מ"ר הכוללים מערכות מיזוג אוויר ומספר מעליות ורמת גמר פנימית בשטחים הציבוריים גבוהה וחברת ניהול המתחזקת את נכס.

<sup>37</sup> משרדים בשטח של מעל 5,000 מ"ר הכוללים רמת גמר טובה/סבירה ושטחים הציבוריים.

10. תחשיב השומה

10.1 תחשיב - שטחים המוחזקים ע"י חברת לוינשטיין נכסים בע"מ

סה"כ דמ"ש החודשיים שהתקבלו מהמסחר, המשרדים והמחסנים בשטח כולל 11,417 מ"ר בחודש 12/2017 הינם 1,336,617 ש"ח.

תחשיב אומדן השווי כולל התייחסות לדמי שכירות המתקבלים בפועל בשיעור הון של 7.25% ולשטחים הפנויים הובא בחשבון דמי שכירות ראויים בשיעור של 8%.

לפיכך, אומדן שווי לשטחי המסחר והמשרדים הינו בגבולות 264,143,000 ש"ח.

מקומות חניה לוינשטיין	מס' מקומות	שווי מקום חניה בש"ח	סה"כ בש"ח
מקומות חניה בהיתר	418 מקומות	165,000 ש"ח	68,970,000 ש"ח

סה"כ אומדן שווי השטחים הינם בגבולות (במעוגל) 333,100,000 ש"ח

10.2 ניתוח רגישות בשינוי שיעורי הון (מק' חניה האומדן לפי שווי)

שיעור הון	6.75%	7.00%	7.25%	7.50%	7.75%
	לשטח פנוי 7.50%	לשטח פנוי 7.75%	לשטח פנוי 8.00%	לשטח פנוי 8.25%	לשטח פנוי 8.50%
שווי בש"ח	284,070,000 ש"ח	273,760,000 ש"ח	264,140,000 ש"ח	255,179,000 ש"ח	246,823,000 ש"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- 31/12/2017, נקי מכל שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', הינו בגבולות 333,100,000 ש"ח

11.1 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

11.2 שווי הנכס בדו"חות הכספיים האחרונים ליום 30.9.2017 הינו בסכום של 321,996,000 ש"ח.

11.3 בעת מימוש הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירת הנכס.

11.4 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

11.5 חוות דעת זו נערכה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

מצ"ב: סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות (4 עמודים).

בכבוד רב,  
רון זרניצקי  
אינג' יוסף זרניצקי  
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

**סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות**

תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	מסחר ומשרדים	
					הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה
07/01/2015	מסחר	עפולה	מרכז מסחרי G	171,700,000	12,240,000	7.13%
16/02/2015	מסחר ומשרדים	רמת גן	קומות 16, 19 במגדל משה אביב	36,800,000	2,750,000	7.47%
25/02/2015	מסחר ומשרדים	הוד השרון	בניין משרדים	60,250,000	5,000,000	8.30%
01/03/2015	מסחר ומשרדים	תל אביב	בית פסגות	67,500,000		8.40%
03/03/2015	מסחר ומשרדים	צ'ק פוסט ח'פה	בניין משרדים ומסחר	10,000,000	1,000,000	10%
14/04/2015	מסחר ומשרדים	נתניה	בניין מסחר ומשרדים	64,000,000	לא צוין	7.60%
01/06/2015	מסחר ומשרדים	אור יהודה	בניין משרדים	48,000,000	4,080,000	8.50%
07/06/2015	מסחר ומשרדים	כרמיאל	מסחר ומשרדים	12,000,000	1,050,000	8.75%
29/07/2015	מסחר ומשרדים	תל אביב	בית פסגות	200,000,000	14,500,000	7.25%
16/08/2015	מסחר	רמלה	מרכז מסחרי וחניון	69,000,000	5,600,000	8.12%
01/12/2015	מסחר ומשרדים	תל אביב	בניין A במתחם מגדלי אביב	40,000,000	לא צוין	7.75%
13/12/2015	מסחר ומשרדים	תל אביב	בית קמור	85,400,000	8,800,000	7.20%
23/12/2015	מסחר ומשרדים	רמת גן	מגדל סמסונג	211,180,000	16,350,000	7.74%

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
03/01/2016	מסחר ומשרדים	קיסריה	בניין משרדים	70,000,000	5,300,000	7.57%	בהתאם לדיווח מאתר מאי"ה (3/1/16) התקשרה חברת בת של סאמיט אחזקות בהסכם לרכישת מבנה משרדים בשטח של 14,000 מ"ר וכ-300 חניות. הנכס מושכר בתפוסה של 90%, החברה מעריכה כי בתפוסה מלאה ההכנסות מדמ"ש יעמוד על 6 מ"ש"ח (8.57%).
27/01/2016	מסחר	פתח תקווה	מטלון סנטר	35,700,000	לא צוין	7.00%	עפ"י דיווח לאתר מאי"ה מיום 27/01/16, ריט 1 תמכור לחברת דונה את הקומה השנייה בבניין הידוע כ"מטלון סנטר", בשטח של כ-4,500 מ"ר, מחסינים ו-84 מקומות חניה תמורת 35.75 מיליון ₪. העסקה צפויה להניב רווח של 2.5 מיליון ₪ המגלם שיעור תשואה של כ-7%.
25/02/2016	מסחר ומשרדים	אזור התעשייה הרצליה פיתוח	מרכז גבים	771,705,000	64,488,000	7.70%	בהתאם לדוח שנתי לשנת 2015 של חברת גבים בבעלות החברה נכס הידוע בשם "מרכז גבים" באזור התעשייה הרצליה פיתוח. המרכז הוקם על גבי שטח של כ-21 דונם, והוא כולל 6 מבנים בשטח עילי של כ-53 אלף מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח של כ-61 אלף מ"ר. לחברה זכות חכירה במרכז, למעט המבנה השישי שבו לחברה זכות בעלות. שטח עילי של כ-5.3 אלף מ"ר מיועד למסחר. שיעור תפוסה בשנת 2015 99%.
01/03/2016	משרדים	אזור התעשייה לוד	בית גלובל פארק	195,800,000		7.40%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 1.3.16, חברת ריט 1 בע"מ יחד עם חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ לרכישת של מלא הזכויות במקרקעין הממוקמים בחלקות 67-69 בגוש 3978, "בית גלובל פארק", לוד עליהם ממוקמים שני מבני משרדים בשטח של כ-21,400 נ"ר וכ-660 מקומות חניה בתמורה לסך של 195.8 מיליון ₪. הנכס מושכר לכ-20 שוכרים שונים, לתקופות של עד 5 שנים. 55% מהשטח להשכרה מושכר למוסד בנקאי לתקופות שכירות שונות של עד 4.5 שנים בתוספת אופציה. שיעור התפוסה הינו 97%.
01/03/2016	מסחר	כפר סבא	מרכז מסחרי	67,500,000	לא צוין	8.00%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 2.3.16, חברת בוני תיכון תרכוש 50% מזכויות במרכז מסחרי בכפר סבא (B סנטר). המוכרת מתחייבת לתשואה בשיעור של 8% בשנה מהתמורה, למשך 3 שנים.
19/04/2016	משרדים	ירושלים	בניין משרדים	95,000,000	7,000,000	7.40%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה ופרסום באתר גלובס, מיום 19.4.16, עולה כי קרן הריט מניבים רכשה בניין משרדים ברחוב עם ועולמו 8 בירושלים מחברת מלם תים. הבניין בשטח עילי של 9,052 מ"ר בבניו של 5 קומות מעל 3 קומות מרתף המשמשות כחניונים ומחסנים בשטח של 5,556 מ"ר וכוללים 172 מקומות חניה. בהתאם לדיווח, הנכס מושכר בתפוסה של 100% לפי דמ"ש ממוצעים של 58 ש"ח למ"ר ללא דמ"נ בגמר מלא. חלקו של הנכס (62%) מושכר לחברת מלם תים והיתרה לשוכרים שונים.
10/07/2016	משרדים	אור יהודה	בניין משרדים	36,500,000	3,100,000	8.49%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 10.7.16, רכשה חברת ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ בניין משרדים בן 4 קומות בשטח של כ-5,000 מ"ר ברוטו ו-2 קומות תת קרקעיות בשטח של כ-4,300 מ"ר וכוללות כ-110 מקומות חניה (לבניין היתר בניה לכ-1,100 מ"ר שטחים עיליים נוספים) הממוקם בעיר אור יהודה בתמורה לסכום של 36.5 מיליון ש"ח. הבניין הושכר בשלמות לתקופה של 10 שנים לפי דמ"ש שנתיים של 3.1 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של 8.49%). תקופת השכירות תחל בתום תקופת התאמה של 5 חודשים כשבשנה הראשונה יהיה השוכר זכאי ל-50% הנחה בדמי השכירות.
11/09/2016	מסחר	פסגת זאב	קניון הפסגה	224,000,000	16,300,000	7.30%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 11.9.16, חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ רכשה את "קניון הפסגה", רחוב משה דיין, שכונת פסגת זאב בעיר ירושלים, הכולל 3 קומות מסחריות בשטח של כ-9,000 מ"ר ו-273 מקומות חניה במרתפים בתמורה לסכום של כ-224 מיליון ₪. בנוסף כ-60 שוכרים ושיעור התפוסה הוא 94%. דמ"ש השנתיים הינם בסך של 16.3 מיליון ש"ח וה-N.O.I החזוי יעמוד על 7.3%.
06/11/2016	משרדים	פתח תקווה	בניין משרדים ותעשייה	27,550,000	2,150,000	7.80%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 6.11.16, חברת דורסל בע"מ רכשה בניין משרדים ותעשייה בן 3 קומות בשטח כולל של כ-3,680 מ"ר בתוספת 640 מ"ר שטחים לא מקורים הממוקם את קריית אריה בתמורה לסכום של 27.55 מיליון ₪. הבניין מושכר בתפוסה של 100% לשוכרים שונים בדמ"ש שנתיים של כ-2.15 מיליון ש"ח ברוטו (מגלם תשואה של כ-7.8% ברוטו).
28/11/2016	מסחר ומשרדים	תל אביב	פרויקט למשרדים ומסחר	250,000,000	19-21 מיליון ש"ח	7.60%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 28.11.16, חברת אמות בע"מ רכשה את מלואה זכויות החכירה במקרקעין ברח' הברזל 30 תל אביב, עליהם נבנה פרויקט למשרדים ומסחר. הפרויקט מתוכנן כמבנה "בוטיק" הכולל כ-13,400 מ"ר שטחים עיליים בבניו של 7 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 מרתפי חניה (סה"כ 312 מקומות חניה תת קרקעיות). נכון למועד העסקה הושכרו למעלה מ-60% מהשטחים לתקופה של 5 שנים ומעלה. מועד סיום הפרויקט הינו בהמשך הרבעון הראשון של שנת 2017. תמורת רכישת הזכויות תשלם החברה 250 מיליון ש"ח. היקף ההשקעות בפרויקט, לרבות השתתפות בעבודות גמר, מוערך בסכום של 270-280 מיליון ש"ח. להערכת החברה ה-NOI הצפוי להתקבל בתפוסה מלאה הינו כ-19-21 מיליון ש"ח, המגלם תשואה של כ-7.6% - כ-8.4% על סכום התמורה.

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
15/01/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מרכז מסחרי	62,000,000	5,100,000	8.20%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה ופרסום באתר "גלובס", מיום 15.1.17, חברת לוינשטיין נכסים רכשה את מתחם "לב הסיטי" הממוקם ברחוב בן צבי 9 במרכז העיר באר שבע בתמורה לסכום של 62 מיליון ₪. הנכס כולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות חניון עם שימושי מסחר ושתי קומות משרדים בשטח כולל של כ-13,000 מ"ר. עסקת המכר אינה כוללת את דירות המגורים הממוקמות מעל לקומות המשרדים. כמו כן, המוכרת תשכור כ-800 מ"ר בדמ"ש שנתיים של כ-750 אש"ח (מגלם כ-78 ש"ח למ"ר). ה-N.O.I 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 מאי"ה, מיום 30.3.17, חברת ריט 1 זכתה בהתמחרות להכשית 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 ל-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, יהיו 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 מאי"ה, מיום 3.4.17, חברת דורסל רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב מרקוני 10, חיפה בתמורה לסכום של כ-75 מ"ש. הנכס כולל בניין כולל של כ-15,000 מ"ר וכולל קומת קרקע מסחרית, קומת חניה עליונה ושתי קומות משרדים. המבנה מושכר בתפוסה של כ-100% ל-24 שוכרים שונים. ההכנסה השנתית ברוטו (כולל דמ"נ ולפני ניכוי הוצאות תפעול) הינה בסכום של כ-6.2 מ"ש המגלם תשואה שנתית ברוטו של כ-8.36% על ההשקעה.
09/04/2017	מסחר ומשרדים	רחובות	מתחם מסחר ומשרדים	128,500,000	9,500,000	7.39%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 9.4.17, קרן הריט מניבים התקשרה בהסכם מותלה לרכישת 50% חלקים בלתי מסוימים במתחם מסחר ומשרדים, בשטח כולל של כ-28,000 מ"ר, בשלבי הקמה מתקדמים, בעיר רחובות בתמורה לסכום של כ-128.5 מיליון ₪ בתוספת תשלום עתידי של כ-5 מיליון ₪ בגין ניצול עתידי של כ-2,000 מ"ר זכויות בניה נוספות. נכון למועד העסקה, שיעור התפוסה יהיו כ-60%, ה-N.O.I צפוי בתפוסה מלאה יהיו 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 מאי"ה, מיום 26.4.17, חברת מישורים השקעות נדל"ן רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם בסמוך לתחנה המרכזית בעפולה בתמורה לסכום של כ-30 מיליון ₪. המבנה בשטח נטו של כ-7,350 מ"ר ממנו תרכוש החברה כ-5,457 מ"ר המשמשים ברובם כמשרדי ממשלה + 100 חניות. נכון למועד הרכישה שיעור התפוסה יהיו כ-70%, בהתייחס לשיעור התפוסה כאמור, שיעור התשואה השנתי בנכס יהיו כ-7% לפי N.O.I של כ-2.1 מיליון ש"ח. החברה חתמה על הסכם מותנה להשכרת מרבית השטחים הפנימיים בנכס, כך שבתפוסה מלאה שיעור התשואה השנתי הצפוי יהיו 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 לוינשטיין נכסים רכשה מבנה תעסוקה הממוקם ברחוב הנחתום 5-9 בעיר באר-שבע (סמוך לתחנת הרכבת של אוניברסיטת בן גוריון) בתמורה לסכום של כ-46 מיליון ₪. המבנה כולל 2 קומות בשטח ברוטו של כ-12 אל, 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 מאי"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 ₪. נכון לחלק מעסקת המכר התחייב המוכר (בגן 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%).
02/10/2017	מרכז מסחרי	אשקלון	מרכז מסחרי "גלובס סנטר"	142,000,000	28,000,000	8.50%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"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 בדרום האשקלון בתמורה לסכום של כ-142 מ' ₪, כולל כיסוי הלוואות בעלים, יתרת הזכויות בחברות הפרויקט מוחזקות ע"י מושב מבקיעים. המתחם, בהיקף של כ-30 אלף מ"ר, נמצא בשלבי הקמה סופיים וכולל בנסף, שטחים לפיתוח עתידי. נכון למועד הדיווח, נחתמו הסכמי שכירות לכ-80% מהשטחים. ה-N.O.I צפוי בתפוסה מלאה יהיו 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 מאי"ה, מיום 14/12/17, חברת מניבים ריט רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב היהלום 5 בסמוך למתחם G. בא.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 יהיו כ-4.4-4.6 מיליון ש"ח (מגלם שיעור תשואה של כ-7.4%-7.6%).



שונות - מלונאות, תעשייה, אחסנה, ליגיסטיקה, תחנות דלק ובתי חולים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנחית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
12/02/2015	תעשייה	לוד	מבנה תעשייה ולוגיסטיקה	27,550,000	2,320,000	8.42%	עפי" דיווח באתר מא"ה מיום 12/2/15 רכשה חברת סלע קפיטל נדל"ן שני מבנים בשטח של 4,780 מ"ר וכן מתקנים סולריים על הגגות. נכון למועד הדיווח הנכס השוכר בתפוסה של 100%.
17/06/2015	דיוור מוגן	תל אביב	בית פאלאס	270,000,000	לא צוין	9%-9.25%	בהתאם לדיווח מאתר כלכליסט, מיום 17/06/15, רכשה קבוצת עזריאלי את מתחם הדיוור המוגן הידוע כ"בית פאלאס". המתחם ממוקם בסמוך לביה"ח איכילוב, בשטח של כ-30 אלף מ"ר. הבית כולל שני מבנים בהם 231 יח"ד בתפוסה של 100%.
29/10/2015	אחסנה ומשרדים	ראש העין	בית כרמלים	77,000,000	לא צוין	8.00%	עפי" פרסום מיום 29/10/15 באתר גלובס נדל"ן קרן הריט "מניבים" רכשה מבנה אחסנה עם שטח משרדים קטן בן 3 קומות בשטח של 11,000 מ"ר. עפי" תגובת המוכרת לכתבה, הנכס נמכר כשהוא מושכר במלואו.
25/02/2016	מרכז תעשייה ומשרדים	חיפה	מת"מ חיפה	1,432,651 (באלפי שו)	110,222,000	7.60%	בהתאם לדוח שנתי לשנת 2015 של חברת גביס בבעלותה (50.1%) נכס הידוע כ"פארק מת"מ", שטח הפארק הינו כ-224 דונם, בתחומו למעלה מ-20 מבנים בשטח עילי של כ-161 אלף מ"ר ו-73 אלף מ"ר חנינים ושטחי שירות. בשנת 2015 התפוסה בנכס עמדה על 98%.
25/02/2016	תעשייה	הרצליה צפון	פארק גביס	1,008,959 (באלפי שו)	66,166,000	6.00%	בהתאם לדוח שנתי לשנת 2015 של חברת גביס בבעלותה נכס הידוע כ"פארק גביס". הפארק כולל 6 מבנים בשטח עילי של כ-77 אלף מ"ר, חנינים ותת קרקעים בשטח של כ-54 אלף מ"ר. למעט שטח של כ-9.3 אלף מ"ר המיועד למסחר, מרבית השטחים מיועדים לתעשייה עתירת ידע ומשרדים. שיעור התפוסה בשנת 2015 עמד על 95%.
20/07/2016	תעשייה	פארק עופר	24% ממתחם "פארק עופר"	192,000,000	90,000,000	7.26%	בהתאם לדיווח מאתר "גלובס", מיום 20/07/2016, קבוצת מליסרון המחזיקה 50% ממתחם עופר רכשה 24% נוספים תמורת כ-192 מ"ש"ח. (160 מ"ש"ח במזומן והיתרה במימון מליסרון). פארק עופר הינו פארק היי-טק שכולל כ-88 אלף מ"ר של שטחי השכרה ונמצא ב-100% תפוסה. שוי הפארק בספרים נאמד בכ-1.24 מיליארד ש"ח. ה-NOI החוזי הינו כ-5.05 מיליון ש"ח, המגלים שיעור תשואה (מגלם תשואה של כ-7.26%).
21/07/2016	תעשייה ואחסנה	מתחם "הוליס", אלון תבור	50% ממתחם ליגיסטי	45,000,000		7%-9%	בהתאם לדיווח מאתר "גלובס" ומא"ה, מיום 21/07/2016, קרן הריט "ריט 1" רכשה 50% ממתחם "הוליס" באלון תבור, תמורת כ-45 מ"ש"ח. שטח המתחם הינו כ-70 אלף מ"ר וכולל 5 מבנים בשטח בנוי של כ-42 אלף מ"ר, המשמשים לצורכי תעשייה ולוגיסטיקה ומשכרים לחמישה שכירים שונים.
21/08/2016	תעשייה ולוגיסטיקה	חבל יבנה	2 מבני תעשייה ולוגיסטיקה	67,000,000	5,050,000	7.54%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 21.8.16, רכשה חברת סלע קפיטל נדל"ן בעמ"מ 2 מבני תעשייה ולוגיסטיקה בהיקף של כ-13,000 מ"ר, הממוקמים באזור התעשייה פארק המאה חבל יבנה בצמוד לא.ת. אשדוד (תקועה 36) בגוש (470) בתמורה לסכום של 67 מיליון ש"ח + מע"מ. בהתאם לדיווח ההבררה הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל-שוכרים לתקופה של 2-5 שנים + תקופת אופציה של עד 10 שנים נוספות. ה-NOI החוזי הינו כ-5.05 מיליון ש"ח, המגלים שיעור תשואה של כ-7.54%.
28/12/2016	תע"י	פארק התעשייה בעומר	בניין משרדים	17,235,000		9.00%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 28.12.16, ופרסום באתר גלובס, מיום 31/1/17, בית ההשקעות נח"מ ביחד עם משקיעים נוספים רכשו בניין משרדים בפארק התעשייה בעומר בתמורה לסכום של 17.235 מיליון ש"ח. הבניין בשטח 2,400 מ"ר בבנין של 3 קומות ו-33 מקומות חניה. המוכרת, חברת מטרקיס, תמשיך לשכור מחצית מהנכס למשך 10 שנים ללא תחמת ציאה, בתמורה לסכום של 45 ש"ח למ"ר. את המחצית השנייה ימשיכו לשכור משרד רואי החשבון ברייטמן אלמגור ושות' ומשרד ממשלה (משרד הפנים וההגירה). הצפי לתשואה של כ-9% על ההון העצמי.
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 מלאו הזכויות במתחם אמניר הממוקם בחדרה בצמוד למפעלי נייר חדרה, בשטח של כ-28.5 דונם בתחומם מבנים לתעשייה ואחסנה בשטח של כ-7,000 מ"ר, המשמשים את חברת אמניר תעשיות בתמורה לסכום של 59 מיליון ש"ח ל-100% מהזכויות. הנכס מושכר במלואו עד לשנת 2022, ככל שהשכירות תוארך תשלם הרכושת סכום נוסף של 2 מיליון ש"ח + מע"מ. ה-NOI השנתי משקף שיעור תשואה של כ-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 רכשת מבנה לוגיסטי באזור התעשייה הר טוב הממוקם בסמוך לבית שמש, בתמורה לסכום של כ-82 מיליון ש"ח. המבנה בשטח של 15 אלף מ"ר בנוה בתחום מרגש בשטח של כ-24 דונם ומושכר לחברת לוגיסטיקה מקבוצת ממון לתקופה של 5 שנים + אופציה ל-5 שנים נוספות בתמורה לדמ"ש שנתיים של כ-5.6 מיליון ש"ח. מחיר התמורה מגלם 5,500 ש"ח למ"ר 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 בניין משרדים באזור התעשייה רעננה בתמורה לסכום של 22.5 מיליון ש"ח. הבניין בנוי על שטח קרקע של 1.6 דונם ושטחו הבנוי נטו עומד על כ-1,800 מ"ר וכולל זכויות בניה נוספות. הבניין מושכר ל-14 שוכרים שונים ושיעור התפוסה בו עומד על 55% עם NOI של 1.1 מיליון ש"ח (שיעור תשואה של כ-5%). בשיעור תפוסה מלא צפי הבניין להיביל NOI 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 "מנור סנטר" באזור התעשייה אשדוד בתמורה לסכום של כ-71 מיליון ש"ח. בהתאם לפרסום, הישטח להשכרה בנכס הינו כ-13,000 מ"ר הבנוי על שטח קרקע של כ-24 דונם ומושכר לשוכר יחיד. ההכנסות מדמ"ש מתכנמות כיום לסכום של כ-6.3 מיליון ש"ח בשנה. המגלם תשואה שנחית נטו של כ-8.2%. החברה תתמה על הסכם ארוך טווח עם השוכר לפי 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"ח בשנה (מגלם כ-9.56% תשואה על ההשקעה הכוללת).
25/12/2017	תעשייה ואחסנה	מפעל יצור ומכנה ואחסנה/שדרות	מפעל יצור ומכנה ואחסנה/שדרות	72,000,000	6,480,000	7.50%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 26.12.17, קרן הנדל"ן ריט 1 רכשה מקבוצת "הדריק בע"מ" שני נכסי תעשייה ואחסנה אחד ת.ת. תרדיון במחשב ונכס נוסף בשדרות. באזור התעשייה תרדיון במחשב, שטח קרקע של כ-27 דונם, הכולל מעל יצור ובניה 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. הנוכסים נרכשו בתמורה לסכום של 72,000,000 ש"ח+מע"מ. בהתאם לדיווח קבוצת "הדריק בע"מ", תמשיך לשכור את הנכסים לתקופה של 12 שנים, בתוספת שתי אופציות להארכת הסכם השכירות ב-5 שנים כל פעם. ה-NOI החוזי 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 (מרל"א), לחברת בת של קוקה קולה, לחברת pes וליערוץ כאן. השוכרים ימשיכו בחוז' השכירות גם לאחר העברת הבעלות, כשדמי השכירות צפויים להיביל תשואה של כ-6% בשנה.

24 ינואר, 2018

מספרנו : 3507-058

לכבוד

לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: "הערכת שווי מקיפה" חלקה 6 בגוש 8939, חלקות 1,2,5 בגוש 8940, חלקות 3,4,9 בגוש 8938. הנכס הוגדר בעבר כחלקות מס' 38 ו-44, 45, 69, 72 ו-86 בגוש 6942**  
**חלקים ממתחם התחנה המרכזית הישנה, דרום העיר תל-אביב**



**1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים**

1.1. בתאריך 18.12.2017 פנה מר אילן הורביץ – סמנכ"ל פיתוח עסקי ומנהל אגף מקרקעין בחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 31.12.2017.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:  
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין. לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

**1.2. גילוי פרטים**

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על ידי חברות לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ.

נמסר לנו ממנהלי הכספים של החברות כי הנכס או חלקים ממנו מוגדרים כנדל"ן להשקעה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברות ותפורסם לציבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברות המזמינות כתב שיפוי.

1.2.2. כתב שיפוי – לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין, הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (משרד קונפורטי רביב), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנסר ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על עצמנו את מגבל גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיום 7/2015.

### 1.2.3. ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

- (\*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
- (\*) בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- (\*) שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 411 מטעם משרד המשפטים.
- (\*) משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
- (\*) שותף במשרד שמאי מקרקעין.

1.2.4. יחס תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין החברות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.5. הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

## 2. תאריך הביקור במקום

ביקור במקום נערך בתאריכים שונים לרבות בתאריך 3.2.18 ע"י מר קונפורטי רפאל.

## 3. פרטי הנכס

## מהות הנכס

- מתחם המהווה קרקע עירונית הידועה כחלק מ"מתחם התחנה המרכזית הישנה". בתחום הנכס, בין היתר, 5 מבנים בני 1-3 קומות בשימושי מסחר תעסוקה, מבנה באר המיועד לשימור, מבנים סככות ודוכנים מבניה קלה המשמשים לרכילות ועסקים קטנים ומגרשי חניה בתשלום, בפירוט כדלקמן:

גוש	מספר קודם של החלקות	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח נטו במ"ר <sup>1</sup>	שטח בנוי במ"ר <sup>2</sup>	הערות
6942	38 ו-44	18,514	6,977.16	בתחום החלקות סככות, דוכנים ומבנים מבניה קלה. כמו כן, מבנה באר לשימור בשטח של כ-100 מ"ר.	
	45	6,079	4,643.85	בתחום החלקה סככות, דוכנים ומבנים מבניה קלה.	
	72	4,873	3,612.26	קומה	שטח במ"ר
				מרתף	כ-370
				קרקע <sup>3</sup>	כ-713
				ראשונה/גלריה	כ-550
	86 (חלקות + 861 (862	4,308	4,361.38	<u>חלקה 861:</u> מרתף: כ-1,352 מ"ר (מהנ"ל כ-420 מ"ר בחכירה לדורות). קרקע: כ-1,372 מ"ר (מהנ"ל כ-420 מ"ר בחכירה לדורות). (*) קיימת קומת גלריה חלקית <u>חלקה 862:</u> קרקע: כ-900 מ"ר (*) קיימת קומת גלריה חלקית	
	69	1,910	1,837.16	<u>מבנה בן 4 קומות:</u> קומת מרתף- כ-133 מ"ר, קומת קרקע + קומות עליונות- כ-490 מ"ר. <u>יתרת המבנים:</u> חד קומתיים בשטח של כ-1,115 מ"ר + קומת גלריה חלקית.	
סה"כ		35,684	21,432		

<sup>1</sup> שטח לחישוב זכויות בהתאם לדף זכויות עדכני מאת עיריית תל אביב-יפו.  
<sup>2</sup> בהיעדר חלק מהיתרי בניה בתיקי הבנין של החלקות השונות, שטח המבנים הקשיחים הינו באומדנה בלבד במדידה גרפית ע"ג תצ"א מאתר עיריית ת"א. יודגש כי לקבלת שטח מדויק של המבנים, יש לערוך מדידה ע"י מודד מוסמך.  
<sup>3</sup> בשל טופוגרפיית הקרקע, קומת הקרקע בשני מפלסים שונים בגובהם.

בתאריך 17.5.2017 נערך רישום חדש אגב פרצלציה, להלן רשימת החלקות החדשות ושטחן:

שטח רשום	מספר חלקה קודם	חלקה חדשה	גוש
4,616 מ"ר	72	4	8938
4,251 מ"ר	86	6	8939
6,821 מ"ר	45	1	8940
17,311 מ"ר	38	2	8940
163 מ"ר	38	5	8940
37 מ"ר	72	9	8938
1,920 מ"ר	69	3	8938

- זכויות**
- בעלות פרטית, בכפוף לזכויות חוכרים (בחלקה 86), דיירים מוגנים, פולשים ושוכרים בשכירות חופשית כמפורט בפרק מצב משפטי.
- מיקום**
- מתחם התחנה המרכזית הישנה, דרום העיר תל-אביב.
- זיהוי הנכס**
- הנכס זוהה עפ"י תשריטים.



4. תיאור הנכס והסביבה4.1. כללי

נשוא השומה מהווה חטיבת קרקע הכוללת 7 חלקות כמפורט לעיל (לשעבר חלקות 38 ו-44, מהוות חלקה אחת, 45, 69, 72 ו-86), בשטח רשום כולל של 35,119 מ"ר, הידועה כ"מתחם התחנה המרכזית הישנה" ובתחומה מגרשי חניה בתשלום, שטח בלתי מבונה ששימש בעבר כחלק מרציפי התחנה המרכזית הישנה, מבנים חד קומתיים בשימושי מסחר ומשרדים לצד מבנה תלת קומתי עם ק. גלריה וסככות, דוכנים ומבנים קלה המשמשים למסחר. בין החלקות ובתחומן כבישים הידועים כרחוב הגליל, השרון והשומרון. בתחום החלקות פועלים שוכרים בשכירות חופשית, פולשים ודיירים מוגנים. מצבו התחזוקתי והפיסי של הנכס מוזנח. קיימים מבנים רעועים, דוכנים בתחום המדרכות והשטחים הציבוריים, משטחי אספלט לחניה ושטחים פתוחים (כגון: הרציפים שנהרסו).

להלן סימון החלקות ע"ג תשריט הסביבה:



להלן גבולות המתחם:

- מצפון** - בבנייני משרדים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה לצד מבנים וסככות עד קומתיים ומעברם רחוב הנגב.
- מדרום** - רחוב שביל עכו המהווה רחוב פנימי המקשר בין שדרות הר ציון לרחוב צילנוב. מעברו של הרחוב בבנייני מגורים בני 3 קומות, מגרשים פנויים וסככות ומבנים מבניה קלה.
- ממזרח** - רחוב סולומון, דו סיטרי ומעברו מבנים בעיקרם דו קומתיים המשמשים למסחר ומגורי עובדים זרים.
- מערב** - דרך מנחם בגין המהווה ציר תנועה מרכזי סואן. הרחוב דו סיטרי עם אי תנועה המפריד בין מסלולי התנועה.

המתחם נהנה מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה, נוכח קירבתו לצירי תנועה ראשיים דוגמת דרך מנחם בגין ושדרות הר ציון, רחוב הרכבת והקירבה לנתיבי איילון. קיים פיתוח סביבתי הכולל תשתיות מים, ביוב, חשמל וכיוצ"ב.

הסביבה:

מתחם התחנה המרכזית הישנה שימש שנים רבות כתחנת האוטובוסים המרכזית של העיר תל אביב ואף שימש כאזור מסחרי הומה ופעיל.

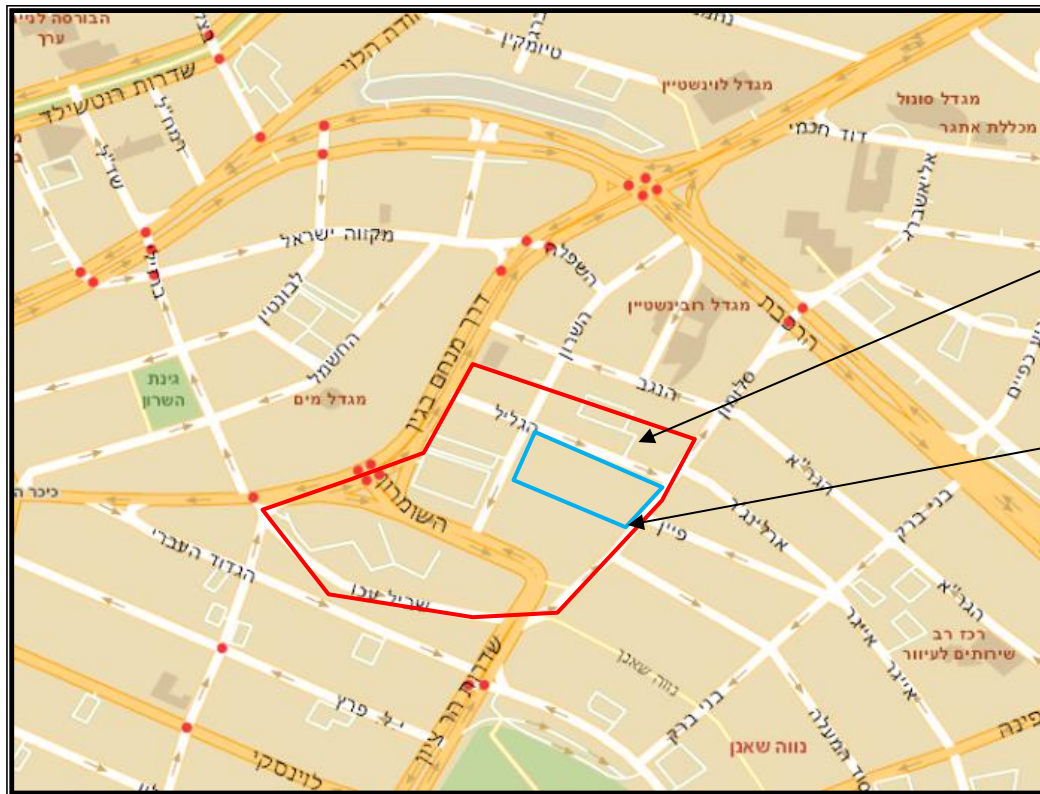
בתחילת שנות ה-90 הועברה פעילות התחנה למתחם התחנה המרכזית החדשה. עקב העתקת פעילות התחבורה הציבורית למתחם התחנה המרכזית החדשה, חלה התדרדרות והזנחה במתחם והאזור שינה את אופיו וכיום מרכז פעולות של אוכלוסיה מוחלשת ופעילות מסחרית כגון רוכלות, דוכנים, חנויות וכו'.

הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקרה בבניינים בני 1-4 קומות בשימושי מסחר, משרדים ומגורי עובדים זרים. במרכז המתחם משרדים ציבוריים (בתחום חלקה 71 שאיננה חלק מהנכס הנישום) וכן תחנת משטרה.

הנכס סמוך ממזרח למתחם "מקווה ישראל לוונטיין" המשמש למגורים ומסחר ובקירבה לאזור "לב העיר".



להלן סימון המתחם ע"ג תשריט הסביבה:



סימון  
המתחם נשוא  
חוות הדעת

סימון  
חלקה 71  
ובתחומה  
"מכללת  
מנשר"



## 4.2. נשוא השומה

נשוא השומה מהווה, כאמור, 5 חלקות בשטח רשום כולל של 35,684 מ"ר ובשטח נטו של 21,432 מ"ר (שטח לחישוב זכויות בניה לפי תב"ע F בהתאם לדף מידע עדכני מעיריית תל אביב). להלן תיאור החלקות, שטחן ובינוי קיים:

חלקה חדשה	שטח	חלקה קודמת	שטח רשום במ"ר	שטח נטו במ"ר	תיאור כללי	שטח בנוי במ"ר <sup>4</sup>
2	17,311 מ"ר	38 ו-44	18,514	6,977.16	שטח החלקות איננו רגולרי, ומחולק לחלק צפוני (מחולק ל"מעין" שני מגרשי משנה) ודרומי ביניהם מפרידים הרחובות השומרון (ממזרח למערב) ורחוב השרון (מצפון לדרום). החלק הצפוני של החלקה משמש בחלקו כחניון בתשלום ובחלקו כשטח פתוח ששימש בעבר כרציפי התחנה המרכזית וכולל מס' מבנים מבניה קלה בשטח מינורי המשמשים למסחר ורוכלות. בחלק הדרומי של חלקה 44 וחלקה 38 בשלמות (דרומית לרחוב השרון), מספר רב של מבנים, דוכנים וסככות מבניה קלה המשמשים למסחר ורוכלות, ביניהם דוכני פירות וירקות, דוכני בגדים וכו'. בתחום חלקה 38 מבנה באר (מבנה נטוש) המהווה מבנה לשימור. המבנים בתחום חלקות בחלקם מושכרים בשכירות חופשית ובחלקם דיירים מוגנים ופולשים.	שטח בנוי במ"ר <sup>4</sup> בתחום החלקות סככות, דוכנים ומבנים מבניה קלה. כמו כן, מבנה באר לשימור בשטח של כ-100 מ"ר
5 <sup>9</sup>	163 מ"ר					
1	37 מ"ר					
	6,821 מ"ר					
		45	6,079	4,643.85	החלקה בעלת צורה אי רגולרית וכוללת בתחומה חלק מהרחובות השומרון, שביל עכו ודרך מנחם בגין. בתחום החלקה מספר מבנים, דוכנים וסככות מבניה קלה המשמשים, בין היתר, למסחר, תעשייה, אחסנה פתוחה ומבנה מוסך. כמו כן, בחלק הדרום מערבי של החלקה מגרש חניה בתשלום. הבינוי הקיים מושכר בשכירות חופשית.	בתחום החלקה סככות, דוכנים ומבנים מבניה קלה.
4	4,616	72	4,873	3,612.26	החלקה בעלת צורה אי רגולרית כשפני הקרקע בשיפוע מתון ממערב למזרח. מרבית שטח החלקה משמש כמגרש חניה בתשלום כשבחלק הצפוני של החלקה (בפינת הרחובות השרון, הגליל ודרך מנחם בגין) בנוי מבנה חד קומתי עם קומת גלריה ומעל קומת מרתף חלקית. המבנה בבניה ותיקה, בנוי בשני מפלסים (לאור טופוגרפיה הקרקע) ומשמש בעיקרו למסחר ואחסנה. שטחי המבנה בחלקם מושכרים בשכירות חופשית ובחלקם דיירים מוגנים ופולשים.	שטח במ"ר קומה מרתף קרקע <sup>6</sup> ראשונה/גלריה
6	4,251	86 (מהווה את חלקות משנה 861 ו-862)	4,308	4,361.38	החלקה בעלת צורה אי רגולרית, מחולקת לשתי חלקות משנה ובתחום כל אחת מבנה בבניה ותיקה, חד קומתי עם ק. גלריה בבניה ותיקה. המבנה המערבי כולל קומת מרתף. בין המבנים כביש גישה פנימי המשמש כ"מעין" חצר פנימית וחניה בתשלום. המבנים בתחום חלקות המשנה בחלקם מושכרים בשכירות חופשית, חלקם תפוסים ע"י חוכרים ובחלקם דיירים מוגנים ופולשים.	חלקה 861: מרתף: כ-1,352 מ"ר. קרקע: כ-1,372 מ"ר (*) קיימת קומת גלריה חלקית חלקה 862: קרקע: כ-900 מ"ר (*) קיימת קומת גלריה חלקית
3	1,920	69	1,910	1,837.16	החלקה בעלת צורה אי רגולרית ובתחומה בנויים מבנים חד קומתיים עם קומת גלריה, כשבחלק הדרום מזרחי (בפינת הרחובות הגליל והשרון) מבנה בן 3 קומות עם קומת ביניים מעל קומת מרתף. המבנים בשימושי מסחר תעסוקה ומשרדים, בחלקם מושכרים בשכירות חופשית ובחלקם דיירים מוגנים ופולשים.	מבנה בר 4 קומות: קומת מרתף- כ-133 מ"ר קומת קרקע + קומות עליונות- כ-490 מ"ר. יתרת המבנים: חד קומתיים בשטח של כ-1,115 מ"ר + קומת גלריה חלקית.
				21,432		
			35,684			

<sup>4</sup> בהיעדר חלק מתיקי הבנין של החלקות השונות, שטח המבנים הקשיחים הינו במדידה גרפית ע"ג תצ"א מאתר עיריית ת"א. יודגש כי לקבלת שטח מדויק של המבנים, יש לערוך מדידה ע"י מודד מוסמך.

<sup>5</sup> כ-9,727 מיועד להפקעה לטובת עיריית ת"א.

<sup>6</sup> בשל טופוגרפיה הקרקע, קומת הקרקע בשני מפלסים שונים בגובהם.

### שטחים התפוסים ע"י דיירים מוגנים ופולשים וחוכרים

בהתאם לדיווחי החברה להלן פירוט סך השטחים התפוסים ע"י דיירים מוגנים (על פי טענתם) ופולשים בכלל מתחם הנכס :

סה"כ שטח בנוי ומוחזק בידי פולשים : 3,392 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי ומוחזק בידי הטוענים לדיירות מוגנת : 3,186 מ"ר.

סה"כ שטח כולל המוחזק ע"י חוכרים בחלקה 86 : 1,550 מ"ר.

### להלן צילומי החלקות במתחם התחנה המרכזית הישנה:

#### חלקות 38 ו-44 (חלקות מאוחדות):

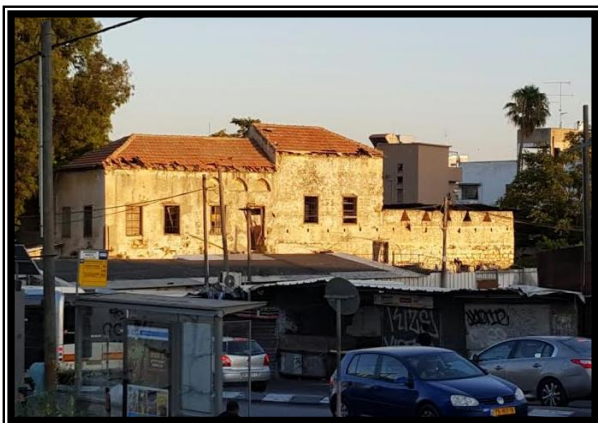
מבנים מבניה קלה המשמשים למסחר - חלק צפוני:



שטח פתוח ששימש בעבר כרציפי אוטובוסים:



מבנה הבאר המיועד לשימור:

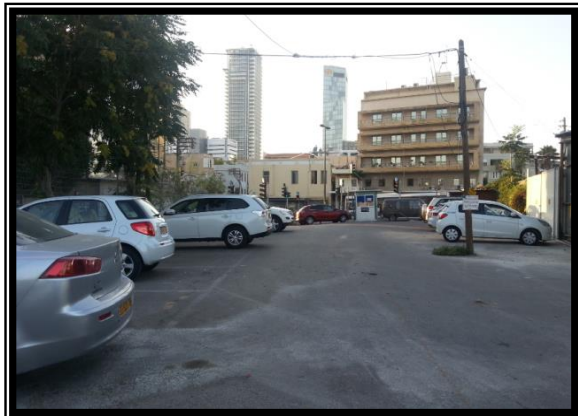


מבנים מבניה קלה המשמשים למסחר - חלק צפוני:

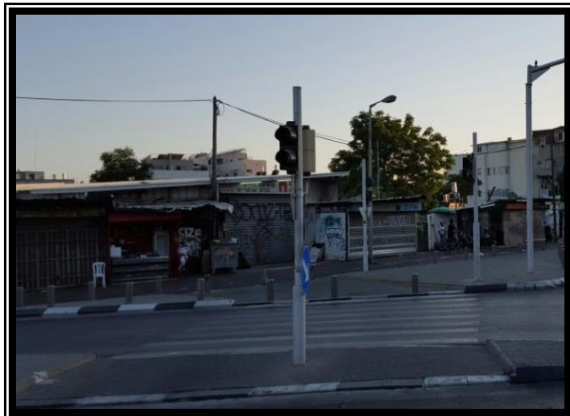


### חלקה 45:

חניון בתשלום בתחום החלקה:



מבנים מגניה קלה המשמשים למסחר:

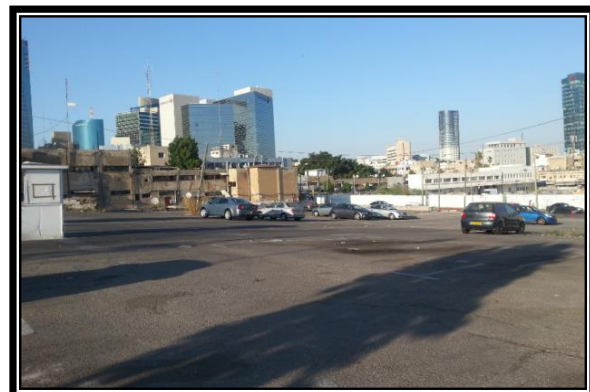


### חלקה 72:

מבנה ותיק הממוקם בחלק הצפוני של החלקה



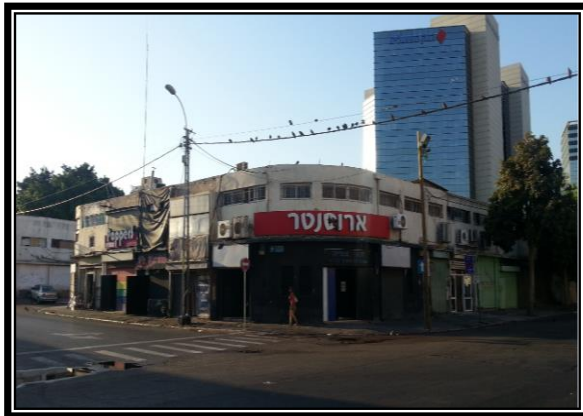
חניון בתשלום בתחום החלקה:





### חלקה 86:

מבנה מזרחי:



מבנה מערבי:



### חלקה 69:

מבנה הבנוי בתחום החלקה:

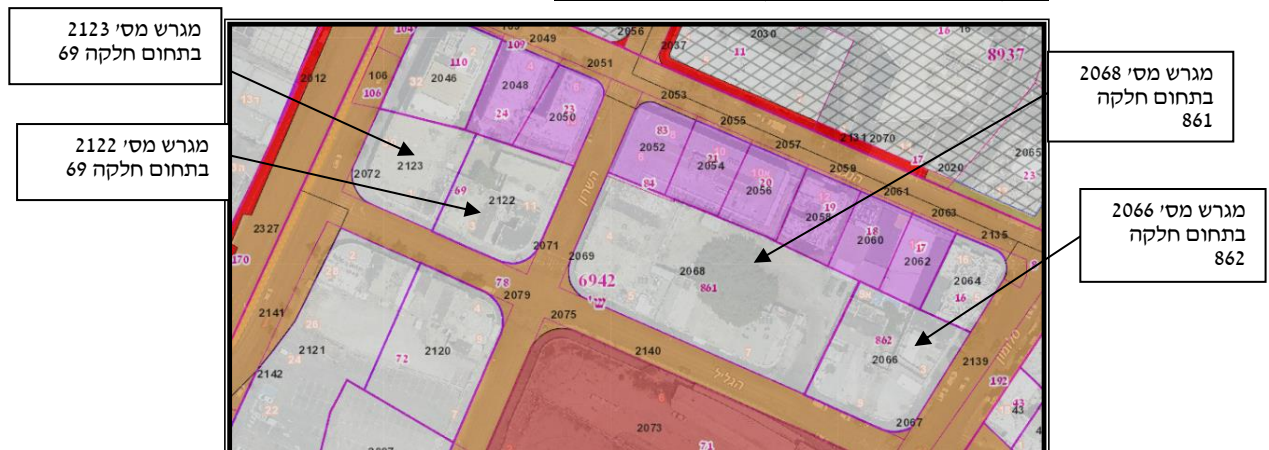


**5. מצב תכנוני****5.1. מצב תכנוני קיים - פירוט תכניות בנין עיר רלוונטיות + פרוטוקולים והחלטות הועדה המקומית****5.1.1. תכנית "F":**

תכנית "F" פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1501 מיום 27/06/1946. בהתאם לתשריט התכנית החלקות נשוא השומה מסווגות, כאזור מסחרי 1 ו-2, כשחלק משטחן מיועד לצרכי ציבור (שב"צ, מגרשים ביעוד שצ"פ ודרכים). השימושים המותרים באזור מסחרי 1 ו-2 כוללים, בין היתר, דירות ובתי מגורים, בתי מלון פנסיונים, משרדים, בניינים מסחריים, מסעדות ובתי קפה, בניינים ציבוריים וכיוצ"ב. השטח המותר לבניה במגרשים הגובלים ברחובות הגליל, השומרון, השרון (בין רחוב השומרון ורחוב הגליל) ודרך פ"ת (כיום דרך בגין), ממס' 18 - מס' 30, הינו 50%-65% לקומה ב-3 - 4 קומות (גובה הבניינים יהיה בהתאם לתקנות שנקבעו בתב"ע מס' 44), כמפורט בסעיף 5.1.8.

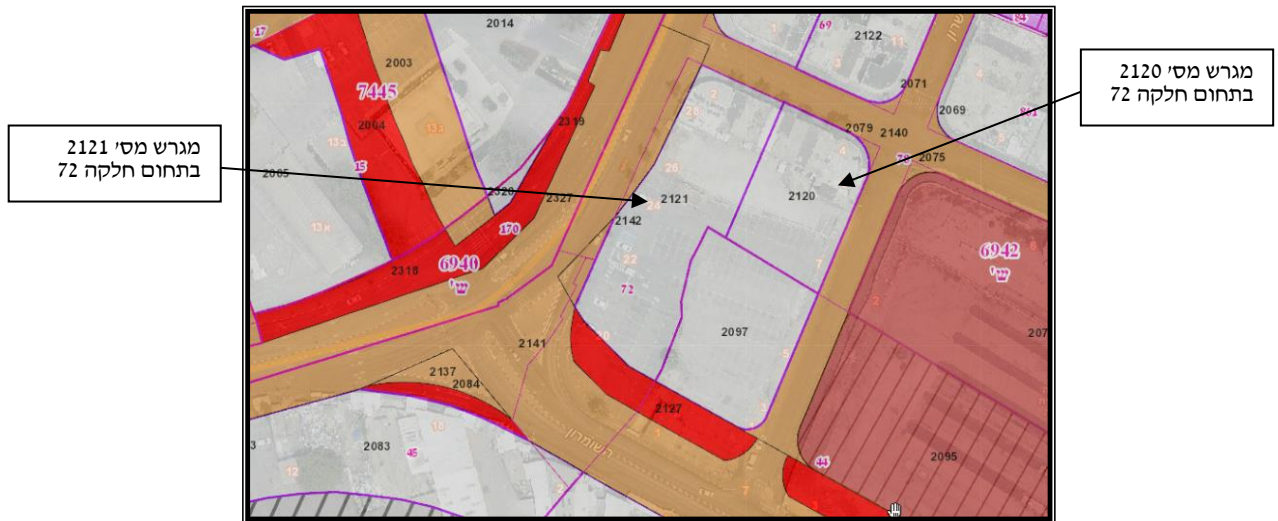
תורשה הקמת מבנים נוספים לצרכי מגורים מעל לגגות בניינים בני 3 קומות בכפוף להוראות התכנית.

להלן תשריטי מגרשי בניה זמניים בתחום החלקות, התואמים את תשריט ויעודי התב"ע<sup>7</sup>:

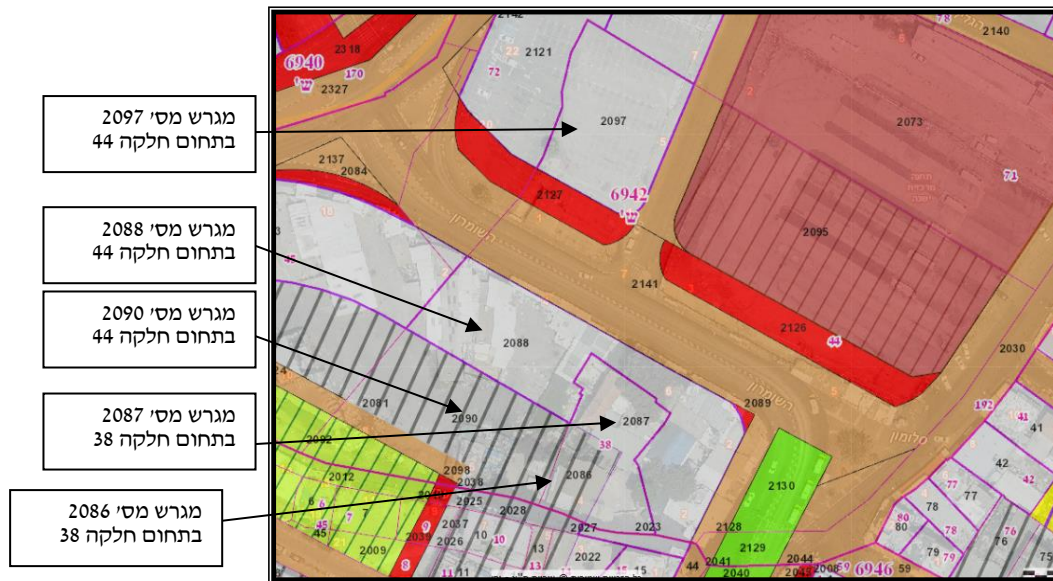
**חלקות מס' 69 ו-86 (חלקות מס' 861 ו-862):**

<sup>7</sup> תשריטי התכנית סרוקים באיכות ירודה. התשריטים הנ"ל הינם מאתר הממ"ג של עיריית תל אביב-יפו ותואמים את תשריט התב"ע.

### חלקה מס' 72:



### חלקות מס' 38 ו-44:





חלקה מס' 45:5.1.2. פרוטוקול ועדה מקומית מס' 219:

בהתאם לפרוטוקול מס' 219 מיום 07/11/1962, באזורי מסחר ובאזורים בהם הותר סדור קומת ביניים, מותר יהיה להוסיף שטח של 75% משטח קומה רגילה (אשר שימש עד כה לסדור קומת ביניים), לשטח הרצפות הכולל באזור. שטח הרצפות כאמור, יחולק ל-4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת הקמת 3 קומות + קומת ביניים ול-5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות + קומת ביניים, בתנאי שקו הרקיע לא יעלה על הקיים ברוב הבניינים בהם מבוקשת הבניה.

5.1.3. תכנית ע' 1

תכנית ע' 1 אושרה למתן תוקף בי.פ. מס' 5167 מיום 18/03/2003. מטרת התכנית כוללת, בין היתר, קביעת הוראות לבניית מרתפים והשימוש בהם. תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים (תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים). קומות המרתף יבנו עד גבולות המגרש (קו בניין "0") כמפורט בתכנון התכנית. היתרי בניה על פי תוכנית זו יינתנו למרתפים בתכנית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכנית מ-80% משטח המגרש ינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה מעבר ל-4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה מעבר ל-3.5 מ'.

- 5.1.4. החלטת ועדת משנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א בענין גודל דירות מינימאלי :  
בהתאם להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מיום 19/01/2005, החלטה מס' 2 - 2005 ב-5 (הגדרת גודל מינימאלי במתחם התחנות), עולים הפרטים הבאים :  
בכל שטח שבין הרחובות העליה (לא כולל את הבתים הפונים אליו), דרך בגין, רחוב הרכבת, נתיבי איילון ודרך שלמה, למעט בשטח תכניות שאושרו משנת 1995 ואילך, יהיה גודל מינימאלי כולל של דירה (שטח עיקרי ושטח שירות בתחום הדירה) 50 מ"ר. שטח זה מהווה בסיס לקביעת הצפיפות במגרש הבניה.
- 5.1.5. תכנית ג' 1  
התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20/08/2007.  
הוראות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן :  
הגדלת שטח יציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה והגדלת תכנית הבניה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.  
חדרי יציאה לגג לא יותרו בבניינים בהם תכנית הקומה העליונה קטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה.  
בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. תותר חלוקה שונה של שטח הבניה על הגג לדירות גג. שטח כל דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השרות הבנויים בדירה.
- 5.1.6. החלטת ועדת משנה בדבר שטחי שירות :  
בישיבה מס' 10-0030 ב' מיום 22/12/2010 (החלטה מס' 1), דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בתכנית והחליטה לאשר הגדלת שטחי שירות המותרים לתכנית אף ו-156 באופן הבא :  
שטחי שירות על קרקעיים ללא ממ"דים : 30% מסך שטח עיקרי מותר.  
ממ"דים : שטח שירות לממ"דים ינתן בנוסף לפי מס' יח"ד מבוקשות.  
שטחי שירות תת קרקעיים ללא שינוי לתכנית ע' 1.  
שטחי שירות הנגזרים מתכנית ג' 1 ללא שינוי.  
שטח שירות בגין חניה מבונה בתחום קומת הקרקע ללא שינוי למדיניות מאושרת.
- 5.1.7. החלטת ועדה בהתייחס למבנה לשימור הממוקם בחלקה 38 :  
בהתאם להחלטה מס' 0032 - 12 ב' - 1, מיום 19/12/2012, נכלל "בית הבאר" הממוקם בחלקה ברשימת בתי הבאר לשימור.

5.1.8. ריכוז מצב תכנוני קיים:

בהתאם לדפי זכויות עדכניים מאתר עיריית תל אביב-יפו, החלקות נשוא השומה חולקו למגרשי משנה זמניים. דהיינו חלוקה לשטחים נטו המקנים זכויות בניה בהתאם ליעודים על פי תב"ע F.

להלן טבלה המרכזת את זכויות הבניה המוקנות בהתפלגות לשימושים השונים, ללא שטחים המותרים לבניה בקומות המרתף וללא שטח שרות עילי (למעט ממ"דים):

מס' חלקה	מס' מגרש	יעוד	שטח רשום	שטח לחישוב זכויות במ"ר (לפי דפי מדע)	מס' קומות (ללא ק. טיפוסיות ללא ביניים)	% בניה בקומה ללא ביניים	אחוזי בניה בקומות			מספר קומות כולל ק. ביניים	התפלגות שימושים	אחוזי בניה בקומות עפ"י חלוקה שווה לקומות	אחוזי בניה בקומות גג (לפי 65%) מקומה טיפוסית	סה"כ זכויות בניה	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	צפיפות יחיד (לפי 60 מ"ר שטח במ"ר) שטחי ממד"ם (לפי 12 מ"ר) עיקרי ממד"ם	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח	
							סה"כ בקומות	סה"כ בהתאם לדפי מדע)	סה"כ בקומות טיפוסיות										
44/38	2086	מסחרי 2		384.76	3	50%	150%	37.5%	187.5%	4	מסחר	46.9%	46.9%	180			180		
											מגורים	30.5%	171.1%	658	132	790			
	2087	מסחרי 1		807.43	4	60%	240%	45.0%	285%	5	מסחר	57.0%	57.0%	460		460			
											מגורים	37.1%	265.1%	2140	428	2568			
	2088	מסחרי 1		2,573.37	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%	61.8%	1589		1589			
												מגורים	287.1%	247.0%	7389	1478	8867		
												מסחר	46.9%	46.9%	777		777		
												מגורים	171.1%	140.6%	2835	567	3402		
												מסחר	61.8%	61.8%	960		960		
		2097	מסחרי 1		1,554.46	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	40.1%	247.0%	4463	893	5356		
44/38		מסחרי 1+2	18,514	6,977.16	3	50%	150%	37.5%	187.5%	4	מסחר	46.9%	46.9%	944		944			
	2080	מסחרי 2		2,014.85							מגורים	30.5%	171.1%	3447	689	4137			
	2083	מסחרי 1		2,629.00	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%	61.8%	1623		1623			
											מגורים	40.1%	247.0%	7549	1510	9059			
	45		מסחרי 1+2	6,079	4,643.85	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%	61.8%	614		614		
												מגורים	40.1%	247.0%	2857	571	3428		
		69										מסחר	61.8%	61.8%	520		520		
			2123	מסחרי 1		842.20	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	40.1%	247.0%	2418	484	2902	
													מגורים	287.1%	247.0%	2418	484	2902	
	69		מסחרי 1	1,910	1,837.16	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%	61.8%	815		815		
											מגורים	40.1%	247.0%	3788	758	4545			
72											מסחר	61.8%	61.8%	1416		1416			
		2120	מסחרי 1		1,319.11	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	40.1%	247.0%	6584	1317	7901		
												מגורים	287.1%	247.0%	6584	1317	7901		
72		מסחרי 1	4,873	3,612.26	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%	61.8%	811		811			
											מגורים	40.1%	247.0%	3772	754	4526			
	86										מסחר	61.8%	61.8%	1882		1882			
		2066	מסחרי 1		1,313.49	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	40.1%	247.0%	8752	1750	10502		
												מגורים	287.1%	247.0%	8752	1750	10502		
86		מסחרי 1	4,308	4,361.38							מסחר	40.1%	287.1%	8752					
											מגורים	40.1%	287.1%	8752					
סה"כ																			
			35,684	21,432										80,576	11,331	944	69,245		

להלן טבלת ריכוז שטחי בניה במתחם, בהתפלגות לשימושים השונים:

ריכוז שטחים		
שטח עיקרי שטח עיקרי + ממ"ד	שטח עיקרי במ"ר	סוג
12,592	12,592	מסחר
67,983	56,653	מגורים
80,576	69,245	סה"כ

(\*) **הערה:** קביעת צפיפות יח"ד הינה עפ"י פרוטוקול הועדה, כמפורט בסעיף 5.1.4 בהנחה "מחמירה"<sup>8</sup> של שטח ממוצע ליח"ד של 60 מ"ר עיקרי, סה"כ כ-944 יח"ד בשטח עיקרי + ממ"דים של כ-67,983 מ"ר.

**הערה בדבר העדר האפשרות לממש את זכויות הבניה כנ"ל:**

עפ"י פרוטוקול הועדה המקומית מיום 11/02/2015 החלטה מס' 0003 - 15 ב' - 9, שנערך בנושא דיון בהפקדה לתב"ע חדשה למתחם התחנה המרכזית הישנה (תב"ע מס' תא/4321), צוינו הפרטים הבאים:

"על אף שתכנית F קבעה ייעודי קרקע וזכויות בניה, אך בשל העובדה שמדובר בחלקות מושע הכוללות בין היתר גם את תחום הדרכים הקיימות, לא ניתן היה לממש את זכויות הבניה ולהוציא היתרי בניה ללא הכנתה של תכנית איחוד וחלוקה".  
הנ"ל גם לאור פרסום סעיפים 77 ו-78 לחוקת"ב.

<sup>8</sup> פרוטוקול הועדה מתיר צפיפות גבוהה יותר (לפי 50 מ"ר שטח דירה כולל ממ"ד).

5.2. מצב תכנוני מוצע

5.2.1. תכנית המתאר של ת"א- תא/5000 – אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 22.12.16 בי.פ.

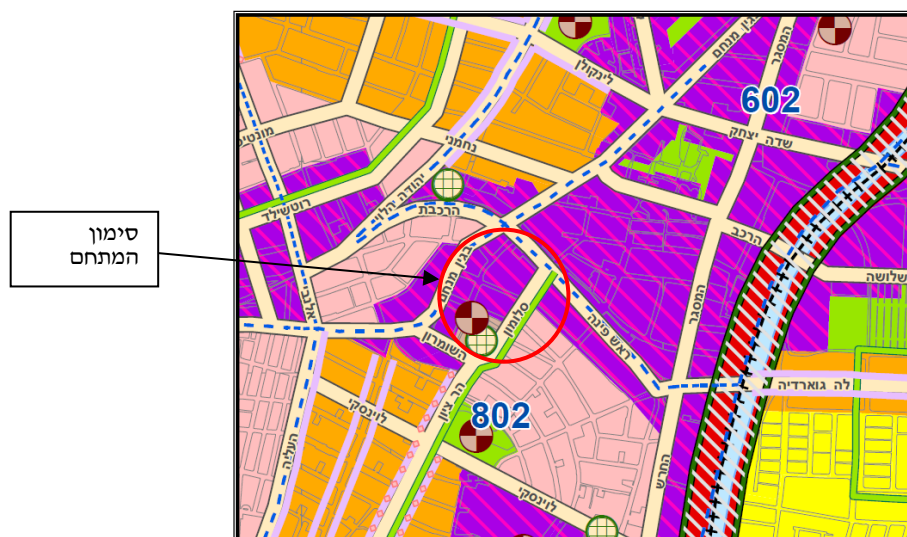
7407.

התכנית חלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב-יפו ומטרתה להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח ארוך.

התכנית מסווגת את החלקות נשוא השומה באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, כשבחלק הדרום מזרחי של חטיבת הקרקע מסומן שטח למוסדות ציבור עירוניים וכיכר עירונית.

עפ"י נספח התחבורה המצורף לתכנית, מסומן קו מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) ודרך עירונית עורקית, בגבולות המתחם.

להלן סימון חטיבת הקרקע ע"ג תשריט התכנית :



### סימון חטיבת הקרקע ע"ג תשריט נספח התחבורה :



התכנית מסווגת את החלקות נשוא חוות הדעת כאזור תכנון מס' 802 - נווה שאנן ומתחם התחנות המרכזיות.

בהתייחס לאזור תעסוקה מטרופוליני, יחולו ההוראות הבאות:

#### שימושים:

- במסגרת יעוד הקרקע לתעסוקה יותרו השימושים הבאים, כולם או חלקם:
  - מקבצי שימושים ראשיים - מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים
  - מקבץ שימושים נוספים - מגורים וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
  - בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשרת שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

#### שטחי בניה:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
פחות מ-1 דונם	4.2	9.6
מ-1 ועד 2 דונם	4.2	10.4
מעל 2 דונם ומתחת ל-3 דונם	4.2	11.2
3 דונם ומעלה	4.2	12.8

#### להלן ההוראות המפורטות ביחס לאזור תכנון 802:

אזור התחנה המרכזית הישנה מוגדר כאזור פיתוח 802ד'.

להלן הוראות תכנון ספציפיות לשטב זה:

- למתחם התכנון יוכן מסמך מדיניות כולל שיתייחס בין היתר לשימושים המימוש.
- יותרו מגורים עד 40% מכלל השטחים.
- יקבעו תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים.
- יקבעו הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים במתחם.
- ניתן להעלות על הרח"ק הבסיסי בכפוף להוראות שיבטיחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרח"ק המירבי.
- מספר קומות מירבי 30.

**5.2.2. תכנון מוצע, תב"ע תא/מק/4321 התחנה המרכזית הישנה, מרחב השומרון:**

- בתאריך 25.10.17 התקיים דיון להפקדת התכנית ובסופו החליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א להפקיד את התכנית להתנגדויות בכפוף לתנאים הבאים:
- השלמת מסמכי התכנית ונספחיה להפקדה.
  - הטמעת הסכמות בדבר פינויים נדרשים בין בעלי הקרקע, אגף הנכסים ונת"ע לקביעת שלביות מימוש התכנית.
  - גבולות סופיים של מתחמי איחוד וחלוקה יקבעו ע"י שמאי התכנית.
  - יחתם כתב שיפוי ויובטח ביצוע התועלות הציבוריות (מטלות ציבוריות).

**להלן עיקרי התכנית:****מטרת התכנית:**

- יצירת מתחם עירוני באינטנסיביות גבוהה תוך חיבור בין המע"ר ההיסטורי לשכונת נווה שאנן ושפירא.
- קביעת מערך יעודי ושימושי קרקע באזור של מע"ר מטרופוליני המשלב שימושים של מגורים תעסוקה ומסחר בתמהיל של 60% מזכויות הבניה לתעסוקה ו- 40% מזכויות הבניה למגורים וכן שטחים ציבוריים בנויים.
- קביעת 4 מתחמי איחוד וחלוקה, טיפול בנושא פינויים ותפיסות הקיימות בשטח ויצירת מנגנון כלכלי לביצוע הפינויים הנדרשים.
- קביעת הוראות לשימור בית הבאר וסביבתו ושני מבנים נוספים שאינם בתחום הנכס שבנדון.

**איחוד וחלוקה:**

התכנית מחולקת ל- 4 מתחמי איחוד וחלוקה. מתחמים אלה יהוו בסיס לעריכת טבלאות איזון ולוחות הקצאה אשר יסדירו את זכויות הבעלים. התכנית תקבע הנחיות למימוש המתחמים כתנאי להסדרת פינוי התפיסות ופיתוח המרחב הציבורי.

**שלבים למימוש הבניה על פי התכנית:**

- הכנת תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים 1-4. התכניות לכל מתחם יוגשו באותו מועד לדיון ואישור הועדה המקומית.
- הכנת תכנית פיתוח ותשתיות לאישור מה"ע, אשר תכלול התייחסות לנושא הדרכים החדשות והתחברות לדרכים קיימות.



- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית אשר תכלול הבינוי המוצע, אופן פיתוח השטחים הפתוחים וכו'.

### להלן תשריט מפת המתחמים:

מפת מתחמים:



### להלן טבלת זכויות הבניה במתחמים השונים:

טבלה מס' 1 - זכויות הבניה בחלוקה לפי מתחמי תכנון:

מתחם	מגרשים	שטח מגרשים	רח"ק	תעסוקה ומסחר	מגורים	יח"ד	מבנ"צ בתחום מגרשים סחירים	מבנ"צ בתחום מגרשים ציבוריים	סה"כ
1	100-101	12,118	10.5	71,590	55,184	489	750		127,524
	150+151	10,730	2.5					26,702	
2	200-201	6,120	5	1,760	28,500	260	440		30,700
	250	1,660	1.9					3,200	
	251	1,512	0.5					750	
3	300-302	8,401	12.67	66,930	38,754	342	2,250		107,934
	350	1,980	1.3					2,600	
4	400-401	2,355	9.08	12,328	9,075	70			21,403

הערות:

1. יחס כללי מוצע בין שימושי מגורים ותעסוקה במתחמים 1, 3, 4 - 40% מגורים ו-60% תעסוקה. מתחם 2 - 92% מגורים.

\* שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר עיקרי.

סה"כ מקנה התכנית: 1,161 יח"ד בשטח עיקרי של 92,097 מ"ר  
שטחי מסחר ותעסוקה – 152,262 מ"ר עילי (עיקרי  
+ שירות).  
שטחים למבני ציבור – 36,690 מ"ר (שטח כולל עילי).  
גובה הבניה: עד 35 קומות.

### תועלות ציבוריות מעבר לרח"ק אמצעי ומירבי:

התועלות הציבוריות במתחמים 1 ו-3 הינן:

- (1) שימור בית הבאר.
- (2) הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בהיקף של 100 יח"ד.
- (3) תוספת שטחי ציבור בנויים בהיקף של 1,500 מ"ר עיקרי + שטחי שירות.

העלות הנובעת מהתועלות מתחלקת בין הבעלים בכל מתחם לפי החלק היחסי בו.

### 5.2.3 ניתוח ואומדן החלק היחסי של בעלי הזכויות בחטיבת הקרקע נשוא השומה

#### בזכויות הבניה המוצעות על פי התב"ע החדשה (דהיינו, התייחסות לחלק אשר

#### אמור להיות מוקצה לבעלי הנכס שבנדון).

תכנית תא/מק/4321 אשר אושרה להפקדה מחלקת את התכנית ל-4 מתחמים  
עצמאיים בתחומם תערך תכנית איחוד וחלוקה עצמאית. בבחינה כללית שערכנו  
(טרם החלוקה למתחמים) נמצא כי חלקם היחסי של בעלי הזכויות בתכנית  
המוצעת הינו בגבולות 78%.

מטעמי שמרנות הועמד שיעור ההקצאה על 75% (לצרכי תחשיב ההקצאה בלבד).

נכון לתכנית המוצעת, לבעלי הזכויות בנכס שבנדון יוקנו זכויות במתחמים 1, 2  
ו-3, מתחם 1 יוקצה במלואו לבעלי הזכויות.

אומדן שיעור ההקצאה לבעלי הנכס הנדון במתחם 3 נערך בהתאם לשטח הקרקע  
היחסי של בעלי הנכס ביחס לכלל השטח הנכלל במתחם זה –

ממצאנו העלו כי היקף ההקצאה כ- 56.9% על פי התחשיב כדלהלן:

שטח החלקות הנכללות במתחם 3 – 11,314 מ"ר

שטח החלקות בבעלות בעלי הנכס הנכללות במתחם – 6,441 מ"ר.

היקף ההקצאה במתחם 2 משלים לשווי זכויות כולל של 75% מסך שטח התכנית.

ראה הערה בהמשך.

סיכום אומדן לעניין זכויות מיוחסות לבעלי הזכויות במתחמים השונים :

מתחם	החלק המוקצה	שווי יחסי מסך התכנית	סה"כ מוקצה לבעלי הזכויות בנכס
1	100%	44.14%	שטחי תעסוקה ומסחר – 71,590 מ"ר שטחי מגורים ברוטו – 55,184 מ"ר 489 יח"ד – שטח פלדלת כ- 45,000 מ"ר.
3	56.9%	19.24%	שטחי תעסוקה ומסחר – כ-38,000 מ"ר שטחי מגורים ברוטו – 22,000 מ"ר שטח. כ- 195 יח"ד שטח פלדלת – 17,940 מ"ר
*2	76%	11.72%	שטחי תעסוקה ומסחר – 1,340 מ"ר שטחי מגורים ברוטו – 21,660 מ"ר כ- 198 יח"ד – שטח פלדלת – 18,220 מ"ר
סה"כ		75%	כ- 882 יח"ד, כ- 110,930 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.

\*היקף ההקצאה במתחם 2 מבטא את היתרה המוקנית לחברה (השלמה ל- 75% מסך שווי התכנית החדשה).

בהתאם למסמך שערך שמאי התכנית, אוהד דנוס, מיום 3.9.17 (אשר אמור לערוך את לוחות ההקצאה) שווי מתחם 1 – 44.14% מסך התכנית. שווי מתחם 3 בשלמות - 33.8% מסך התכנית ושווי מתחם 2 בשלמות – 15.4% מסך התכנית.

**6. מצב משפטי****6.1. הסכמי שכירות במתחם + ריכוז שטחים תפוסים במתחם**

החזקה נמסרה לחברות הזוכות בהליך ההתמחרות בדצמבר 2015. היקף השטחים המוחזקים ע"י דיירים מוגנים כמו גם פינויים שנערכו וכן פירוט השטחים המושכרים בשכירות חופשית נמסרו ע"י חברת לוינשטיין, כדלהלן:

- סה"כ שטח מוחזק ע"י דיירים מוגנים (על פי טענתם) נכון לתאריך הקובע: 3,186 מ"ר.
- סה"כ שטח מוחזק ע"י פולשים נכון לתאריך הקובע: 3,392 מ"ר.
- סה"כ שטח מוחזק בחכירה (חלקה 86): 1,550 מ"ר (ברוטו)
- סה"כ הכנסות משכירות שהתקבלו במתחם ב- 2017: כ- 1,150,000 ₪

**6.1.1. הסכם שכירות לחניונים במתחם:**

בהתאם להסכם שכירות בין הבעלים (לוינשטיין ושיכון ובינוי) ובין השוכר (יאיר השחר – חניונים בע"מ) מיום 29.12.15 עולים הפרטים הבאים:

(\*) החניונים המושכרים:

- ❖ חניון (1) חלקים מחלקות 72 ו-38/44 בגוש 6942.
- ❖ חניון (2) חלקים המחלקה 86 בגוש 6942.
- ❖ חניון (3) חלקים מחלקות 45 ו-38/44 בגוש 6942.

(\*) מטרת השכירות – הפעלת חניון לרכבים.

(\*) **תקופת השכירות** – 48 חודשים המסתיימת ב-31.12.2019. המשכיר רשאי להודיע לשוכר על סיום מוקדם של תקופת השכירות בהודעה מראש של 120 יום.

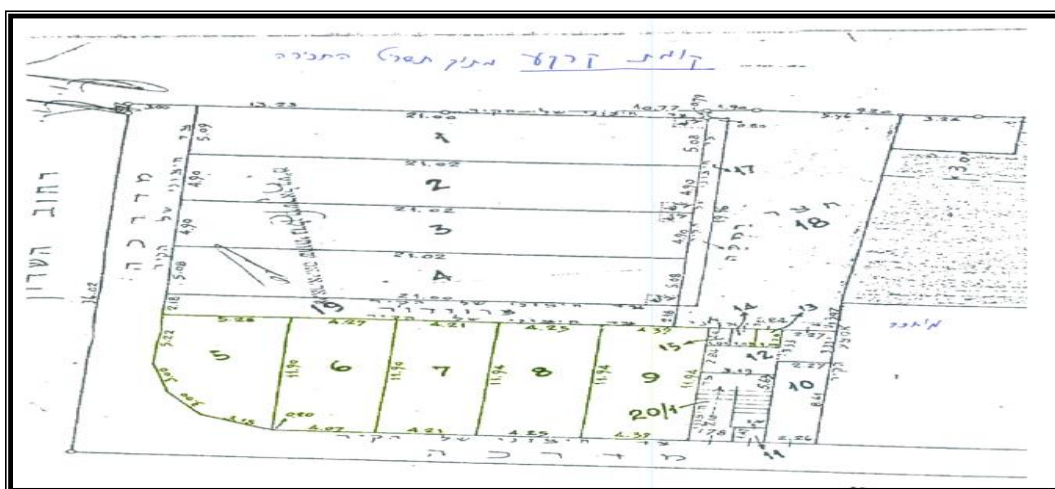
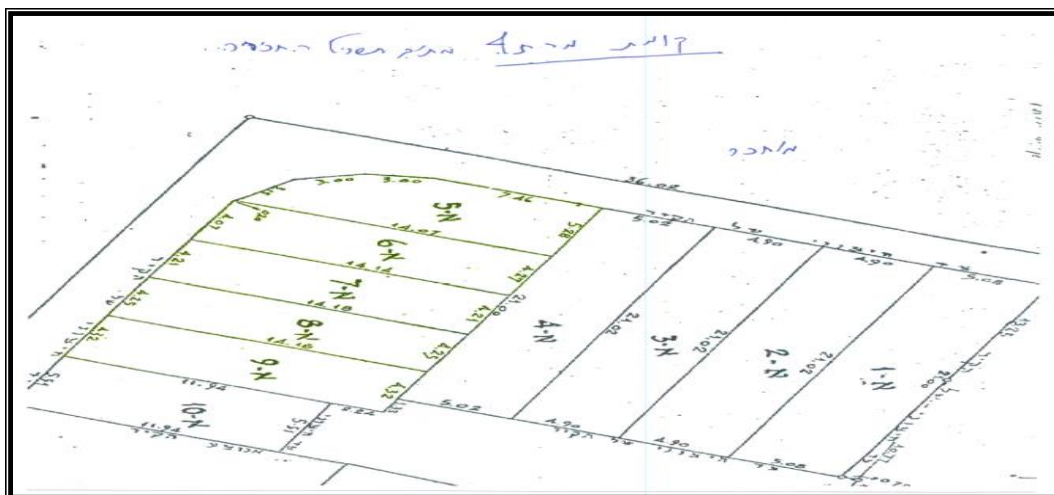
(\*) **דמי השכירות** – בשנת השכירות הראשונה 2016: 45,000 ₪ לחודש.  
בשנות השכירות הבאות (החל משנת 2017): 65,000 ₪ לחודש.  
דמי השכירות צמודים למדד המחירים דצמבר 2015.

6.2. הסכם חכירה לחלק ממבנה קיים בחלקת משנה 861 (חלקה 86)

הוצג בפנינו חוזה חכירה מיום 23/01/1970 לחלק מהמוכר במבנה הממוקם בתחום חלקת משנה 86, הכולל שטחים בבניין בקומות הקרקע והמרתף. תקופת החכירה נקבעה ל-5,000 שנה כשהחוכרים בנכס הינם אסתר ומוריס הימן, מלכה רייטר ואהובה בקר (כולם בחלקים שווים). לא משולמים דמי חכירה שנתיים.

להלן תשריט כלל השטחים המוכרים בחלקה בהתאם למפורט בנסח הטאבו (הפרוט בנסח הטאבו מתייחס למספר היחידה המוכרת, שטחים אלה סומנו על ידנו בתשריט החכירה):

סה"כ שטח מוכר כולל בהתאם למדידה מתשריט כ-700 מ"ר ברוטו (בשתי הקומות - קרקע ומרתף) על-פי נתוני חברת לוינשטיין עומד השטח על כ-1,550 מ"ר ברוטו.



**6.3. נסחי רישום מקרקעין**על פי נסחי רישום מקרקעין מיום 22.5.17 עולים הפרטים הבאים:

- חלקה 4 בגוש 8930 (מספר ישן של החלקה 72 בגוש 6942):  
 שטח רשום: 4,616 מ"ר;  
 זכות הבעלות רשומה כדלהלן:  
 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ –  $\frac{1}{2}$   
 לוינסטיין נכסים בתחנה בע"מ –  $\frac{1}{2}$   
 רשומה משכנתא לטובת בנק דיסקונט בע"מ על הבעלות של לוינסטיין נכסים בתחנה בע"מ.
- חלקה 6 בגוש 8939 (מספר ישן של החלקה 86 בגוש 6942):  
 שטח רשום: 4,251 מ"ר;  
 זכות הבעלות רשומה כדלהלן:  
 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ –  $\frac{1}{2}$   
 לוינסטיין נכסים בתחנה בע"מ –  $\frac{1}{2}$   
 רשומות חכירות לטובת חוכרים שונים בהתאם לתשריט, לתקופה של 5,000 שנה.
- חלקה 2 בגוש 8940 (מספר ישן של החלקה 38 בגוש 6942):  
 שטח רשום: 17,311 מ"ר;  
 זכות הבעלות רשומה כדלהלן:  
 רשות הפיתוח – 0.94%  
 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ – 50%  
 לוינסטיין נכסים בתחנה בע"מ – 49.06%  
 להבהרת החברה, הזכויות הרשומות ע"ש רשות הפיתוח שייכות (בבעלות) לחברת לוינסטיין נכסים בתחנה בע"מ, הליך העברת הזכויות טרם הסתיים.  
 רשומה משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ על הבעלות של לוינסטיין נכסים בתחנה בע"מ, רשות הפיתוח ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ.  
 רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 לטובת עיריית ת"א בשטח של 9,727 מ"ר.
- חלקה 5 בגוש 8940 (מספר ישן של החלקה 38 בגוש 6942):  
 שטח רשום: 163 מ"ר;  
 זכות הבעלות רשומה כדלהלן:  
 רשות הפיתוח – 0.94%  
 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ – 50%  
 לוינסטיין נכסים בתחנה בע"מ – 49.06%  
 רשומה משכנתא על כל הבעלים לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה (סעיף 19) לטובת עיריית ת"א.

• חלקה 1 בגוש 8940 (מספר ישרן של החלקה 45 בגוש 6942):

שטח רשום: 6,821 מ"ר ;

זכות הבעלות רשומה כדלהלן :

רשות הפיתוח – 0.94%

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ – 50%

לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ – 49.06%

רשומה משכנתא על כל הבעלים לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

• חלקה 9 בגוש 8938 (מספר ישרן של החלקה 72 בגוש 6942):

שטח רשום: 37 מ"ר ;

זכות הבעלות רשומה כדלהלן :

לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ –  $\frac{1}{2}$

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ –  $\frac{1}{2}$

רשומה משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ על כל הבעלים.

• חלקה 3 בגוש 8938 (מספר ישרן של החלקה 69 בגוש 6942):

שטח רשום 1,920 מ"ר ;

הבעלות בחלקה רשומה כדלהלן :

לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ –  $\frac{1}{2}$

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ –  $\frac{1}{2}$

רשומה משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ על כל הבעלים.

6.4. הסכם שיתוף פעולה בין החברות הזוכות במכרז

בהתאם להסכם שנחתם ב-30 לאפריל 2015, עולה כי לכל חברה 50% בלתי מסוימים במתחם הנרכש, הצדדים יקבלו החלטות במשותף, בין היתר, לגבי אישור תב"ע חדשה, הפעלת חניונים, פינוי פולשים ודיירים מוגנים וכו'.

6.5. סיכום מצב משפטי

הנכס הוצא למכירה בהליך של כינוס נכסים (פירוק שיתוף) (ביהמ"ש מינה את עוה"ד מרדכי גלוסקה ודורית לוי- טילר ככונסי הנכסים. פורסם מכרז למכירת הנכס.) בהליך ההתמחרות, בתאריך 19 ביולי, 2015 זכו החברות שיכון ובינוי וקבוצת לוינשטיין בסכום של 560.5 מליון ₪, החזקה במתחם נמסרה לרוכשים בתאריך 4.12.15. במתחם מופעלים חניונים בשכירות חופשית. כמו-כן במתחם דיירים מוגנים ופולשים.

**7. גורמים ושיקולים**

באומדן שווי הנכס שבנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים ושיקולים הבאים:

7.1. זכויות הבעלות בנכס נשוא חוות הדעת נרכשו במסגרת הליך של כינוס נכסים (פירוק שיתוף). בתאריך 19.07.2015 אישר בית המשפט את מכירת הנכס תמורת 560.5 מיליון ₪ בתוספת מע"מ לחברת שיכון ובינוי בע"מ ולחברת לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ.

7.2. החלקות נשוא השומה נמכרו במצבן AS-IS בכפוף לזכויות חוכרים בתחום חלקה 86 (חלקת משנה 861) לחוכרים זכויות חכירה במבנים בשטח כולל של כ-1,550 מ"ר (על-פי נתוני חברת לוינשטין).

7.3. לאחר מסירת החזקה לחברות נערכה בדיקה מקיפה ביחס לשטחים המוחזקים ע"י פולשים ודיירים מוגנים (לטענתם) שה"כ שטח זה מסתכם בכ-6,577 מ"ר (מתוכם 3,186 מ"ר פולשים).

7.4. במהלך שנת 2017 הוצגה תכנית בנין עיר לועדה המקומית לתכנון ובניה, התכנית נדונה ואושרה להפקדה. נציין כי מוסד התכנון הרשאי לאשר את התכנית הינו הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א וזאת נוכח העובדה כי התכנית תואמת את הוראת תכנית המתאר תא/5000.

7.5. התכנית במתכונתה החדשה (היות ומהווה שינוי לתכנית הקודמת אשר הוצגה ואושרה להפקדה ע"י הועדה המקומית) מחלקת את שטחה הכולל של התכנית ל-4 מתחמים עצמאיים אשר כל מתחם יהווה מתחם עצמאי לאיחוד וחלוקה פנימי. בהתאם לממצאנו, לחברות זכות לקבלת 78% מסך זכויות הבניה במתחמים, מטעמי שמרנות הובא בתחשיבנו שיעור של 75% בלבד (75% משווי התכנית) לחברות הקצאה עצמאית (ללא שותפים) במתחם המרכזי של התכנית מתחם 1 וכן הקצאות מהותיות במתחמים 2 ו-3.

7.6. אומדן שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון מבוסס על שווי זכויות הבניה המוקנות לבעלים בתכנית המוצעת תוך שימוש בגישת ההשוואה (להלן שווי גולמי). שווי זכויות אלה כאמור מביא בחשבון את העובדה כי התכנון המוצע מיעד את השטח להקמת שכונה עירונית מודרנית בסמוך ללב העיר ת"א, לאחר פינוי מלא של השטח. מאומדן השווי הגולמי הופחתו: רכיב הזמינות הזמן הדרוש לסיום הליכי התכנון, בהתייחס לעובדה כי תכנית אושרה להפקדה. הפחתה להיקף, היטל ההשבחה הצפוי, עלויות הפינוי-הפיצוי לדיירים המוגנים, הפולשים, ולחוכרים והתקורות הכרוכות בביצוע הפינוי.

כמו כן, הובא בחשבון מרכיב השתתפות במטלות הציבור כדלהלן:

היקף מבני הציבור אשר יבנו ע"י היזמים: כ-2,365 מ"ר;

בנוסף – שימור בית הבאר והקמת כ-100 מקומות חניה תת קרקעיים כחניון ציבורי, חלק יחסי בהתאם להקצאה במתחם.



להלן הנתונים בבסיס השומה (ראה עסקאות השוואה בהמשך):שווי זכויות הבניה:

(*) יעוד מגורים בינוי על-פי תב"ע F -	12,500 ש"ח/מ"ר עיקרי + ממ"ד.
(*) יעוד מגורים בבינוי המוצע (מגדלים) -	13,000 ש"ח. עיקרי+ממ"ד
(*) יעוד מסחרי בינוי על פי תב"ע F -	12,500 ש"ח/מ"ר עיקרי.
(*) יעוד מסחרי בינוי מוצע -	12,000 ש"ח/מ"ר עיקרי.
(*) שטחי תעסוקה בבינוי מוצע -	3,000 ש"ח/מ"ר ברוטו עילי.

שווי זכויות הבניה ביעוד לתעסוקה במצב התכנוני המוצע נחותים ביחס לעסקאות ההשוואה המובאות בחוות הדעת נוכח תקן חניה מחמיר אשר אושר במרוצת השנה (מספר מקומות החניה נמוך בהשוואה למקובל והנדרש). עלות הבניה הישירה במצב תכנוני מוצע גבוהה יותר ביחס למצב התכנוני הקודם בשל הצמידות של מגרשי הבניה לתוואי הרכבת הקלה וכן בשל אופי הבינוי.

מקדמים ונתונים נוספים

- (\*) הפחתה לפריסת מכירות (של מגרשי הבניה – הפחתה להיקף).  
ויחוס מרכיב תקורה לחברה היזמית - 0.85
- (\*) מקדם דחיה וסיכון לאישור תכנית (מקדם ערך נוכחי) 0.82  
מחושב לפי דחיה של 4% שנים בשיעור היוון של 5%
- (\*) רכיב התקורה בגין טיפול בפינוי הגורמים השונים – 20% מעבר לעלות פינוי המחושבת.

(\*) עלות הפינוי, מטלות ציבוריות ומבני ציבור והיטל השבחה

סה"כ העלויות הנובעות מהאמור לעיל, על פי תחשיבנו, מסתכמות  
לסך של 262,793,000 ש"ח.

7.7 גורמים נוספים

- 7.7.1 הובא בחשבון כי הליך הפינוי של הדיירים המוגנים מתנהל במקביל לאישור התב"ע ולפיכך רכיב הדחיה חופף.
- 7.7.2 לא הובאו בחשבון הכנסות משכירות בתקופות הביניים. ישמשו לכיסוי עלויות התכנון.
- 7.7.3 נושא זהו קרקע במתחם לא נבדק על ידנו, אין בידנו כל נתון המצביע על זיהום קיים במקום אך בשל השימוש הקודם במתחם יתכן ויידרשו היזמים בטיפול בנושא

<sup>9</sup>משך התקופה 4 שנים, מביא בחשבון אישור התכנית המופקדת וכן אישור טבלאות האיזון בכל מתחם.

## 8. נתוני השוואה

להלן נתונים ולוונטים המהווים בסיס לערכי השווי בפרק תחשיב השומה:

## 8.1. עסקת מכר לקרקע למגורים בסביבת המתחם ועסקאות מכר לדירות מגורים בסביבת המתחם

## ובשכונות סמוכות

## 8.1.1. עסקאות מכר ונתונים לקרקעות ולמגורים:

• להלן ריכוז נתוני עסקאות קרקע בשכונת שפירא, דרום העיר תל אביב:

מועד עסקה	כתובת הנכס	שטח החלקה במ"ר	מ"ר מבונה עילי ("פלדלת")	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח למ"ר מבונה	הערות
02.12.2015	מסלנט 49	150	223	2,090,000	9,372	העסקה נערכה לכמוחצית מהחלקה
25.01.2016	מלבים 11	314	479	4,700,000	9,812	מגרש ריק
08.02.2016	הר ציון 65-67	113	173	2,100,000	12,139	העסקה נעשתה למחצית מהחלקה - בתחומה יחידות מושכרות
12.04.2016	בן אשר 1	163	226	3,100,000	13,717	מגרש ריק
07.02.2016	מסילת ישרים 92	447	849	12,000,118	14,134	בתחומה מבנה להריסה/שימוש ביניים
12.04.2016	מסילת ישרים 15א	367	315	4,000,000	12,698	בתחומה מבנה להריסה/שימוש ביניים
15.03.2016	פוזילוב 4	246	373	3,600,000	9,651	בתחומה מבנה להריסה/שימוש ביניים
06.11.2016	חיוג יהודה 5	144	188	2,200,000	11,702	מגרש ריק
06.11.2016	המלך חזקיהו 30-32	298	457	4,400,000	9,628	בתחומה מבנה להריסה/שימוש ביניים

- בהתאם לפרסום באתר רמ"י מיום 08.05.2016, זכתה חברת ארזי הנגב ייזום ובנייה בע"מ במכרז להקמת 6 יח"ד (בשטח עיקרי של כ- 106 מ"ר) על מגרש בשטח של 510 מ"ר בשכונת בית פלט ביפו, בתמורה לסכום של כ- 8,600,000 ₪ (כולל הוצאות פיתוח). סכום הזכייה מגלם שווי של כ- 13,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- פסיקת שמאי מכריע – השמאית המכריעה הגבתה גרבי פסקה ביחס לנכס בראש פינה 26, גוש 6977 חלקה 64 כי שווי מ"ר עיקרי הינו 14,000 ₪ + מע"מ.

## 8.1.2. עסקאות מכר לדירות מגורים:

## נתונים על מחירי דירות חדשות מאתר רשות המיסים:

גוש / חלקה	תאריך	כתובת	קומה מתוך	שנת בניה	מספר חדרים	שטח נטו (מ"ר)	מחיר	מחיר למ"ר נטו
6697/70/11	13.6.17	איילת השחר 6	4/5	2014	2.5	51 ברוטו	1,699,998	36,667
6977/70	27.9.16	איילת השחר 6	3/5	2017	2.5	51 ברוטו	1,690,000	36,451
9032/14/43	25.1.17	עקיבא איגר 20	6/6	2013	4	140 ברוטו	3,740,000	29,386
9032/15/16	14.2.17	עקיבא איגר 20	2/6	2014	2	46	1,725,000	35,326
9032/14/12	7.7.16	עקיבא איגר 20	1/5	2011	3	47 ברוטו	1,699,999	39,787
6943/24/41	14.5.17	יסוד המעלה 35	1/8	2017	2	50	1,695,000	33,900
6943/26/15	21.9.16	יסוד המעלה 31	4/7	2016	2	50	1,740,000	34,800
6944/81/20	1.8.17	עין הקורא 16	2/6	2013	2	39 ברוטו	1,345,000	37,936
6946/77	3.1.17	הגדוד העברי 35	5/7	2016	4.5	109 ברוטו	2,450,000	24,725
6946/56/12	4.4.17	לוינסקי 103	1/4	2005	3	47	1,300,000	27,660
6946/31/14	1.8.16	הגדוד העברי 59	3/5	2019	2	51	1,679,999	32,941
6946/46/15	22.6.16	הגדוד העברי 31	2/3	2009	2	50	1,310,000	26,200
6946/31/3	13.9.16	הגדוד העברי 59	3/5	2017	2	50	1,650,001	33,000
6946/31/7	14.11.16	הגדוד העברי 54	2/5	2016	2	51	1,600,000	31,373
6946/77	13.7.16	הגדוד העברי 35	2/7	2016	2	50 ברוטו	1,530,001	33,660
						מחיר ממוצע למ"ר נטו		34,602

**מסקנות לעניין שווי מ"ר מבונה עיקרי + ממ"ד, למגורים בהתאם לבינוי על-פי מצב****תכנוני בהתאם לתב"ע F ובהתאם למצב תכנוני מוצע (תכנית קייזר).**

בהתייחס למחיר מכירה ממוצע באזור, של מ"ר בנוי בדירות מגורים קטנות בבניה נמוכה, העומד על סך של כ-27,000 ש"ח/מ"ר ועד 36,000 ש"ח עולה כי שווי מ"ר מבונה "פלדלת" בגישת השווי השיווי, הינו כדלקמן:

שווי מ"ר	30,000 ₪
בניכוי מע"מ	25,640 ₪
בניכוי רווח 20%	21,340 ₪
עלות הקמה	(9,000 ₪)
יתרה לקרקע במעוגל	12,500 ₪

(\*) שווי מ"ר מבונה בסך 12,500 ₪ כאמור, מהווה בסיס לחישוב "שווי מצב קיים" לצורך אומדן תשלום היטל השבחה הצפוי לאור "תכנית קייזר".

בהתייחס לבינוי המתוכנן למגורים במגדלים רבי קומות, הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה "פלדלת" בסכום של כ-13,000 ש"ח/מ"ר.

הני"ל מגלם שווי של כ-35,000 ₪/מ"ר בנוי:

מחיר בש"ח למ"ר פלדלת מגורים במגדל	35,000
ניכוי מעמ	1.17
ניכוי חוח יזמי	1.2
יתרה	24,929
עלות בניה למ"ר כולל העמסה וחניה	12,000
שווי מ"ר מבונה פלדלת	12,929

שווי במעוגל 13,000 ₪

## 8.2. להלן נתוני השוואה למסחר ומשרדים:

עסקאות במתחם "חסן עראפה":

- עסקה מיום 14.6.17 ביחס למגרש C3 (נרכשו 14.5% מהמגרש) לפי מחיר של 4,800 ₪ / מ"ר עילי ובנטרול רכיב המגורים כ- 4,000 ₪ למ"ר.
- עסקה מיום 31.01.18 ביחס למגרש C1 (נרכשו 3% מהמגרש) לפי מחיר של 4,100 ₪ / מ"ר עילי.
- עסקה מיום 7.1.18 ביחס למגרש C1 (נרכשו 11.7% מהמגרש) לפי מחיר של 4,150 ₪ / מ"ר עילי.
- בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 01.08.2016, קבוצת רכישה שארגנה חברת אקרו נדל"ן מימשה אופציה לרכישת קרקע במתחם "חסן עראפה" בתל אביב בתמורה לסכום של 151 מיליון ₪ + מע"מ. הקרקע מיועדת להקמת מגדל משרדים ומסחר בן 31 קומות מעל מרתפי חניה הכוללים כ- 400 מקומות חניה. בקומות הראשונות יקומו שטחי מסחר בהיקף של כ- 4,000 מ"ר וקומת משרדים טיפוסית תהיה בהיקף של כ- 1,160 מ"ר ברוטו. לאחרונה קרן פימי הצטרפה לקבוצה ורכשה זכויות לשתי הקומות העליונות במגדל בעבור 34 מיליון ₪ כ- 13,400 ₪ / מ"ר מעטפת.
- בהתאם לדיווח, מחירי המכירה לשטחי המשרדים צפויים לנוע בין 9,900 ₪ למ"ר בקומות הנמוכות ועד לכ- 15,000 ₪ למ"ר בקומות הגבוהות.
- החלו בעבודות החפירה במתחם, כשצפי לסיום העבודות הינו כ- 34 חודשים.
- בחוות דעת שנערכה ע"י אמיר חופשי, שמאי מקרקעין, למועד הקובע 24.01.2016, לצורך הערכת שווי מרכיב הקרקע לגביית דמי חכירה מהוונים, נאמד שווי זכויות להקמת פרויקט משרדים בהיקף של כ- 4,068 מ"ר אקו' ברחוב רבנו ירוחם. שווי הזכויות בנכס שבנדון נקבע לסכום שבגבולות 13,340,000 ₪, מגלם שווי של 3,300 ₪ / מ"ר מבונה אקו'.
- סקר מ.א.ן נכסים לרבעון רביעי 2017 לפיו מחיר ממוצע של משרד חדש בת"א בגמר בגבולות של 16,000 ₪.

שטחי התעסוקה בתכנית המוצעת נחותים בשל תקן חניה חדש שאומץ במהלך השנה האחרונה, מגרשי בניה מצומצמים ועלויות הקמה

לפיכך הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה עילי לתעסוקה הינו - 3,000 ₪.

**8.3. נתוני השוואה לשטחי מסחר:**

בהתאם לסקר שוק של חברת מ.א.ן נכסים, הסוקר מבני משרדים ומסחר ברחבי הארץ, המתייחס לשטחי מסחר ברחבי העיר ת"א, רבעון שני של שנת 2017, ממנו עולה כדלקמן:

מחיר מכירה ממוצע למ"ר מסחר - 32,600 ש"ח

מחיר דמ"ש חודשי למ"ר מסחר - 190 ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע - 95%.

**עסקאות מכר לשטחי מסחר:**

- להלן עסקאות מכר לשטחי מסחר בדרום העיר (מקור: אתר רשות המיסים):

מיקום	תאריך	קומה	שטח	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
פלורנטיין 48	29.03.15	קרקע	26	675,000	25,962
הרצל 40	22.06.15	קרקע	140	4,500,000	32,143
פרנקל ידידה 32	13.07.15	קרקע	57	2,011,900	35,296
הרצל 100	14.10.15	1	63	1,800,000	28,571
העליה 32	06.12.15	1	25	700,000	28,000
השוק 45	01.02.16	קרקע	30	762,000	25,400
דרך סלמה 65	14.03.16	קרקע	70	2,030,000	29,000
דרך סלמה 65	14.03.16	קרקע	73	2,476,890	33,930

- בשומה שנערכה לבית המשפט עבור עיריית ת"א ביחס עם נכס ברחוב הרצל 53 בת"א נקבע שווי מ"ר בגבולות 35,000 ₪.
- זכות הבניה לשטח מסחרי בפרויקט לה-גרדיה בת"א נמכרו ב- 2016 תמורת כ- 12,000 ₪ / מ"ר. סה"כ בפרויקט כ- 500 מ"ר מסחרי.
- במתחם הגר"א הסמוך לתחנה המרכזית מתנהל משא ומתן לרכישת מגרש להקמת שטחי משרדים, מסחר ומגורים, המחיר המוסכם על הקונה הינו:
  - למגורים: 15,000 ₪ / מ"ר פלדלת בקומות גבוהות
  - למשרדים: 3,600 ₪ / מ"ר ברוטו עילי
  - למסחר: 12,000 ₪ / מ"ר ברוטו (15%)

**ממצאנו לעניין שווי מ"ר מבונה ברוטו עלי ביעוד למסחר:**

שווי מ"ר עיקרי למסחר נאמד בסך של- 12 א' ₪ (מבטא סך של כ 10.5 א' ₪ למ"ר השכרה אפקטיבי הכולל יחס נטו/ברוטו של כ-15%).

### 9. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על סקר שטחים תפוסים שהוצג ע"י החברה.

10. תחשיב שומה

סוג	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי בש"ח	הערות
מגורים שטח פלדלת	79,380	13,000	1,031,940,000	עקרי+ממ"ד
משרדים/תעסוקה	102,600	3000	307,800,000	שטח ברוטו
מסחר	8,330	12000	99,960,000	מהווה כ 7.5% מזכויות תעסוקה+מסחר
סה"כ			1,439,700,000	
פינויים				לרבות חוכרים, פולשים ומוגנים
מבני ציבור ומטלות				
היטל השבחה			-262,793,000	
סה"כ			1,176,907,000	
הפחתה להיקף	מקדם 85%		1,000,370,950.0	
דחיה עד אישור תכניות	0.82		823,007,656	ארבע שנות דחיה לפי 5% היזון לשנה
סה"כ שווי הנכס במעוגל			823,000,000	

בדיקת רגישות במיליוני ש"ח:

שווי למ"ר מבונה			5%+	5%-
מקדם דחיה לאישור התכנית	0.77	817,400,000	723,170,000	
	0.87	923,555,000	817,090,000	



**11. השומה**

לאור האמור לעיל אומדן שווי הזכויות בנכס שבנדון בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', בסכום שבגבולות **823,000,000 בתוספת מע"מ.**

שומה זו הוכנה עבור המזמינות ולמטרתן בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

נתבקשנו לציין את שווי רכיב המגורים - שווי רכיב המגורים בנכס הינו כ-589.9 מיליון ₪ לא כולל מע"מ. שומות עבר והבהרות:

בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה ע"י משרדנו לתאריך 31 בדצמבר 2016, לצורך דוחות כספיים, נאמד שווי הנכס על 696 מיליון ₪.


בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה ע"י משרדנו לתאריך 31 בדצמבר 2015, לצורך דוחות כספיים, נאמד שווי הנכס על 600 מיליון ₪.

בחודש יולי 2015, נערכה חוות דעת שמאית ע"י משרדנו בכפוף להוראות תקן 19 לצורכי שיעבוד לבנק. אומדן שווי הנכס בחוות הדעת זו עמד על סך של 560,000,000 ₪.

אומדן השווי הנכס נערך טרם אישורה של תב"ע תא/5000 המאפשר את אישורה של התכנית במוסדות התכנון של הועדה המקומית.

החלק המיוחס לשימוש מגורים מתוך השווי הכולל של המתחם הינו כ-432 מיליון ₪ ואילו היתרה מיוחסת לשימושי מסחר ומגורים.

הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה

  
 בכבוד רב,  
 קונפורטי רביב  
 כלכלן ושמאי מקרקעין