

<u>דוח רבעוני ליום 30 ביוני, 2017</u>

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני, 2017

תוכן העניינים

	עמוד
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה	3
דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2017 (בלתי מבוקרים)	
דוח סקירה	21
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי	22
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	24
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון	26
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים	31
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים	34
מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני, 2017 (בלתי מבוקרים)	
דוח סקירה מיוחד של רואה חשבון המבקר	43
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	44
סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	45
סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	46
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם	47
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	
הערכות שווי בגין נכסים אשר שועבדו לטובת מחזיקי האג"ח	

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה

אנו מתכבדים בזאת להגיש לבעלי המניות את דין וחשבון הדירקטוריון של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "**החברה**") והחברות המאוחדות שלה (להלן יקראו החברה והחברות המאוחדות שלה "**הקבוצה**") לגבי פעילות הקבוצה בתקופות של שישה ושלושה חודשים אשר הסתיימה ביום 30 ביוני 2017, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 תאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית

המחצית הראשונה של שנת 2017 התאפיינה בהמשך מגמת היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל שאפיינה את שנת 2016. יציבות זו באה לידי ביטוי הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות.
בתקופת הדיווח חל גידול בהכנסות הקבוצה והיא שמרה על שיעור תפוסה גבוה של כ - 98% בנכסיה המניבים, אשר מושכרים ברובם לתקופות שכירות בינוניות עד ארוכות.

בתחום הבניה למגורים, המחצית הראשונה של שנת 2017 אופיינה בהמשך מגמת האטה אשר החלה במחצית השניה של שנת 2016 שהתבטאה בעיקר בירידה חדה בכמות הדירות שנמכרו.

יצויין, כי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה של שינויים במדיניות הכלכלית על ענף הנדל"ן בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

לתנודות בשערי החליפין אין השפעה מהותית על המצב הכספי של החברה וזאת לאור העובדה שעיקר הכנסותיה של החברה הינן בשקלים וצמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם רוב התחייבויותיה הפיננסיות.
לתנודות בשערי החליפין בתקופה השפעה ישירה על הונה של החברה, בשל קרן הון מהפרשי תרגום בגין נכסים והשקעות בחו"ל.

1.2 <u>פעילות הקבוצה בתקופת הדיווח</u>

בתקופת הדיווח המשיכה הקבוצה לעסוק בעיקר בתחומי הפעילויות המפורטים לעיל. להלן ההתפתחויות העיקריות בתקופה בתחומים אלו:

א. <u>השכרת מבנים</u>

1. בארץ

א. נכון ליום 30 ביוני 2017, לקבוצה נכסים מניבים בשטח של כ - 382 אלפי מ"ר, מתוכם מושכרים כ - 44 אלפי מ"ר לחברות הקבוצה במגזר הארכיב (כאלף מ"ר מתוכם הינם בבעלות חברה אשר הוגדרה כהסדר משותף בהתאם לתקן חשבונאות בינ"ל IFRS 11). שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה הינו כ – 98% (נכון ליום 31 בדצמבר 2016 כ-99%). חלק מהנכסים הינם בבעלותה המלאה של הקבוצה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. הנכסים פזורים ברחבי הארץ ומושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים.

ב. במהלך תקופת הדיווח השלימה חברה מאוחדת (100%) את הקמתם של שלושה מבנים בפארק התעשיה הצפוני בקיסריה בשטח של כ - 10,000 מ"ר כאשר שני מבנים מושכרים לשוכרים חיצוניים ובגין המבנה השלישי מתקיים משא ומתן להשכרתו לשוכר חיצוני.

ג. לקבוצה מספר חטיבות קרקע המיועדות לבניה להשכרה בשטח של כ - 170 דונם.

תיאור התכניות באשר לפיתוח המקרקעין האמורים, כאמור לעיל, מהווה מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה ואפשרויות הפיתוח של המקרקעין נכון לתאריך תקופת הדיווח; התוצאות אינן וודאיות ועשויות בפועל להיות שונות, באופן מהותי, מהמפורט לעיל ומהמשתמע ממנו, בהתאם למצב הכלכלה בישראל ובהתאם לאפשרויות פיתוח המקרקעין בפועל.

2. ברומניה

לקבוצה נכס מניב בשטח של כ – 8,000 מ"ר, המושכר במלואו לחברת הקבוצה במגזר הארכיב.
במהלך תקופת הדיווח המשיכה החברה בתכנונו ובהקמתו של מבנה נוסף בשטח של כ - 4,000 מ"ר אשר בנייתו הושלמה לאחר תום תקופת הדיווח וגם הוא מושכר לחברת הקבוצה במגזר הארכיב.
לקבוצה מספר חטיבות קרקע המיועדות לבניה להשכרה בשטח כולל של כ - 512 דונם.
במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי משמעותי בנכסי הקבוצה המוחזקים ברומניה.

ב. <u>הקמת מבנים</u>

1. <u>פרוייקט הבניה בנהריה ("נהריה הירוקה"):</u>

א. שלב ב' - בשנת 2017 המשיכה החברה בהקמתו של מבנה המגורים השני במסגרת שלב זה הכולל 36 יח"ד אשר נמכרו במלואן.

ב. שלב ג' - בשנת 2017 המשיכה החברה בהקמתו של מבנה מגורים בן 72 יח"ד ובמהלך תקופת הדיווח נחתמו חוזי מכירה ל - 28 יח"ד נוספות (ובסה"כ נחתמו 37 חוזי מכר בשלב זה).

ג. שלב ד' - בשנת 2017 המשיכה החברה בתכנון הקמתם של שלושה מבני מגורים בני 36 יח"ד כ"א ובסה"כ 108 יח"ד במסגרת שלב זה.

1.2 <u>פעילות הקבוצה בתקופת הדיווח (המשך)</u>

2. <u>פרוייקט הבניה ברמת אביב ("הברון הירש"):</u>

בתקופת הדיווח המשיכה חברה בת בהקמת מבנה מגורים בשכונת רמת אביב בתל אביב במסגרת עסקת קומבינציה. כמו כן חתמה החברה במהלך תקופת הדיווח על חוזה מכר נוסף ובסה"כ מכרה החברה 19 דירות מתוך 20 העומדות למכירה בפרוייקט.

נכון לתאריך הדוח העמידה החברה לחברת הבת הלוואת בעלים בסך כולל של כ - 20.2 מיליוני ש"ח.

3. <u>פרוייקט הבניה בשכונת החותרים בטירת הכרמל:</u>

בתקופת הדוח המשיכה החברה בתכנון הקמתו של הפרוייקט במסגרתו זכתה בשנת 2016 חברה בת מאוחדת המוחזקת בשיעור של 50% במכרז להקמת 304 יח"ד בשכונת החותרים בטירת הכרמל, על קרקע בשטח של כ - 14.5 דונם במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן". במכרז האמור נקבע מפרט מחייב לדירות וכן מנגנון לחישוב מחיר המכירה המירבי לכל דירה, אשר בהתאם להצעת החברה הבת, יעמוד מחיר המכירה המירבי לרוכשי הדירות על 6,960 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ.

4. <u>פרוייקט הבניה בבוקרשט רומניה ("קרנפיל"):</u>

בתקופת הדוח המשיכה החברה בתכנונו ובהקמתו של מבנה מגורים בן 85 יח"ד בבירת רומניה, בוקרשט.

5. לקבוצה חטיבת קרקע נוספת המיועדת לבניה למגורים בבוקרשט, רומניה בשטח כולל של כ- 19 דונם.

ג. <u>מתן שירותי ארכיבאות</u>

נכון ליום 30 ביוני 2017 מנהלת הקבוצה כ - 4.5 מליון תיבות בדומה לכמות התיבות נכון ליום 31 בדצמבר 2016 (בנוסף ראה סעיף 1.2 א' 2 לעיל).

1.3 מצב כספי (במיליוני ש"ח)

סעיף	ליום 30.06.2017	ליום 31.12.2016	הערות והסברים
הרכוש השוטף	381	322	העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מעליה במלאי בניינים בסך 39 מיליוני ש"ח, מעליה ביתרת המזומנים ושווי המזומנים בסך 12 מיליוני ש"ח, מעליה בנכסים פיננסיים בסך 7 מיליוני ש"ח, מעליה בלקוחות בסך שני מיליוני ש"ח, ומעליה בחייבים ויתרות חובה בסך שני מיליוני ש"ח המקוזזות בחלקן מירידה פיננסיים במס הכנסה לקבל בסך 3 מיליוני ש"ח.
מלאי מקרקעין לבניה למגורים	7	7	בתקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי ביתרת מלאי מקרקעין לבניה ולמגורים.
נדל"ן להשקעה בהקמה	187	229	ירידה זו נובעת ממיון לסעיף נדל"ן להשקעה בסך 60.5 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 1.2 (א) 1 (ב) לעיל), ומהשפעת שינוי שערי חליפין בסך 0.6 מיליוני ש"ח אשר קוזזה מהשקעות בסך 13.1 מיליוני ש"ח ומעליות שווי בסך 6.2 מיליוני ש"ח.
נדל"ן להשקעה	1,545	1,479	עליה זו נובעת ממיון מסעיף נדל"ן להשקעה בסך 60.5 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 1.2 (א) 1 (ב) לעיל) ומעליות שווי בסך 5.5 מיליוני ש"ח.
הרכוש הקבוע	255	251	העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקר מרכישות בסך 8.7 מיליוני ש"ח ומעליות שווי בסך שני מליון ש"ח אשר קוזזה בחלקה מפחת בסך 6.2 מיליוני ש"ח ומכירת רכוש בסך 0.5 מליון ש"ח.
הנכסים הפיננסים ויתרות החייבים שאינם שוטפים	72	72	בתקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי ביתרת הנכסים הפיננסיים ויתרות החייבים שאינם שוטפים.
ההשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11	11	בתקופת הדיווח נרשמו רווחים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך 0.5 מיליוני ש"ח.
ההתחייבויות השוטפות	258	218	העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מעליה במקדמות מרוכשי דירות בסך 50 מיליוני ש"ח, מעליה ביתרת הספקים ונותני שירותים בסך מיליון ש"ח אשר מקוזזות בחלקן מתשלום דיבידנד שהוכרז בסך 10 מיליוני ש"ח ומירידה באשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בסך מיליון ש"ח.
יתרת זכאים ויתרות זכות	43	43	בתקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי ביתרת הזכאים ויתרות הזכות.
התחייבויותיה הלא שוטפות של הקבוצה	742	734	העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מעליה של אגרות חוב בסך 7 מיליוני ש"ח, מעליה ביתרת המסים הנדחים בסך 5 מיליוני ש"ח, אשר קוזזו בחלקן מירידה בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים בסך 4 מיליוני ש"ח.

1.3 מצב כספי (במיליוני ש"ח) (המשך)

סעיף	ליום 30.06.2017	ליום 31.12.2016	הערות והסברים
ההון המיוחס לבעלים של החברה	1,459	1,422	העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה לתקופה בסך 52 מיליוני ש"ח המקוזזת בחלקה מדיבידנד שחולק בסך 15 מיליוני ש"ח.
ההון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	11	10	העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה לתקופה בסך מיליון ש"ח.

1.4 תוצאות הפעולות (במיליוני ש"ח)

סעיף	למחצית הראשונה של שנת 2017	למחצית הראשונה של שנת 2016	לשנת 2016	הערות והסברים
הכנסות הקבוצה מהקמת מבנים	6.8	39.3	83.3	ההכנסות מהקמת מבנים בתקופת הדיווח נובעות מחיוב צדדים שלישיים עבור פרוייקט הקמת מבנה בקיסריה. הירידה בתקופת הדיווח לעומת תקופה מקבילה אשתקד ומול שנת 2016 נובעת מכך שבתקופת הדוח לא חלה הכרה בהכנסה בעקבות מסירת דירות לרוכשים בפרויקטי הבניה השונים.
הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים	62.5	58.9	119.6	העלייה בתקופת הדיווח נובעת בעיקר מתוספת נכסים חדשים וכן מעליות במחירי השכירות בחלק מהנכסים.
עליית ערך השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה	11.7	17.4	45.3	השינוי בתקופת הדיווח בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נבע משיערוך נכסי נדל"ן להשקעה בהתאם למדיניות החברה - ראה גם סעיף 1.2 א' 1 לעיל.
הכנסות הקבוצה ממתן שירותי ארכיבאות	38.7	37.1	75.9	העלייה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מגידול בכמות התיבות המנוהלות.
הכנסות אחרות	1.9	1.9	4	בעיקר הכנסות מהשכרת ציוד וממתן שירותי ניהול.
הוצאות הנהלה וכלליות	13.6	13.2	26.7	
הוצאות המימון (נטו)	10.2	8.3	18.5	הוצאות המימון של הקבוצה תלויות במספר גורמים, בהם שיעור עליית המדד אליו צמודות ההלוואות מהבנקים, אגרות החוב ושיעור השינוי בשערי מט"ח.
הוצאות המס	14.6	6.2	12.6	

1.4 <u>תוצאות הפעולות</u> (במליוני ש"ח) (המשך)

סעיף	למחצית הראשונה של שנת 2017	למחצית הראשונה של שנת 2016	לשנת 2016	הערות והסברים
הרווח הנקי בתקופת הדיווח המיוחס **לבעלים של חברת האם**	48.1	60.3	138.6	הירידה ברווח לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר מכך שבתקופת הדוח לא חלה הכרה ברווח בעקבות מסירת דירות לרוכשים בפרוייקט הבניה בנהריה לעומת תקופה מקבילה אשתקד ומגידול בהוצאות המס עקב הטבות מס שניתנו בתקופה מקבילה אשתקד עקב הקיטון בשיעור מס.
הרווח הנקי בתקופת הדיווח המיוחס **לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה**	1.3	2.3	3.8	
הרווח הכולל בתקופת הדיווח המיוחס **לבעלים של חברת האם**	51.8	62	147.7	
הרווח הכולל בתקופת הדיווח המיוחס **לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה**	1.3	2.3	3.8	

1.5 <u>תזרימי מזומנים</u> (במליוני ש"ח)

סעיף	למחצית הראשונה של שנת 2017	למחצית הראשונה של שנת 2016	לשנת 2016	הערות והסברים
מפעילות שוטפת	53.4	39	42.4	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נבעו בעיקרם מהרווח הנקי, ממקדמות מרוכשי דירות, בתוספת פחת והפחתות והוצאות מיסים נדחים נטו, בניכוי עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, עלייה במלאי בניינים למכירה, שחיקת אגרות חוב, והתאמות אחרות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים.
לפעילות השקעה	(18.9)	(111.8)	(140.6)	תזרימי המזומנים לפעילות השקעה בתקופת הדיווח שימשו בעיקר בתקופת הדיווח להשקעה ברכוש קבוע, בנדל"ן להשקעה בהקמה, במקרקעין לבנייה ומגורים שקוזזו בחלקן ע"י פירעון הלוואות לז"א ומימוש רכוש קבוע, נטו.
מ(ל)פעילות מימון	(22.2)	(17.2)	52.3	תזרימי המזומנים לפעילות מימון בתקופת הדיווח שימשו בעיקר לתשלום דיבידנד בסך 25 מיליוני ש"ח, לפירעון הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 4.9 מיליוני ש"ח המקוזזות בחלקן ע"י הרחבה קיימת של אג"ח בסך 8 מיליוני ש"ח, נטו.

1.6 מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה בתקופת הדיווח, פרט להונה העצמי, כללו איגרות חוב שיתרתן ליום 30.6.2017 הסתכמה לסך של כ - 579 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות וללא ריבית שנצברה), אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתו (כולל חלויות שוטפות) הסתכמה ביום 30.6.2017 בכ - 7.6 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי חלויות שוטפות) שיתרתם ביום 30.6.2017 הסתכמה בכ - 7.4 מיליוני ש"ח. כמו כן, עמד לרשות הקבוצה אשראי מספקים ונותני שירותים בסך 20.3 מיליוני ש"ח.

2 סיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2016.

2.2 מאזן לפי בסיסי הצמדה

א. ליום 30.6.2017 (בלתי מבוקר)

(באלפי ש"ח)

	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן	דולר של ארה"ב	אירו	ליי רומני	נכסים והתחייבויות לא כספיים	סך הכל
נכסים							
נכסים שוטפים							
מזומנים ושווי מזומנים	94,916	-	17	1,943	4,441	-	101,317
נכסים פיננסיים שוטפים	43,054	266	-	2,994	-	-	46,314
לקוחות	25,269	-	-	-	29	-	25,298
חייבים ויתרות חובה	6,664	2,683	-	20	3,070	-	12,437
מס הכנסה לקבל	-	8,027	-	-	88	-	8,115
מלאי בניינים למכירה [1]	-	-	-	-	-	187,097	187,097
	169,903	10,976	17	4,957	7,628	187,097	380,578
נכסים לא שוטפים							
מלאי מקרקעין לבניה למגורים [1]	-	-	-	-	-	7,515	7,515
נכסים פיננסיים וחייבים לא שוטפים	27,005	4,398	-	41,001	-	-	72,404
השקעות המטופלות לפי שווי מאזני	-	-	-	-	-	11,297	11,297
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	-	1,545,194	1,545,194
נדל"ן להשקעה בהקמה [2]	-	-	-	-	-	187,231	187,231
רכוש קבוע [3]	-	-	-	-	-	254,626	254,626
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	-	-	-	-	-	708	708
מוניטין	-	-	-	-	-	6,841	6,841
מסים נדחים	-	-	-	-	-	3,457	3,457
	27,005	4,398	-	41,001	-	2,016,869	2,089,273
סך הכל נכסים	196,908	15,374	17	45,958	7,628	2,203,966	2,469,851
התחייבויות שוטפות							
אשראי מתאגידים בנקאיים	4,321	3,233	-	-	-	-	7,554
ספקים ונותני שירותים	17,638	-	-	2,696	-	-	20,334
זכאים ויתרות זכות	31,557	9,294	-	-	2,478	-	43,329
חלות שוטפת של אגרות חוב	22,718	48,895	-	-	-	-	72,613
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	-	-	-	109,507	109,507
התחייבות למתן שירותי בניה	-	-	-	-	-	4,823	4,823
מס הכנסה לשלם	-	69	-	-	-	-	69
	76,234	62,491	-	2,696	2,478	114,330	258,229
התחייבויות לא שוטפות							
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	177	5,389	-	1,802	-	-	7,368
אגרות חוב	406,663	99,997	-	-	-	-	506,660
מסים נדחים	-	-	-	-	-	223,947	223,947
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	-	4,053	4,053
	406,840	105,386	-	1,802	-	228,000	742,028
סך הכל התחייבויות	483,074	167,877	-	4,498	2,478	342,330	1,000,257
נכסים בניכוי התחייבויות	(286,166)	(152,503)	17	41,460	5,150	1,861,636	1,469,594

[1] כולל מלאי מקרקעין לבניה למגורים ברומניה בשווי של כ - 16.4 מיליוני ש"ח (כ – 4.1 מליוני אירו) הצמודים לשערי החליפין של האירו. שינויים בשערי החליפין נזקפים ישירות להון דרך רווח או הפסד כולל אחר.

[2] כולל נדל"ן להשקעה בהקמה ברומניה בשווי של כ - 43.5 מליוני ש"ח (כ - 10.9 מליוני אירו) הצמודים לשערי החליפין של האירו. שינויים בשערי החליפין נזקפים ישירות להון דרך רווח או הפסד כולל אחר.

[3] כולל רכוש קבוע ברומניה בשווי של כ - 32 מליוני ש"ח (כ – 8 מליוני אירו) הצמודים לשערי החליפין של האירו. שינויים בשערי החליפין נזקפים ישירות להון דרך רווח או הפסד כולל אחר.

2.2 מאזן לפי בסיסי הצמדה (המשך)

ב. ליום 30.6.2016 (בלתי מבוקר)

(באלפי ש"ח)

	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן	דולר של ארה"ב	אירו	ליי רומני	נכסים והתחייבויות לא כספיים	סך הכל
נכסים							
נכסים שוטפים							
מזומנים ושווי מזומנים	33,474	-	9	5,562	6,525	-	45,570
נכסים פיננסיים שוטפים	34,105	922	-	125	-	-	35,152
לקוחות	23,724	-	-	-	-	-	23,724
חייבים ויתרות חובה	8,366	1,591	-	-	889	-	10,846
מס הכנסה לקבל	-	9,899	-	-	201	-	10,100
מלאי בניינים למכירה	-	-	-	-	-	107,871	107,871
	99,669	12,412	9	5,687	7,615	107,871	233,263
נכסים לא שוטפים							
מלאי מקרקעין לבניה למגורים [1]	-	-	-	-	-	11,625	11,625
נכסים פיננסיים וחייבים לא שוטפים	108	29,758	-	32,701	-	-	62,567
השקעות המטופלות לפי שווי מאזני	-	-	-	-	-	11,554	11,554
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	-	1,451,413	1,451,413
נדל"ן להשקעה בהקמה [2]	-	-	-	-	-	214,201	214,201
רכוש קבוע [3]	-	-	-	-	-	240,567	240,567
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	-	-	-	-	-	1,362	1,362
מוניטין	-	-	-	-	-	6,841	6,841
מסים נדחים	-	-	-	-	-	7,516	7,516
	108	29,758	-	32,701	-	1,945,079	2,007,646
סך הכל נכסים	99,777	42,170	9	38,388	7,615	2,052,950	2,240,909
התחייבויות שוטפות							
אשראי מתאגידים בנקאיים	4,213	7,874	750	-	-	-	12,837
ספקים ונותני שירותים	18,898	-	-	739	-	-	19,637
זכאים ויתרות זכות	33,048	6,532	18	-	1,411	-	41,009
חלות שוטפת של אגרות חוב	22,719	49,507	-	-	-	-	72,226
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	-	-	-	68,230	68,230
התחייבות למתן שירותי בניה	-	-	-	-	-	5,170	5,170
	78,878	63,913	768	739	1,411	73,400	219,109
התחייבויות לא שוטפות							
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	300	8,554	2,437	1,917	-	-	13,208
אגרות חוב	261,020	148,746	-	-	-	-	409,766
מסים נדחים	-	-	-	-	-	225,079	225,079
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	-	4,620	4,620
	261,320	157,300	2,437	1,917	-	229,699	652,673
סך הכל התחייבויות	340,198	221,213	3,205	2,656	1,411	303,099	871,782
נכסים בניכוי התחייבויות	(240,421)	(179,043)	(3,196)	35,732	6,204	1,749,851	1,369,127

[1] כולל מלאי מקרקעין לבניה למגורים ברומניה בשווי של כ - 11 מליוני ש"ח (כ - 2.6 מליוני אירו) הצמודים לשערי החליפין של האירו. שינויים בשערי החליפין נזקפים ישירות להון דרך רווח או הפסד כולל אחר.

[2] כולל נדל"ן להשקעה בהקמה ברומניה בשווי של כ - 46 מליוני ש"ח (כ - 10.9 מליוני אירו) הצמודים לשערי החליפין של האירו. שינויים בשערי החליפין נזקפים ישירות להון דרך רווח או הפסד כולל אחר.

[3] כולל רכוש קבוע ברומניה בשווי של כ - 26 מליוני ש"ח (כ - 6.1 מליוני אירו) הצמודים לשערי החליפין של האירו. שינויים בשערי החליפין נזקפים ישירות להון דרך רווח או הפסד כולל אחר.

2.3 שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 ביוני 2017

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

1. לשינויים בשער החליפין של האירו

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
מכשירים רגישים	עליה של 10%	עליה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
רכוש שוטף	496	248	4,957	(248)	(496)
הלוואות לזמן ארוך	4,100	2,050	41,001	(2,050)	(4,100)
התחייבויות שוטפות	(270)	(135)	(2,696)	135	270
התחייבויות לזמן ארוך	(180)	(90)	(1,802)	90	180
	4,146	2,073	41,460	(2,073)	(4,146)

2. לשינויים במדד המחירים לצרכן

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
מכשירים רגישים	עליה של 0.2%	עליה של 0.1%		ירידה של 0.1%	ירידה של 0.2%
רכוש שוטף	22	11	10,976	(11)	(22)
התחייבויות שוטפות	(26)	(13)	(12,773)	13	26
יתרות חובה לזמן ארוך	8	4	4,398	(4)	(8)
אגרות חוב צמודות מדד	(322)	(161)	(160,634)	161	322
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	(10)	(5)	(5,229)	5	10
	(328)	(164)	(163,262)	164	328

השווי ההוגן של אגרות החוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל.
השווי ההוגן של הלוואות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות, בעלות מאפיינים דומים (ליום 30.6.2017 שיעור הריבית המשוקלל להלוואות הצמודות למדד הינו כ - 2%).

3 ממשל תאגידי

א. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

דירקטוריון החברה קבע, בחודש מרס 2005, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יעמוד על לפחות אחד, וזאת בהתחשב, בין היתר, בגודל החברה, סוג, היקף ומורכבות פעילותה ומספר חברי הדירקטוריון שלה. להערכת הדירקטוריון מספר זה יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לחוק.
שניים מתוך שבעת חברי הדירקטוריון הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות דירקטור חיצוני, והידע והניסיון שלהם בנושאים פיננסיים ניכר בהליך אישור הדוחות הכספיים של החברה. לאחר שהדירקטוריון בחן את הצהרות הדירקטורים בדבר השכלתם וניסיונם, נכון לתאריך פרסום הדוח, שני הדירקטורים שהחברה רואה בהם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הם: ה"ה זיסי הצובאי ודוד מימון. (לפרטים בדבר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ר' תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, כפי שפרסמה החברה ביום 30 במרס 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-028222), אשר האמור בו מובא כן בדרך של הפניה).

החברה לא קבעה בתקנונה הוראות כלשהן בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון החברה.

ב. תרומות

הוצאות הקבוצה כללו במהלך תקופת הדיווח תרומות למוסדות ללא כוונת רווח בסך 2.7 מיליוני ש"ח בדומה להוצאות בתקופה המקבילה אשתקד.

4 דיווח פיננסי

א. לפרטים בדבר תשלום דיבידנד במהלך תקופת הדיווח אשר הוכרז במהלך חודש דצמבר 2016 ראה ביאור 5 (1) לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני, 2017.

ב. לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות ראה ביאור ביאור 5 (6) לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני, 2017.

ג. לפרטים בדבר תשלום דיבידנד במהלך תקופת הדיווח אשר הוכרז במהלך חודש מאי 2017 ראה ביאור 5 (9) לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני, 2017.

5 אירועים לאחר תקופת הדיווח על המצב הכספי

א. לפרטים אודות אירועים שהתרחשו לאחר תקופת הדיווח, ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני, 2017.

6. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף (באלפי ש"ח)

		אגרות חוב (סדרה ד)	אגרות חוב (סדרה ז)[2] [11]
א.	מועד הנפקה	5 ביוני 2007	29 בדצמבר 2013
ב1.	ערך נקוב במועד ההנפקה	150,000	80,121
ב2.	ערך נקוב הרחבה ראשונה	-	53,961 [2]
ב3.	ערך נקוב הרחבה שנייה	-	71,672[2]
ב4.	ערך נקוב הרחבה שלישית	-	44,000[2]
ב5.	ערך נקוב הרחבה רביעית	-	7,254[2]
ג.	ערך נקוב ל- 30.06.17	24,996[1]	257,009
ד.	ערך נקוב צמוד ל - 30.06.17	29,967	257,009
	יתרת פרמיה, נטו	-	14,043
	הוצאות הנפקה, נטו	(11)	(1,706)
	יתרת ערך נקוב צמוד ל - 30.06.17	29,956	269,346
ה.	ריבית שנצברה ל - 30.06.17	598	32
ו.	שווי בורסה ל – 30.06.17	30,958	286,693
ז.	שיעור הריבית לשנה	4	4.6
ח.	מועדי תשלום קרן	6 תשלומים שנתיים שווים מיום 30.12.2012 ועד 31.12.2017	5 תשלומים שנתיים שווים מיום 29.12.2019 ועד 29.12.2023
ט.	מועדי תשלום הריבית	ריבית שנתית ביום 30 בדצמבר בשנים 2007-2017	פעמיים בשנה בימים 29 ביוני ו- 29 בדצמבר בשנים 2014- 2023
י.	בסיס הצמדה מדד בסיס	מדד המחירים לצרכן אפריל 2007	-
יא.	זכות המרה	אין	אין
יב.	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	אין	זכות לפדיון מוקדם[4]
יג.	ערבות לתשלום ההתחיבות	אין	אין
יד.	שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ[3]
	שם האחראי בחברת הנאמנות	עו"ד דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן	רמי סבטי
	כתובת הנאמן	הירקון 113 תל אביב טל': 03-5274867 פקס: 03-5271736 דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il	דרך מנחם בגין 48 תל אביב טל': 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: trust@bdo.co.il
טו.	דירוג	AA/stable דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום 17.5.2017 (מס' אסמכתא 2017-01-041308) אשר מובא על דרך ההפניה	AA/stable דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום 17.5.2017 (מס' אסמכתא 2017-01-041308) אשר מובא על דרך ההפניה
	שם החברה המדרגת	מעלות	מעלות
	דירוג למועד ההנפקה	AA-	AA-
	דירוג למועד הדוח	AA/stable	AA/stable
טז.	האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן [10]
יז.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	לא	לא
יח.	שעבודים להבטחת אגרות החוב	אין	אין
יט.	סדרה מהותית [5]	כן	כן

(1) חברה בת (100%) מחזיקה ב - 9,991 ש"ח ערך נקוב ליום 30.06.2017.

(2) אגרות חוב סדרה ז' החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך ביום 1 בינואר 2014. על פי תשקיף מדף מיום 26.2.2014 ודוחות הצעת מדף מיום 5 בנובמבר 2014, מיום 24 בדצמבר 2015 ומיום 20 בדצמבר 2016 הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, 53,961 אלפי ש"ח ע.נ., 71,672 אלפי ש"ח ע.נ., 44,000 אלפי ש"ח ע.נ. ו- 7,254 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה ז'), בהתאמה, בתמורה ברוטו של כ- 60,490 אלפי ש"ח, כ - 79,341 אלפי ש"ח 48,444 אלפי ש"ח וכ- 8,000 אלפי ש"ח בהתאמה.

(3) ביום 20 ביולי 2015 התקיימה אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ז') במסגרתה אושררה כהונתו של הנאמן עד לפירעון הסופי של הסדרה (לפרטים ר' דו"ח מיידי בדבר זימון אסיפת בעלי אגרות חוב (סדרה ז') מיום 30 ביוני 2015 ודו"ח תוצאות אסיפה מיום 27 ביולי 2015 (אסמכתאות: 2015-01-060279 ו-2015-01-082905, בהתאמה).

(4) לחברה זכות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז'), בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.
לחברה הזכות לשעבד נכסים חלף עמידה בתניות פיננסיות, כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').

(5) סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח/תקופת הדיווח הרלוונטית, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, מהוות חמישה אחוזים או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף (באלפי ש"ח) (המשך)

		אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ו)[7] [10] [11]
א.	מועד הנפקה	3 מרס 2010	3 מרס 2010
ב1.	ערך נקוב במועד ההנפקה	64,918	80,000
ב2.	ערך נקוב הרחבה ראשונה	32,945	14,500
ב3.	ערך נקוב הרחבה שניה	14,500[8]	52,500
ב4.	ערך נקוב הרחבה שלישית	40,000[8]	-
ג.	ערך נקוב ל - 30.06.17	45,437	110,250
ד.	ערך נקוב צמוד ל - 30.06.17	45,437	119,626
	יתרת פרמיה (נכיון), נטו	118	645
	הוצאות הנפקה, נטו	(48)	(337)
	יתרת ערך נקוב צמוד ל - 30.06.17	45,507	119,934
ה.	ריבית שנצברה ל - 30.06.17	778	1,420
ו.	שווי בורסה ל - 30.06.17	47,545	129,676
ז.	שיעור הריבית לשנה	5.25	3.64
ח.	מועדי תשלום קרן	7 תשלומים שנתיים שווים מיום 03.09.12 ועד 03.09.18	8 תשלומים שנתיים שווים מיום 03.09.15 ועד 03.09.22
ט.	מועדי תשלום הריבית	פעמיים בשנה בימים 3 במרס ו- 3 בספטמבר בשנים 2010-2018	פעמיים בשנה בימים 3 במרס ו- 3 בספטמבר בשנים 2010-2022
י.	בסיס הצמדה מדד בסיס	-	מדד המחירים לצרכן ינואר 2010
יא.	זכות המרה	אין	אין
יב.	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	אין	אין
יג.	ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין
יד.	שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	רזניק פז נבו ר.פ.ן נאמנויות 2007 בע"מ
	שם האחראי בחברת הנאמנות כתובת הנאמן	עו"ד דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן הירקון 113 תל אביב טל': 03-5274867 פקס: 03-5271736 דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il	עו"ד מיכל אבטליון - ראשוני יד חרוצים 14 תל אביב טל': 03-6389200 פקס: 03-6389222 דוא"ל: trust@rpn.co.il
טו.	דירוג למועד הדו"ח	AA/stable	AA/stable

דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום 17.5.2017 (מס' אסמכתא 2017-01-041308) אשר מובא על דרך ההפניה

	שם החברה המדרגת	מעלות	מעלות
	דירוג למועד ההנפקה	AA-/stable	AA-/stable
טז.	האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
יז.	האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא
יח.	שעבודים להבטחת אגרות החוב	אין	יש[7]
יט.	סדרה מהותית[5]	כן	כן

[7] אג"ח סדרה ו' מובטחות ע"י שיעבוד זכויותיה המלאות של חברה בת המוחזקת בשיעור של 100% בנכסי המקרקעין בלוד, בא.ת סגולה בפתח תקווה ובא.ת קיסריה. שוויים ההוגן של הנכסים המשועבדים כאמור ליום 30 ביוני 2017 הסתכם לסך של כ - 200.3 מיליוני ש"ח. היקף סדרת האג"ח יהיה לאורך כל חיי האג"ח בגובה של עד 80% משווים ההוגן של הנכסים המשועבדים. היה ומקדם הבטוחה של כלל הנכסים המשועבדים יהיה שווה או גדול מ- 90%, כפי שיפורסם על ידי החברה אחת לשנה, בדוח מיידי לאחר פרסום הדוחות התקופתיים השנתיים, תדאג החברה להשלים בטוחות אלו תוך 90 יום, כך שהשווי הבטוחותי לא יעלה על 80%.

[8] עפ"י תשקיף מדף מיום 27 בפברואר 2012 ודוחות הצעת מדף מיום 30 באפריל 2012 ו-15 בינואר 2013, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, 14,500 אלפי ש"ח ע.נ. ו - 40,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה ה'), בהתאמה בתמורה ברוטו של כ - 14,906 אלפי ש"ח וכ- 42,680 אלפי ש"ח, בהתאמה.

פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף (באלפי ש"ח) (המשך)

		אגרות חוב (סדרה ח)
א.	מועד הנפקה	2 באוגוסט 2016
ב.	ערך נקוב במועד ההנפקה	115,540
ג.	ערך נקוב ל- 31.03.2017	115,540
ד.	ערך נקוב צמוד ל- 30.06.17	115,540
ה.	יתרת פרמיה (נכיון), נטו	-
ו.	הוצאות הנפקה, נטו	(1,011)
ז.	יתרת ערך נקוב צמוד ל- 30.06.17	114,529
ח.	ריבית שנצברה ל- 30.06.17	24
ט.	שווי בורסה ל- 30.06.17	115,794
י.	שיעור הריבית לשנה	2.55%
יא.	מועדי תשלום הקרן	4 תשלומים שנתיים בשיעורים של 10%, 30%, 40% ו-20%, אשר ישולמו ביום 27 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2025 (כולל).
יב.	מועדי תשלום הריבית	פעמיים בשנה בימים 27 ביוני וב-27 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025 (כולל).
יג.	בסיס הצמדה מדד בסיס	-
טו.	זכות המרה	אין
טז.	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	זכות לפדיון מוקדם[9]
יז.	עברות לתשלום התחיבות	אין
יח.	שם הנאמן	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
	שם האחראי בחברת הנאמנות	רמי סבטי
	כתובת הנאמן	דרך מנחם בגין 48 תל אביב טל: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דואל: trust@bdo.co.il
יט.	דירוג למועד הדו"ח	AA/stable
	דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום 17.5.2017 (מס' אסמכתא 2017-01-041308) אשר מובא על דרך ההפניה	
	שם החברה המדרגת	מעלות
	דירוג למועד ההנפקה	AA/stable
כ.	האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן[10]
כא.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	לא
	שעבודים להבטחת אגרות החוב	אין[11]
כג.	סדרה מהותית[5]	כן

[9] לחברה זכות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח'), בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

[10] בדבר תנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז+ח') ר' ביאור 5 (6) לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה.

[11] לחברה הזכות לשעבד נכסים חלף עמידה בתניות פיננסיות, כמפורט בסעיף 6.7 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח').

7. —<u>נתונים לפי תקנה 8ב (ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) ביחס להערכות שווי המצורפות לדוח השנתי</u>

זיהוי הנכס	עיתוי ההערכה	שווי הנכס סמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח)	שווי הנכס על פי הערכת השווי לתאריך תקופת הדיווח (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי בהתאם למודל ההערכה
איזור התעשייה סגולה	30/6/2017	78,900	80,850	שם השמאי: גלעד יצחקי – כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ רישיון מספר: 132. לפרטים נוספים ראה בהערכות השווי המצורפות בסוף הדוחות הכספיים וכן סעיף 7 להלן.	גישה משולבת על פי: היוון הכנסה לתקופה של 9 שנים ולאחריה גישת השוואה לגבי הקרקע תוך הנחה כי תיועד לשימושים אלטרנטיבים עדיפים	(א)שיעור ההיוון – 8% בתקופת החוזים הקיימים. שווי הקרקע בדחייה הוערך לפי ריבית שנתית של 6%. (ב)מחירים ששימשו בסיס להשוואה – 37-46 ש"ח למ"ר. (ג) מספר בסיסי ההשוואה – 2.
איזור התעשייה הצפוני – לוד	30/6/2017	70,500	72,500		גישה משולבת: היוון הכנסות – משקל של 80%. שווי פיזי – משקל של 20%	(א)שיעור ההיוון – 8% בתקופת החוזים הקיימים. 8.5% בתום תקופת החוזה. (ב)מחירים ששימשו בסיס להשוואה – 35-40 ש"ח למ"ר. (ג) מספר בסיסי ההשוואה – 2.
איזור התעשיה קיסריה – מגרש 405	30/6/2017	45,000	47,000		גישה משולבת: היוון הכנסות – משקל של 80%. שווי פיזי – משקל של 20%	(א)שיעור ההיוון – 8% בתקופת החוזים הקיימים. 8.3% בתום תקופת החוזה. (ב)מחירים ששימשו בסיס להשוואה – 29-40 ש"ח למ"ר. (ג) מספר בסיסי ההשוואה – 20.

8. מעריך השווי החיצוני (פרטים לפי סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970)

מעריך השווי החיצוני של החברה לנכסיה המוחזקים בישראל הינו מר גלעד יצחקי ("**מעריך השווי**") אשר בעל ניסיון של מעל 40 שנה בתחום שמאות מקרקעין והערכות שווי והוא כיהן בעברו, בין היתר, כשמאי הממשלתי הראשי.
שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי מהווה כ – 75% מסך נכסי החברה בדו"ח על המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני, 2017 (סך של כ - 1.8 מיליארדי ש"ח) ועל כן הוא נחשב כמעריך שווי מהותי מאוד, כהגדרתו בעמדת סגל משפטית מס' 30-105 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד, מאחר והערכות השווי שבוצעו על ידו שימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, בסכום כולל (בערכים מוחלטים) העולה על 25% מסך נכסי החברה כפי שהם הוצגו בדוח הכספי המאוחד ליום 30.06.2017.
להלן יובאו פרטים בנוגע למעריך השווי ולפרטי ההתקשרות עימו:

זהות האורגן שהזמין את ההערכה:	מנהל הכספים
זהות האורגן שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי:	מנהל הכספים
מועד ההתקשרות עם מעריך השווי:	12/2008
הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד את הערכת השווי:	הערכות שווי לנכסי החברה לצרכי הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים הערוכים בהתאם לתקני חשבונאות בינלאומים IFRS וכן בשל תקנה 8ב(א1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) , התש"ל – 1970, מאחר והנכסים המוערכים משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה.
תאריך החתימה על הסכם ההתקשרות	12/2008
פרטי השכלה של מעריך השווי	1. תעודה במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית. 2. תואר ראשון בכלכלה ומדע המדינה, האוניברסיטה העברית.
הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה	כן
התניות לגבי שכר הטרחה לו זכאי מעריך השווי ומידת ההשפעה שיש להתניות על תוצאות הערכת השווי	אין התניות.
הסכמה לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו, וככל שיש הסכמה כזו יש לפרט את תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי.	לא ניתן שיפוי בעד עבודתו של מעריך השווי. החברה לא התחייבה לשפות את מעריך השווי בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי. שכר הטרחה של מעריך השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה התחייבה לתת שיפוי בנוגע למידע שנתקבל ממנה בלבד ואשר לגביו ציין מעריך השווי בהערכת השווי כי הוא נתקבל מהחברה וכי בהערכתו הוא הסתמך עליו.
סה"כ הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי	סך של כ – 1.8 מיליארדי ש"ח.

בשם הדירקטוריון:

דוד מימון	שלמה טיסר
יו"ר הדירקטוריון	חבר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה

תאריך החתימה: 31 באוגוסט, 2017

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2017

(בלתי מבוקרים)

הנדון: <u>דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של וילאר אינטרנשיונל בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: **"החברה"**), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של ישויות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 4.04% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2017, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 4.06% וכ- 3.86%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

ירושלים, 31 באוגוסט 2017

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	101,317	45,570	88,967
לקוחות	25,298	23,724	23,076
נכסים פיננסיים	46,314	35,152	39,052
חייבים ויתרות חובה	12,437	10,846	10,878
מלאי בניינים למכירה	187,097	107,871	148,650
מס הכנסה לקבל	8,115	10,100	11,564
	380,578	233,263	322,187
נכסים לא שוטפים:			
מלאי מקרקעין לבניה למגורים	7,515	11,625	7,466
נכסים פיננסיים וחייבים ויתרות חובה	72,404	62,567	71,732
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11,297	11,554	10,795
נדל"ן להשקעה	1,545,194	1,451,413	1,478,745
נדל"ן להשקעה בהקמה	187,231	214,201	228,972
רכוש קבוע	254,626	240,567	251,058
מוניטין	6,841	6,841	6,841
נכסים בלתי מוחשיים	708	1,362	1,008
מסים נדחים	3,457	7,516	4,827
	2,089,273	2,007,646	2,061,444
	2,469,851	2,240,909	2,383,631

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	7,554	12,837	8,903
ספקים ונותני שירותים	20,334	19,637	18,801
זכאים ויתרות זכות	43,329	41,009	42,885
חלויות שוטפות של אגרות חוב	72,613	72,226	72,266
מקדמות מרוכשי דירות	109,507	68,230	59,903
התחייבות למתן שירותי בניה	4,823	5,170	5,014
דיבידנד לשלם	-	-	10,000
מס הכנסה לשלם	69	-	257
	258,229	219,109	218,029
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	7,368	13,208	11,013
אגרות חוב	506,660	409,766	499,262
מסים נדחים	223,947	225,079	219,445
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	4,053	4,620	4,060
	742,028	652,673	733,780
הון:			
הון המיוחס לבעלים של החברה האם:			
הון מניות נפרע וקרנות הון	241,471	232,548	238,775
עודפים	1,217,265	1,113,689	1,183,215
	1,458,736	1,346,237	1,421,990
הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה:			
זכויות שאינן מקנות שליטה	10,858	22,890	9,832
סך הכל הון	1,469,594	1,369,127	1,431,822
	2,469,851	2,240,909	2,383,631

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

31 באוגוסט, 2017			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	דוד מימון יו"ר הדירקטוריון	שלמה טיסר חבר דירקטוריון ומנכ"ל	יוסי גרוסמן מנהל כספים

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות					
הקמת דירות ומבנים	6,818	39,325	3,622	4,296	83,347
השכרת נדל"ן להשקעה	62,485	58,931	31,097	30,022	119,612
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו	11,721	17,351	5,792	13,646	45,338
מתן שירותי ארכיבאות	38,694	37,064	19,669	18,939	75,895
הכנסות אחרות	1,883	1,910	822	947	3,962
	121,601	154,581	61,002	67,850	328,154
עלות ההכנסות					
עלות הקמת דירות ומבנים	6,432	30,512	3,416	3,862	65,076
עלות השכרת נדל"ן להשקעה	5,566	5,781	2,347	2,541	12,653
עלות מתן שירותי ארכיבאות	19,800	20,309	9,651	9,899	40,911
עלות הכנסות אחרות	1,313	1,893	713	932	2,338
	33,111	58,495	16,127	17,234	120,978
רווח גולמי	88,490	96,086	44,875	50,616	207,176
הוצאות מכירה ושיווק	(918)	(815)	(448)	(459)	(1,768)
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,565)	(13,154)	(6,853)	(6,808)	(26,712)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(98)	(2,700)	22	-	(2,587)
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	(249)	(158)	(256)	(164)	(256)
רווח מפעולות רגילות	73,660	79,259	37,340	43,185	175,853
הוצאות מימון	(11,310)	(9,176)	(6,460)	(6,142)	(20,037)
הכנסות מימון	1,100	889	800	378	1,546
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	503	(2,011)	321	(1,325)	(2,370)
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה	63,953	68,961	32,001	36,096	154,992
מסים על ההכנסה	(14,593)	(6,264)	(7,033)	(8,357)	(12,565)
רווח לתקופה	49,360	62,697	24,968	27,739	142,427
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:					
פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
הערכה מחדש של רכוש קבוע	1,728	3,805	895	995	10,139
מדידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	-	-	-	-	398
פריטים שייתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	3,012	(2,983)	6,164	(334)	2,945
התאמות מתרגום דוחות כספים של פעילויות חוץ	(1,060)	814	2,251	11	(4,329)
סך רווח כולל אחר לתקופה לאחר מסים	3,680	1,636	9,310	672	9,153
סך הכל רווח כולל לתקופה	53,040	64,333	34,278	28,411	151,580

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
רווח לתקופה המיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	48,066	60,347	24,234	26,821	138,583
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,294	2,350	734	918	3,844
סה"כ רווח לתקופה	49,360	62,697	24,968	27,739	142,427
רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	51,746	61,983	33,544	27,493	147,736
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,294	2,350	734	918	3,844
סה"כ רווח כולל לתקופה	53,040	64,333	34,278	28,411	151,580
רווח למניה ל- 1 ש"ח ע"נ המיוחס לבעלי המניות של החברה:					
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	2.71	3.4	1.36	1.51	7.8

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2017

	הון המיוחס לבעלים של החברה האם									
	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרן הון בגין השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין שערוך רכוש קבוע	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	בלתי מבוקר										
יתרה ליום 1.1.2017 (מבוקר)	31,868	206,387	43,765	3,327	(35,540)	88,600	1,183,215	(99,632)	1,421,990	9,832	1,431,822
שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2017:											
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	48,066	-	48,066	1,294	49,360
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	3,012	(1,060)	1,728	-	-	3,680	-	3,680
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	3,012	(1,060)	1,728	48,066	-	51,746	1,294	53,040
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	(15,000)	-	(15,000)	-	(15,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(268)	(268)
העברה מקרן הון בגין שערוך רכוש קבוע בשל פחת	-	-	-	-	-	(984)	984	-	-	-	-
יתרה ליום 30.6.2017	31,868	206,387	43,765	6,339	(36,600)	89,344	1,217,265	(99,632)	1,458,736	10,858	1,469,594

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2016

	הון המיוחס לבעלים של החברה האם										
	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין שערוך רכוש קבוע	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	בלתי מבוקר											
יתרה ליום 1.1.2016 (מבוקר)	31,857	206,079	43,765	304	382	(31,211)	80,245	1,061,450	(98,931)	1,293,940	22,164	1,316,104
שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2016:												
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	60,347	-	60,347	2,350	62,697
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	(2,983)	814	3,805	-	-	1,636	-	1,636
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	-	(2,983)	814	3,805	60,347	-	61,983	2,350	64,333
הנפקת מניות	11	308	-	(319)	-	-	-	-	-	-	-	-
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	15	-	-	-	-	-	15	-	15
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	-	(9,000)	-	(9,000)	-	(9,000)
רכישה עצמית של מניות החברה	-	-	-	-	-	-	-	-	(701)	(701)	-	(701)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,624)	(1,624)
העברה מקרן הון בגין שערוך רכוש קבוע בשל פחת	-	-	-	-	-	-	(892)	892	-	-	-	-
יתרה ליום 30.6.2016	31,868	206,387	43,765	-	(2,601)	(30,397)	83,158	1,113,689	(99,632)	1,346,237	22,890	1,369,127

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2017

	הון המיוחס לבעלים של החברה האם									
	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרן הון בגין השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין שערוך רכוש קבוע	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	בלתי מבוקר										
יתרה ליום 1.4.2017	31,868	206,387	43,765	175	(38,851)	88,952	1,207,528	(99,632)	1,440,192	10,258	1,450,450
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2017:											
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	24,234	-	24,234	734	24,968
רווח כולל אחר	-	-	-	6,164	2,251	895	-	-	9,310	-	9,310
סך הכל רווח כולל לתקופה	-	-	-	6,164	2,251	895	24,234	-	33,544	734	34,278
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	(15,000)	-	(15,000)	-	(15,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(134)	(134)
העברה מקרן הון בגין שערוך רכוש קבוע בשל פחת	-	-	-	-	-	(503)	503	-	-	-	-
יתרה ליום 30.6.2017	31,868	206,387	43,765	6,339	(36,600)	89,344	1,217,265	(99,632)	1,458,736	10,858	1,469,594

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2016

	הון המיוחס לבעלים של החברה האם										
	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין שערוך רכוש קבוע	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	בלתי מבוקר											
יתרה ליום 1.4.2016	31,859	206,130	43,765	266	(2,267)	(30,408)	82,609	1,086,422	(98,931)	1,319,445	22,132	1,341,577
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2016:												
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	26,821	-	26,821	918	27,739
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	(334)	11	995	-	-	672	-	672
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	-	(334)	11	995	26,821	-	27,493	918	28,411
הנפקת מניות	9	257	-	(266)	-	-	-	-	-	-	-	-
רכישה עצמית של מניות החברה	-	-	-	-	-	-	-	-	(701)	(701)	-	(701)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(160)	(160)
העברה מקרן הון בגין שערוך רכוש קבוע בשל פחת	-	-	-	-	-	-	(446)	446	-	-	-	-
יתרה ליום 30.6.2016	31,868	206,387	43,765	-	(2,601)	(30,397)	83,158	1,113,689	(99,632)	1,346,237	22,890	1,369,127

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016

	הון המיוחס לבעלים של החברה האם											
	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין שערוך רכוש קבוע	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
יתרה ליום 1.1.2016	31,857	206,079	43,765	304	382	(31,211)	80,245	1,061,450	(98,931)	1,293,940	22,164	1,316,104
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016:												
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	138,583	-	138,583	3,844	142,427
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	2,945	(4,329)	10,139	398	-	9,153	-	9,153
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	-	2,945	(4,329)	10,139	138,981	-	147,736	3,844	151,580
הנפקת מניות	11	308	-	(319)	-	-	-	-	-	-	-	-
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	15	-	-	-	-	-	15	-	15
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	-	(19,000)	-	(19,000)	-	(19,000)
רכישה עצמית של מניות החברה	-	-	-	-	-	-	-	-	(701)	(701)	-	(701)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת מאוחדת	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,164)	(12,164)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,012)	(4,012)
העברה מקרן הון בגין שערוך רכוש קבוע בשל פחת	-	-	-	-	-	-	(1,784)	1,784	-	-	-	-
יתרה ליום 31.12.2016	31,868	206,387	43,765	-	3,327	(35,540)	88,600	1,183,215	(99,632)	1,421,990	9,832	1,431,822

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה	49,360	62,697	24,968	27,739	142,427
התאמות בגין:					
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות					
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(503)	2,011	(321)	1,325	2,370
פחת והפחתות	6,479	7,255	3,291	3,692	13,026
הוצאות (הטבות) מסים נדחים, נטו	4,584	(3,291)	1,555	3,593	(7,069)
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	249	158	256	164	256
שערוך הלוואות לזמן ארוך מתאגידים					
בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(30)	-	121	-	(17)
שערוך (שחיקת) אגרות חוב	(254)	(1,702)	703	562	(2,192)
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	-	15	-	-	15
שחיקת (שערוך) הלוואות לזמן ארוך שניתנו	(451)	324	(270)	634	(373)
ירידת (עליית) ערך חייבים ונכסים פיננסים	-	391	-	(342)	-
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי					
מזומנים	(83)	(102)	233	5	513
עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו	(11,721)	(17,351)	(5,792)	(13,646)	(45,338)
	47,630	50,405	24,744	23,726	103,618
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
ירידה (עליה) בפיקדונות ליווי פרויקטים	(5,297)	6,067	(5,304)	(7,180)	2,449
עליה בלקוחות	(2,222)	(6,105)	(1,603)	(1,647)	(6,319)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(1,655)	(164)	(1,756)	(108)	590
עליה במלאי בניינים למכירה, נטו	(38,689)	(10,821)	(19,250)	(15,790)	(48,197)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	419	1,066	(357)	987	193
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	468	6,845	(1,906)	2,226	8,084
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות	49,604	(8,085)	28,233	18,158	(16,413)
מס הכנסה, נטו	3,261	(213)	4,402	(668)	(1,420)
ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	(122)	(2)	(76)	(143)	(208)
מזומנים נטו, מפעילות שוטפת	53,397	38,993	27,127	19,561	42,377

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
השקעה במקרקעין לבניה	(147)	(119)	-	(979)	(139)
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	-	(112)	-	(58)	(112)
רכישה והשקעה ברכוש קבוע	(8,675)	(1,370)	(6,641)	(588)	(9,277)
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה	(12,671)	(107,628)	(5,942)	(11,803)	(128,881)
תמורה ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	768	368	761	362	775
השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה	-	(2,392)	-	-	(2,392)
דיבידנד מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	-	500	-	-	900
פירעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך, נטו	1,798	(1,000)	989	(2,136)	(1,483)
מזומנים נטו, לפעילות השקעה	(18,927)	(111,753)	(10,833)	(15,202)	(140,609)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	8,000	-	-	-	162,421
הנפקת מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	-	11	-	9	11
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(4,935)	(5,859)	(3,282)	(2,962)	(11,849)
פדיון אגרות חוב	-	-		-	(72,395)
רכישה עצמית של מניות החברה	-	(701)	-	(701)	(701)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת	-	-		-	(12,164)
דיבידנד שחולק לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(268)	(1,624)	(134)	(160)	(4,012)
דיבידנד שחולק לבעלי המניות בחברה	(25,000)	(9,000)	(15,000)	(9,000)	(9,000)
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון	(22,203)	(17,173)	(18,416)	(12,814)	52,311
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	12,267	(89,933)	(2,122)	(8,455)	(45,921)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	88,967	135,401	103,672	54,030	135,401
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	83	102	(233)	(5)	(513)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	101,317	45,570	101,317	45,570	88,967

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
ריבית ששולמה	10,954	9,506	7,488	4,951	22,458
ריבית שהתקבלה	850	856	384	473	1,706
מסים על ההכנסה ששולמו	10,902	12,374	5,454	6,282	24,205
מסים על ההכנסה שהתקבלו	4,789	2,475	4,750	688	3,141

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

<u>וילאר אינטרנשיונל בע"מ</u>

<u>ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2017</u>

<u>ביאור 1 - כללי</u>

א. כללי

וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן:"החברה") התאגדה בחודש יולי 1975. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מחודש מרס 1993. בעל השליטה בחברה הוא מר שלמה טיסר.

כתובת המשרד הרשום של החברה הינו ת.ד. 3146 רח' האשל 3, פארק תעשיה דרומי קיסריה, 3088900.

החברה והחברות המוחזקות שלה פועלות בתחומים הבאים:
1) השכרת מבנים.
2) הקמת מבנים.
3) מתן שירותי ארכיבאות.
4) פעילויות נוספות, בעיקר השכרת ציוד בניה ובטיחות וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של המטבעות העיקריים ושיעורי השינוי, בתקופות הדיווח:

	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
מדד המחירים לצרכן (בגין)	100	100.2	100
מדד המחירים לצרכן (ידוע)	100.7	99.9	100
דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)	3.496	3.846	3.845
אירו (בש"ח ל- 1 אירו)	3.989	4.283	4.043
ליי רומני חדש (בש"ח ל- 1 ליי)	0.8753	0.947	0.890

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
	%	%	%	%	%
שיעורי העלייה (ירידה) של:					
מדד המחירים לצרכן (בגין)	-	-	(0.1)	1.02	(0.2)
מדד המחירים לצרכן (ידוע)	0.7	(0.4)	0.9	0.51	(0.3)
דולר של ארה"ב	(9.08)	(1.43)	(3.74)	2.12	(1.46)
אירו	(1.43)	0.87	2.67	(0.04)	(4.78)
ליי רומני חדש	(1.7)	0.96	2.61	(1.15)	(5.12)

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2017

(באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב הנקוטים בדוחות הכספיים השנתיים.

ב. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים בתקופה של היישום לראשונה:

תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן- "התקן")

בהתאם לאמור בביאור 2 לא' (1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ובמסגרת בחינה ראשונית שנערכה על ידי החברה בנוגע להשפעתו הצפויה של אימוץ התקן על דוחותיה הכספיים של החברה החל מיום 1 בינואר 2018, מעריכה החברה כי יישום הוראות התקן ישפיע, נכון למועד הדיווח, על ההכרה בהכנסה בפרוייקט נהריה הירוקה - שלב ג' (להלן- "פרוייקט נהריה").
מאחר ובכוונת החברה לאמץ את ההקלה במסגרתה התקן יושם לראשונה עבור חוזים שטרם הושלמו בלבד לא נלקחו בחשבון בבחינת החברה ההשפעות של יישום התקן בגין הפרוייקטים בנהריה הירוקה - שלב ב' וברמת אביב (להלן- "הפרוייקטים"), בהם מעריכה החברה כי כל יחידות הדיור בפרוייקטים אלו תימסרנה לרוכשים עד ליום 31 בדצמבר 2017.

בחינת החברה התבססה על שיעור מכירת יחידות הדיור ושיעור התקדמות ביצוע החוזים בפועל בפרוייקט נהריה נכון למועד הדיווח.

בהתבסס על הערכתה של החברה, כאמור לעיל, להלן ההשפעה על סעיפי הדוח על הרווח או הפסד אילו היתה מאמצת החברה את התקן החל מיום 1 בינואר 2017, לתקופה של שישה חודשים אשר הסתיימה ביום 30 ביוני 2017:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017		
	לפני יישום התקן	שינוי בגין יישום התקן	לאחר יישום התקן
הכנסות מהקמת דירות ומבנים	6,818	21,788	28,606
עלות הקמת דירות ומבנים	6,432	16,881	23,313
מיסים על ההכנסה	14,593	1,129	15,722
רווח לתקופה	49,360	3,778	53,138

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים בתקופה של היישום לראשונה: (המשך)

בהתבסס על הערכתה של החברה, כאמור לעיל, להלן ההשפעה על סעיפי הדוח על הרווח או הפסד אילו היתה מאמצת החברה את התקן החל מיום 1 בינואר 2017, לתקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום 30 ביוני 2017:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017		
	לפני יישום התקן	שינוי בגין יישום התקן	לאחר יישום התקן
הכנסות מהקמת דירות ומבנים	3,622	8,979	12,601
עלות הקמת דירות ומבנים	3,416	7,210	10,626
מיסים על ההכנסה	7,033	407	7,440
רווח לתקופה	24,968	1,362	26,330

הערכותיה האמורות של החברה מבוססות במידה מהותית על ציפיות והערכות נוכחיות של החברה לגבי מסירת כל יחידות הדיור לרוכשים בפרוייקטים עד ליום 31 בדצמבר 2017. הערכות אלו מבוססות על עובדות ונתונים בקשר למצבם הנוכחי של הפרוייקטים ועל עובדות ונתונים מאקרו-כלכליים, והכל כפי שידוע לחברה נכון למועד אישור הדוחות, ואין כל וודאות כי ציפיות והערכות אלו יתממשו במלואן או בחלקן.

במהלך המחצית השניה של שנת 2017 ולקראת מועד האימוץ הצפוי של התקן, החברה תשפר את יכולתה לאמוד את ההשפעה הכמותית מיישום התקן. במידת הצורך, החברה תעדכן את הגילוי בדבר השפעת היישום, בדוחותיה הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2017.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2017

(באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מגזרי פעילות

א. כללי

הקבוצה פועלת בעיקר במגזרים העסקיים הבאים, המדווחים להנהלתה הראשית לצרכי קבלת החלטות:

מגזר השכרת מבנים	-	השכרת מבנים, בעיקר מבני תעשיה, לוגיסטיקה ומקבצי דיור.
מגזר הקמת מבנים	-	הקמת מבני תעשיה לשימוש הקבוצה ולאחרים ובניית דירות מגורים עבור צדדים שלישיים.
מגזר הארכיבאות	-	מתן שירותי ארכיבאות ללקוחות שונים.
אחרים	-	בעיקר השכרת ציוד בניה וציוד ובטיחות וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.

מחירי העברה בין המגזרים העסקיים נקבעו על בסיס מחירי שוק.

ב. מידע לגבי רווח או הפסד:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)			
	השכרת מבנים *	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
הכנסות מלקוחות חיצוניים	62,700	6,818	38,694	13,430
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו	11,721	-	-	-
הכנסות בין מגזריות	8,494	15,749	-	1,127
סך הכל הכנסות מגזריות	82,915	22,567	38,694	14,557
רווח מגזרי	75,009	1,283	12,769	3,057

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)			
	השכרת מבנים *	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
הכנסות מלקוחות חיצוניים	59,165	39,325	37,064	13,418
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו	17,351	-	-	-
הכנסות בין מגזריות	8,062	28,896	-	790
סך הכל הכנסות מגזריות	84,578	68,221	37,064	14,208
רווח מגזרי	76,574	10,689	11,068	327

* כולל חלקה היחסי של החברה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע לגבי רווח או הפסד (המשך):

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)			
	השכרת מבנים *	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
הכנסות מלקוחות חיצוניים	31,303	3,622	19,669	6,814
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו	5,792	-	-	-
הכנסות בין מגזריות	4,516	3,718	-	622
סך הכל הכנסות מגזריות	41,611	7,340	19,669	7,436
רווח מגזרי	37,945	388	6,767	1,597

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)			
	השכרת מבנים *	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
הכנסות מלקוחות חיצוניים	30,131	4,296	18,939	6,393
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו	13,646	-	-	-
הכנסות בין מגזריות	4,080	13,779	-	276
סך הכל הכנסות מגזריות	47,857	18,075	18,939	6,669
רווח (הפסד) מגזרי	44,346	1,386	6,230	(411)

* כולל חלקה היחסי של החברה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע לגבי רווח או הפסד (המשך):

	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016			
	השכרת מבנים *	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
מחזור הפעולות מחיצוניים	120,062	83,347	75,895	25,581
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו	45,338	-	-	-
מחזור הפעולות בין מגזריות	15,881	51,575	-	2,083
סך הכל הכנסות מגזריות	181,281	134,922	75,895	27,664
רווח מגזרי	164,394	22,421	23477	2,691

* כולל חלקה היחסי של החברה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ג. התאמה בין סך הרווח או ההפסד של המגזרים בני דיווח לבין הרווח או ההפסד לפני הוצאות מסים על ההכנסה:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
סך הכל רווח של מגזרים בני דיווח	92,118	98,658	46,697	51,551	212,983
התאמות:					
התאמה בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(2,053)	(27)	(1,195)	448	(683)
ביטול רווחים בין מגזריים	(1,575)	(2,545)	(627)	(1,383)	(5,124)
סכומים לא מוקצים:					
הוצאות מכירה ושיווק	(918)	(815)	(448)	(459)	(1,768)
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,565)	(13,154)	(6,853)	(6,808)	(26,712)
הוצאות אחרות, נטו	(347)	(2,858)	(234)	(164)	(2,843)
הוצאות מימון, נטו	(10,210)	(8,287)	(5,660)	(5,764)	(18,491)
רווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	503	(2,011)	321	(1,325)	(2,370)
סך הכל רווח לפני מסים על ההכנסה	63,953	68,961	32,001	36,096	154,992

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2017

(באלפי ש"ח)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים כגון מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, חובות ויתרות חובה לזמן ארוך לקבל, התחייבויות לא נגזרות כגון אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך.
בשל אופיים, השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הכלולים בהון החוזר שלה בדרך כלל זהה או קרוב לערך בו הם כלולים בדוחות הכספיים שלה.

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן:

	ליום 30 ביוני 2017	
	שווי הוגן	ערך בספרים
התחייבויות פיננסיות		
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)	8,703	8,644
אגרות חוב בריבית קבועה (2)	450,032	430,217
	458,735	438,861

(1) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים (הערך בספרים כולל יתרות בגין ריבית לשלם).
(2) השווי ההוגן של אגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל (הערך בספרים כולל יתרות בגין ריבית לשלם).

נכסים פיננסיים

לחברה השקעה בנכס פיננסי המוחזק למכירה בסך של כ - 40.8 מיליון ש"ח, המסווג לרמה 1 במדרג השווי ההוגן ומדידתו מבוססת על מחיר מצוטט בשוק פעיל.

ביאור 5 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה

1. ביום 17 בינואר, 2017 שולם הדיבידנד שהוכרז ביום 28 בדצמבר, 2016 בסך של 10 מיליוני ש"ח (כ - 0.563 ש"ח למניה).

2. פרויקט הבניה "הברון הירש" בשכונת רמת אביב בתל אביב - במהלך תקופת הדיווח חתמה החברה על הסכם מכר נוסף כך שבסך הכל חתמה החברה עד תום תקופת הדיווח על 19 הסכמי מכר מתוך 20 יחידות דיור אשר הועמדו למכירה במסגרת הפרוייקט.

3. פרוייקט הבניה "וילאר הירוקה" שלב ג' בנהריה - במהלך תקופת הדיווח חתמה החברה על 28 הסכמי מכר נוספים כך שבסך הכל חתמה החברה עד תום תקופת הדיווח על 37 הסכמי מכר מתוך 72 יחידות דיור אשר הועמדו למכירה במסגרת שלב זה.

4. ביום 19 בינואר, 2017 התקשרה החברה עם משקיע מסווג, בדבר הקצאה פרטית של כ - 7.3 מליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה (להלן: "אגרות החוב"), בתמורה כוללת בסך של כ - 8 מיליוני ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור, עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של כ - 257 מיליוני ש"ח ע.נ.

5. ביום 31 בינואר 2017 פרסמה החברה תשקיף מדף, המחליף את תשקיף המדף שתוקפו הסתיים בחודש פברואר 2017.

ביאור 5 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה (המשך)

6. בהתאם לאמור בסעיפים 5.3.1 ו – 5.3.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ז' ו - ח') שנחתם בין החברה לבין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, התחייבה החברה לעמוד בתנאי הון עצמי מתואם מינימאלי, כמוצג בדוח על המצב הכספי אשר (על פי אמות המידה המחמירות יותר בין אגרות החוב) לא יפחת מ – 600 מיליון ש"ח ובתנאי יחס הון עצמי מתואם לדוח על המצב הכספי אשר לא יפחת מ- 30%. נכון למועד הדוח הונה של החברה עומד על כ - 1.5 מיליארד ש"ח וכן יחס ההון המתואם לדוח על המצב הכספי עומד על כ – 59%. בהתאם לכך, עומדת החברה בתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ח' ו – ז') האמורים לעיל.

7. ביום 17 במאי, 2017 פרסמה חברת הדירוג Standard & Poor`s Maalot דוח דירוג עדכני לתעודות ההתחייבות של החברה, אשר דורגו על ידה בדירוג של AA באופק יציב.

8. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 29 במאי 2017, הוארכה כהונתו של מר דוד מימון כיו"ר דירקטוריון זמני של החברה עד ליום 30 בספטמבר, 2017.

9. ביום 29 במאי 2017 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת דיבידנד, בשיעור של כ- 10.5% מסך הרווח הנקי השנתי ושל כ- 14% מסך הרווח השנתי בנטרול השפעות שערוך הנכסים של החברה לשנת 2016, בסך 15 מיליוני ש"ח (כ- 0.84 ש"ח למניה). ביום 18 ביוני 2017 שולם הדיבידנד.

ביאור 6 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

1. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 31 באוגוסט 2017, הוארכה כהונתו של מר דוד מימון כיו"ר דירקטוריון זמני של החברה עד ליום 31 בדצמבר, 2017.

2. ביום 31 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 28 באוגוסט 2017, את התקשרות החברה בעסקה זניחה שאינה חריגה, במסגרתה תעניק החברה שירותי ניהול לחברות פרטיות בבעלות בעל השליטה ומנכ"ל החברה, מר שלמה טיסר. בתמורה לשירותים האמורים ישולמו לחברה דמי ניהול חודשיים בסך כולל של 30,000 ש"ח (הצמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2017). הסכם השירותים יהיה בתוקף לתקופה של 3 שנים, עד ליום 31.8.2020.

3. ביום 31 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, את חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. הפוליסה החדשה תהא לתקופה של שנה, החל מיום 1 בספטמבר 2017 ועד ליום 31 באוגוסט 2018. החלת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה גם על בעל השליטה בחברה ומקורביו, המכהנים כנושאי משרה בחברה, מר שלמה טיסר, גב' מיכל טיסר ומר מתן טיסר, אושרה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בימים 24 ו-31 באוגוסט 2016, בהתאמה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס-2000. ההתקשרות עם בעל השליטה וקרוביו תהיה בתוקף לתקופה של 3 שנים (עד ליום 31.8.2019).

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

ליום 30 ביוני, 2017

(בלתי מבוקרים)

<u>דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של וילאר אינטרנשיונל בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: **"החברה"**), ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכלול במידע הכספי הביניים הנפרד המתייחס ליתרה בגין חברות מוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

ירושלים, 31 באוגוסט 2017

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	78,929	19,285	73,269
לקוחות	39,451	47,903	42,370
נכסים פיננסיים לזמן קצר	10,697	10,728	21,462
חייבים ויתרות חובה	102,965	37,365	83,221
מלאי ציוד בנייה	1,614	1,783	1,819
מס הכנסה לקבל	680	4,957	5,143
סה"כ נכסים שוטפים	234,336	122,021	227,284
נכסים לא שוטפים:			
יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו	1,743,057	1,676,634	1,717,931
נכסים פיננסיים לזמן ארוך	86,793	81,368	85,201
רכוש קבוע	4,152	4,714	4,199
מסים נדחים	1,848	4,915	2,700
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,835,850	1,767,631	1,810,031
	2,070,186	1,889,652	2,037,315
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
ספקים ונותני שירותים	13,619	14,980	14,177
זכאים ויתרות זכות	15,759	43,457	16,862
חלויות שוטפות של אגרות חוב	72,623	72,226	72,276
דיבידנד לשלם	-	-	10,000
סה"כ התחייבויות שוטפות	102,001	130,663	113,315
התחייבויות לא שוטפות:			
אגרות חוב	506,660	409,786	499,262
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	2,789	2,966	2,748
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	509,449	412,752	502,010
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
הון מניות נפרע וקרנות הון	241,471	232,548	238,775
עודפים	1,217,265	1,113,689	1,183,215
סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	1,458,736	1,346,237	1,421,990
	2,070,186	1,889,652	2,037,315

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע כספי ביניים נפרד.

31 באוגוסט 2017

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד	דוד מימון יו"ר הדירקטוריון	שלמה טיסר חבר דירקטוריון ומנכ"ל	יוסי גרוסמן מנהל כספים

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות					
הקמת דירות ומבנים	48,737	56,623	20,061	27,936	104,357
עלות ההכנסות					
עלות הקמת דירות ומבנים	45,971	53,144	18,973	26,117	97,417
רווח גולמי	2,766	3,479	1,088	1,819	6,940
הוצאות מכירה ושיווק	(11)	(14)	(11)	(8)	(14)
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,623)	(1,895)	(1,254)	(923)	(5,260)
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	-	24	-	24	53
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	132	1,594	(177)	912	1,719
הוצאות מימון	(11,115)	(8,528)	(6,461)	(5,614)	(18,917)
הכנסות מימון	13,275	11,757	7,005	5,924	24,570
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו	46,364	56,958	23,992	25,885	133,585
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה	48,656	61,781	24,359	27,107	140,957
מסים על ההכנסה	(590)	(1,434)	(125)	(286)	(2,374)
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	48,066	60,347	24,234	26,821	138,583
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:					
פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
מדידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	-	-	-	-	188
חלק החברה ברווח כולל אחר מפריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד של חברות מוחזקות, נטו	1,728	3,805	895	995	10,349
סך פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד	1,728	3,805	895	995	10,537
פריטים שייתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
נכסים פיננסים זמינים למכירה	3,012	(2,983)	6,164	(334)	2,945
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר מפריטים שייתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד חברות מוחזקות, נטו	(1,060)	814	2,251	11	(4,329)
סך פריטים שייתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד	1,952	(2,169)	8,415	(323)	(1,384)
סך רווח כולל אחר לתקופה לאחר מסים	3,680	1,636	9,310	672	9,153
סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	51,746	61,983	33,544	27,493	147,736

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע כספי ביניים נפרד.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת					
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	48,066	60,347	24,234	26,821	138,583
התאמות בגין:					
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו	(46,364)	(56,958)	(23,992)	(25,885)	(133,585)
פחת והפחתות	573	553	291	272	1,123
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	-	(24)	-	(24)	(53)
שערוך הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות	(12,868)	(11,128)	(6,617)	(5,548)	(24,516)
שערוך (שחיקת) אגרות חוב	(254)	(1,702)	703	562	(2,192)
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	-	15	-	-	15
מסים נדחים, נטו	(51)	238	(22)	465	536
	(10,898)	(8,659)	(5,403)	(3,337)	(20,089)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
ירידה (עליה) בלקוחות	2,919	(569)	(95)	1,950	(3,278)
ירידה בחייבים ויתרות חובה	363	2,386	1,356	396	1,659
ירידה (עליה) במלאי ציוד בנייה	205	(257)	205	(140)	(293)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(558)	1,148	(4,263)	1,029	345
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(1,103)	1,154	664	1,163	3,481
ירידה במס הכנסה לקבל	4,463	616	4,485	9	430
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	41	10	23	(38)	37
מזומנים, נטו לפעילות שוטפת	(4,568)	(4,171)	(3,028)	1,032	(17,708)
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות	12,868	11,128	6,617	5,548	24,516
סך הכל מזומנים, נטו מפעילות שוטפת	8,300	6,957	3,589	6,580	6,808
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת רכוש קבוע	(526)	(19)	(443)	-	(73)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	24	-	24	52
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	14,201	(85,089)	6,878	(11,545)	(110,661)
קבלת דיבידנד	-	-	-	-	870
השקעה בחברה מוחזקת	-	-	-	-	(12,164)
פירעון הלוואות לשותפים בחברות מוחזקות, נטו	685	516	336	-	1,526
השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה	-	(2,392)	-	-	(2,392)
מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) השקעה	14,360	(86,960)	6,771	(11,521)	(122,842)
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון					
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	8,000	-	-	-	162,421
רכישה עצמית של מניות החברה	-	(701)	-	(701)	(701)
דיבידנד ששולם לבעלי המניות בחברה	(25,000)	(9,000)	(15,000)	(9,000)	(9,000)
הנפקת מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	-	11	-	9	11
פדיון אגרות חוב	-	-	-	-	(72,406)
מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון	(17,000)	(9,690)	(15,000)	(9,692)	80,325
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	5,660	(89,693)	(4,640)	(14,633)	(35,709)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	73,269	108,978	83,569	33,918	108,978
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	78,929	19,285	78,929	19,285	73,269

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע כספי ביניים נפרד.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

מידע מהותי המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 30 ביוני 2017

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד

א. המידע הכספי ביניים הנפרד של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "**החברה**") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2017 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

ג. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

ביאור 2 - מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות:

במהלך התקופה העניקה החברה לחברות מוחזקות, הלוואות נוספות בסכום של כ - 14.2 מליוני ש"ח.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן – "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר שלמה טיסר, חבר הדירקטוריון ומנהל כללי;
2. מר יוסי גרוסמן, מנהל הכספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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 ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2017 (להלן- "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.3.2017 , היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, שלמה טיסר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן – "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 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, ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2017) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 באוגוסט, 2017

_____

שלמה טיסר

מנכ"ל וחבר הדירקטוריון

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

אני, יוסי גרוסמן מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן – "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2017 (להלן – "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2017) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 באוגוסט, 2017

_____

יוסי גרוסמן, מנהל כספים

<u>וילאר אינטרנשיונל בע"מ</u>

<u>הערכות שווי בגין נכסים אשר שועבדו לטובת מחזיקי האג"ח</u>

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

27/7/2017

שומת מקרקעין מקיפה

מבני תעשיה

גוש: 6353, חלקה: 12 (חלק)

רחוב סמטת התבור/ רחוב גליס

אזור התעשייה סגולה בפתח תקווה

השוכרים: שוכרים שונים





גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

27/7/2017

חוות דעת שמאית מקיפה

לעניין מקרקעין בחלק מחלקה 12 בגוש 6353,

רחוב סמטת התבור/ רחוב גליס

אזור תעשייה סגולה בפתח תקוה

<u>פרטי הזמנת השומה</u>

התבקשתי ע"י מר יוסי גרוסמן, מנהל הכספים בחב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ ח.צ. 520038910, בהזמנת עבודה מיום 17/5/2017, להעריך את "השווי ההוגן" של הזכויות במקרקעין נשוא הערכה זו לצורך הדוחות הכספיים של החברה ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ, כנדרש עפ"י תקן חשבונאות בינ"ל IAS 40 - נדל"ן להשקעה (תקן חשבונאות מס' 16 נדל"ן להשקעה), תקן חשבונאות בנ"ל IAS 16 - רכוש קבוע (תקן חשבונאות מס' 27 של המוסד לתקינה חשבונאית) ותקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 - "מדידת שווי הוגן"; וגם בהתאם לתקן 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין והועדה לתקינה שמאית מאוקטובר 2010 בדבר "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית", וגם בהתאם לתקן 19.0 של מועצת שמאי מקרקעין והועדה לתקינה שמאית מיוני 2010 בדבר "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי".

<u>הסכם הגבלת אחריות</u>

קיבלתי מחברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ כתב שיפוי בגין חוות דעת זו, לפיה ערבה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ לעניין אמיתותם של כל המסמכים, ההסכמים וכל הנתונים שהוגשו למשרדי ע"י חברת וילאר אינטרנשיונל, ואשר בין היתר, עליהם הסתמכה חוות דעת זו. אם בעתיד תוגש תביעה ו/או הליך כלשהוא כנגד השמאי או מי מטעמו הקשורים בחוות דעת זו החברה מתחייבת לשפות את השמאי ו/או מי מטעמו בגין כל נזק ו/או עלות ו/או הוצאה אשר תגרם בשל התביעה וזאת בתנאי שלא ייקבע בפסק דין כי השמאי פעל בזדון בקשר לחוות הדעת.

<u>יחסי תלות</u>

הריני מצהיר כי אין כל תלות בין הח"מ לחברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ ו/או מי ממנהליה. הריני מצהיר כי לא קיימות התניות לעניין שכר הטרחה ויחסי תלות בגין עריכת חוות הדעת ואו/ חוות דעת אחרות אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

<u>מטרת השומה</u>

הערכת "השווי ההוגן" של הזכויות במקרקעין נשוא הערכה זו לצורך הדוחות הכספיים של החברה כמפורט בפרטי הזמנת השומה, ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

פרטי השמאי

שם השמאי: גלעד יצחקי
רישיון מספר: 132
פרטי השכלה וניסיון:

1) בוגר האוניברסיטה העברית בירושלים בכלכלה ומדע המדינה - 1969.

2) בעל תעודה במינהל עסקים מטעם האוניברסיטה העברית - 1975.

3) 1969 – 1975: עבדתי ככלכלן במשרד האוצר ובמשרד מבקר המדינה.

4) 1975 – 1978: עבדתי באגף שומת מקרקעין בהכנת שומות וחוות דעת מקצועיות.

5) 1978 – 1979: כהנתי כסגן השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים.

6) 1979 – 1982: כהנתי בתפקיד השמאי הממשלתי הראשי ומנהל אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים בירושלים.

7) מיולי 1982 : הנני בעל משרד לשמאות מקרקעין הנותן שירות למגוון גדול של לקוחות.

8) 1988 – 1995: שימשתי כשמאי מינהל מקרקעי ישראל של מחוזות חיפה והצפון.

9) 1999: מרצה באוניברסיטת תל-אביב בפקולטה למדעי החברה – התכנית לשמאות מקרקעין בנושא יישומים בשומה למעשה.

10) 2004: משנת 2004 המשרד פועל בטבעון ונותן שירותים למשרדי ממשלה, חברות ממשלתיות וגורמים פרטיים.

11) 2005 – 2007: חבר וועדת האתיקה של לשכת שמאי המקרקעין.

12) 2010 : מתמחה בנושאי שימור מבנים ואתרי מורשת במסגרת המכללה גליל מערבי בעכו.

המועד הקובע להערכה

בהתאם להזמנת השומה, המועד הקובע להערכה הוא 30/6/2017.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

הביקור האחרון במקום נערך ב - 24/5/2017 ע"י עובדי המשרד איתי יובל - שמאי מקרקעין, וקאיד חוטבא - בוגר התמחות.

פרטי המקרקעין

גוש: 6353
חלקה: 12 (חלק)
כתובת: רחוב סמטת התבור / בן ציון גליס, אזור התעשייה סגולה בפתח תקוה.
מהות הנכס: קרקע ועליה מבני תעשיה.
שטח המגרש: 27.028 דונם
שטח המבנים: כ- 12,352 מ"ר (עפ"י חוזי השכירות).
גיל המבנים: מבנים ישנים וחדשים.

חומר שנתקבל ממזמין ההערכה

1) חוזה רכישת הנכס (מ- 25/1/2010).
2) נתונים עדכניים על דמי שכירות שמשלמים השוכרים נכון ל - 30/6/2017.
3) תכניות הבקשה להיתר של המבנים נתקבלו לעיון.
4) היתרי בניה כולל חלק מאישורים על גמר בניה.

עסקת רכישה של הנכס

מחוזה רכישה מיום 25/1/2010, בין ישראלום נכסים בע"מ (המוכרת) לבין וילאר נכסים (1985) בע"מ (הרוכשת), עולה כי הנכס נשוא ההערכה נרכש ע"י חב' וילאר נכסים בתמורה ל- 63,180,000 ₪ בתוספת מע"מ.

הערכות קודמות (מחמש השנים האחרונות)

1) בנושא זה חוות דעת שמאית מקיפה מיום 17/4/2012, בה הערכתי את הנכס נשוא ההערכה ע"ס של 70.0 מ' ש"ח נכון למועד קובע 31/3/2012.

2) בנושא זה חוות דעת (מקוצרת) שהכנתי ב- 29/5/2017, לפיה הערכתי את שווי הנכס הנדון ע"ס של 78.9 מ' ש"ח (לא כולל מע"מ) נכון למועד הקובע 31/3/2017.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

תיאור הסביבה

אזור התעשייה "סגולה" בפתח תקווה נמצא בצידה הצפון מזרחי של העיר והוא מאופיין בבניינים בני 4-2 קומות המשמשים בעיקר לתעשייה, מלאכה, משרדים ומסחר.
אזור התעשייה מתאפיין בפיתוח סביבתי מלא הכולל: תיעול, ביוב, כבישים, תאורה וכיו"ב. מיקומו של אזור התעשייה "סגולה" וההתפתחות הסביבתית, לרבות התפתחותם של אזורי מגורים כגון שכונת "אם המושבות" הסמוכה, השפיעו על תמהיל השימושים באזור התעשייה "סגולה" ויצרו דרישה לשטחי מסחר.
בשנים האחרונות קיימת חדירה של שימושי מסחר לקומות הקרקע של חלק מהבניינים. בנוסף נבנו לאורך השנים האחרונות באזור מספר מבני משרדים ומסחר ברמת גימור גבוהה.

תיאור הנכס

חלקה 12 בגוש 6353 בשטח רשום של 44,823 מ"ר.
החלקה נמצאת בקצה הדרום מערבי של אזור התעשייה "סגולה".
החלקה בעלת צורה גיאומטרית דמוי טרפז מוארך ואופי טופוגרפי נוח.
הגישה לחלקה באמצעות רחוב "סמטת התבור" הגובל בחלקה מצפון.
ממזרח גובלת החלקה בחלקת תעשיה דומה (חלקה 13 בגוש 6353; בקצה הצפוני של חלקה זו יש תחנת דלק), ומדרום וממערב - בחלקות חקלאיות.
גישה נוספת למרכז ולחלק הדרומי של החלקה הינה באמצעות דרך סלולה ללא מוצא, המהווה המשך לרחוב "גליס" הסמוך המהווה ציר תנועה ראשי באזור התעשייה. דרך זו עוברת כיום דרך חלקה 13 הגובלת ממזרח ומסתיימת בתוך חלקה 12 נשוא ההערכה.
מעיון בתשריטי תכניות בניין עיר החלות במקום (בעניין זה ראה הרחבה בפרק "המצב התכנוני" בחו"ד זו) עולה כי במרכז החלקה עתיד להיסלל כביש ראשי שיהווה המשכו של רח' גליס, עם "שטחים ציבוריים פתוחים" משני צידיו. כן מתוכננים להיסלל כבישים שיגבלו בחלקה מדרום וממערב.
מעיון בנסח הרישום של החלקה עולה כי בחלקה מתוכננות להתבצע שתי הפקעות בהיקף כולל של 17,795 מ"ר (בעניין זה ראה הרחבה בפרק "הרקע המשפטי" בחו"ד זו).
בעקבות ההפקעות המתוכננות, שטח החלקה שיוותר בייעוד לתעשייה יסתכם ב- 27,028 מ"ר נטו.
מעיון בתשריט חלוקה בתכנית בקשה להיתר מיום 19/6/2006, שנתקבלה מחברת וילאר, עולה כי שטח החלקה שנותר בייעוד לתעשייה לאחר ההפקעות שיבוצעו הינו 27,239 מ"ר נטו, לאחר שהכביש המתוכנן יחלק את החלקה לשני מתחמי תעשיה:

מתחם צפוני (חלקה ארעית מספר 2 בתשריט החלוקה) בשטח של	8,020	מ"ר +
מתחם דרומי (חלקה ארעית מספר 1 בתשריט החלוקה) בשטח של	19,219	מ"ר
סה"כ	27,239	מ"ר

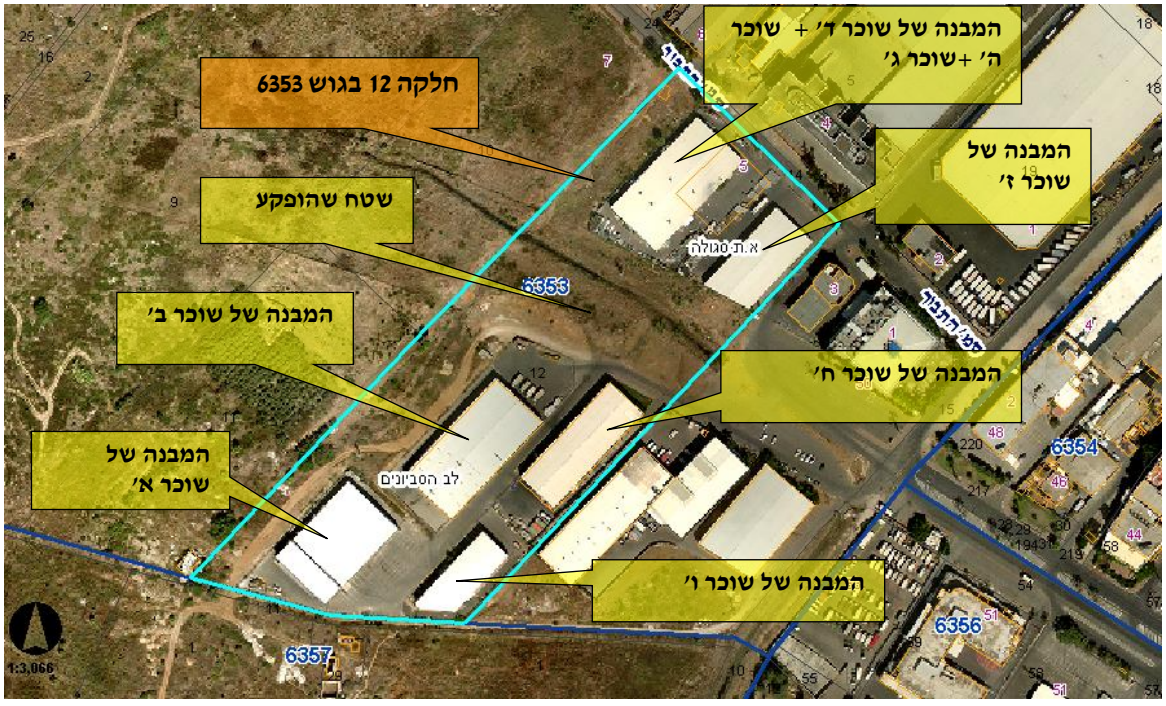
גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

בעת הביקור במקום הוברר כי בעקבות ההפקעות המתוכננות, החלקה מחולקת כבר כיום לשני מתחמי התעשייה הנ"ל (ציון כי טרם נסלל הכביש המתוכנן לעבור בחלקה):

- המתחם הצפוני פונה בחזיתו לרח' "סמטת התבור". הגישה למתחם ישירות מרח' זה. רוחב חזית החלקה הפונה לרחוב זה הינו כ- 100 מ' בהתאם למדידה גרפית מתשריט החלקה. העומק הממוצע הינו כ- 90 מ'.
  הצורה הגיאומטרית של המתחם דמוי טרפז. האופי הטופוגרפי נוח.
  על מתחם זה ניצבים שני מבני תעשיה: מבנה המוחזק ע"י שוכר ז' ומבנה המוחזק ע"י שוכרים ד', ה', ו' (במשרדנו מצויים נתונים מלאים באשר לזהות השוכרים הנ"ל).

- המתחם הדרומי פונה בחזיתו לדרך סלולה ללא מוצא, המהווה המשך לרחוב "גליס". רוחב חזית המתחם (שיפנה בעתיד לשצ"פ ולדרך ראשית) הינו כ- 110 מ' בהתאם למדידה גרפית מתשריט החלקה. העומק הממוצע הינו כ- 185 מ'.
  הצורה הגיאומטרית של המתחם דמוי טרפז. האופי הטופוגרפי נוח.
  על המתחם ניצבים ארבעה מבני תעשיה, שהגישה אליהם באמצעות דרך אספלט המסתעפת מדרך הגישה למתחם ועוברת בין המבנים (בין המבנים קיימים גם מגרשי חניה): מבנה המוחזק ע"י שוכר ב', מבנה המוחזק ע"י שוכר ח', מבנה המוחזק ע"י שוכר א' ומבנה המוחזק ע"י שוכר ו' (במשרדנו מצויים נתונים מלאים באשר לזהות השוכרים הנ"ל).

תשריט מהאתר www.govmap.gov.il



גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

תיאור המבנים

מבנה המוחזק ע"י השוכרים ג', ד', ה'

המבנה נשוא ההערכה הינו מבנה תעשיה חד קומתי בשטח של כ- 2,714 מ"ר (על פי היתר הבניה) הניצב על החלקה הנ"ל.
המגרש, המהווה חלק מחלקה 12, נמצא ברחוב סמטת תבור ופונה בחזיתו לרחוב זה.
המגרש בעל צורה גיאומטרית דמוי מלבן ותחום סביב בגדר ברזל בגובה של כ- 2 מ'. על המגרש ניצב מבנה תעשיה בעל צורה גיאומטרית דמוי מלבן אשר נבנה בתחילת שנות ה- 2000.
המבנה בגובה כ-6.5 מ'. תכסית המבנה כ- 2,130 מ"ר. המבנה מחולק לשלושה אולמות מלאכה/תאים ומושכר לשלושה שוכרים שונים. את האולם הצפוני במבנה שוכר שוכר ד', את האולם המרכזי שוכר שוכר ה' ואת האולם הדרומי שוכר שוכר ג'. האולמות משמשים כאולמות ייצור וכוללים חלוקת פנים באמצעות קירות גבס, מקלט, משרדים בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, מטבחונים ושירותים.

הקומה	השימוש	תאור כללי
קרקע	אולם ייצור	קירות חוץ מאלמנטים טרומיים.רצפת בטון מוחלקת בהליקופטר בתוספת פיגמנט אדום נגד שחיקה.שערים מתרוממים. גג קונסטרוקצית פלדה עם סיכוך לוחות פלדה. בשטח אולם הייצור יש מרחב מוגן ותאי שירותים.
קרקע	משרדים	מבואת כניסה, חדר מדרגות, חדר ישיבות, שטיחים מקיר לקיר, תאי שירותים ומרחב מוגן.
גלריה	משרדים	חלוקת פנים למשרדים במחיצות גבס, אולם קבלה. גימור: ריצוף קרמיקה 33 X 33, תקרה דקורטיבית עם גופי תאורה ודלתות עץ בציפוי פורמייקה.

במבנה קיים חיבור חשמל 630 A אמפר תלת פאזי ומערכת כיבוי אש תקנית.
שטח החצר הלא מבונה מהווה משטח אספלט.
בחזית המבנה קיים גינון, בעורף המגרש נמצאים מכולות וסככות אחסנה.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>מבנה המוחזק ע"י שוכר ז'</u>

המבנה נשוא ההערכה הינו מבנה תעשיה חד קומתי בשטח של כ- 1,750 מ"ר (על פי היתר הבניה) הניצב על החלקה הנ"ל.
המגרש המהווה חלק מהחלקה נמצא ברחוב סמטת תבור ופונה בחזיתו לרחוב זה.
המגרש בעל צורה גיאומטרית דמוי מלבן ותחום סביב בגדר ברזל בגובה של כ- 2 מ'.
על המגרש ניצב מבנה תעשיה בעל צורה גיאומטרית דמוי מלבן אשר נבנה בתחילת שנות ה- 2000.
המבנה בגובה כ-6.5 מ'. תכסית המבנה כ- 1,500 מ"ר.
המבנה מחולק לשני אולמות מלאכה/תאים.

הקומה	השימוש	תאור כללי
קרקע	אולם ייצור	קירות חוץ מאלמנטים טרומיים וקירות מפח איסכורית. רצפת בטון מוחלקת בהליקופטר בתוספת פיגמנט אדום נגד שחיקה. שערים מתרוממים. גג קונסטרוקציית פלדה עם סיכוך לוחות פלדה. בשטח אולם הייצור יש מרחב מוגן ותאי שירותים. מבואת כניסה, חדר מדרגות, חדרי קרור, תאי שירותים ומרחב מוגן.
גלריה	משרדים	חלוקת פנים למשרדים במחיצות גבס, אולם קבלה, מטבחון ושירותים. גימור: ריצפת פרקט, תקרה דקורטיבית עם גופי תאורה ודלתות עץ בציפוי פורמייקה.

במבנה קיים חיבור חשמל 3 X 125 ומערכת כיבוי אש תקנית. שטח החצר הלא מבונה מהווה משטח אספלט.
בחזית המבנה קיים גינון, בעורף המגרש נמצאים מכולות וסככות אחסנה.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>מבנה המוחזק ע"י שוכר ב'</u>

המבנה נשוא ההערכה הינו מבנה תעשיה חד קומתי בשטח של כ- 2,600 מ"ר (על פי היתר הבניה) הניצב על החלקה הנ"ל. המגרש המהווה חלק מהחלקה נמצא ברחוב גליס ופונה בחזית רחבה לרחוב זה.
המגרש בעל צורה גיאומטרית דמוי מלבן ותחום סביב בגדר ברזל בגובה של כ- 2 מ'.
על המגרש ניצב מבנה תעשיה בעל צורה גיאומטרית דמוי מלבן אשר נבנה בסוף שנות התשעים.
המבנה בגובה כ-6.5 מ'. המבנה מחולק למספר אולמות /תאים.

הקומה	השימוש	תאור כללי
קרקע	אולם ייצור	קירות חוץ מאלמנטים טרומיים וקירות מפח איסכורית. רצפת בטון מוחלקת בהליקופטר. שערים מתרוממים. גג קונסטרוקציית פלדה עם סיכוך לוחות פלדה. בשטח אולם הייצור יש מרחב מוגן ותאי שירותים.
קרקע	משרדים	מבואת כניסה, חדר מדרגות, חדרי קירור, תאי שירותים ומרחב מוגן.
גלריה	משרדים	חלוקת פנים למשרדים במחיצות גבס, אולם קבלה, מטבחון ושירותים. גימור: ריצפת פרקט, תקרה דקורטיבית עם גופי תאורה ודלתות עץ בציפוי פורמייקה.

במבנה קיים חיבור חשמל 3 X 125 ומערכת כיבוי אש תקנית. שטח החצר הלא מבונה מהווה משטח אספלט.
בחזית המבנה קיים גינון, בעורף המגרש נמצאים מכולות וסככות אחסנה.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>מבנה המוחזק ע"י שוכר ח'</u>

המבנה נשוא ההערכה הינו מבנה תעשיה חד קומתי בשטח של כ- 2,005 מ"ר (על פי היתר הבניה) הניצב על החלקה הנ"ל.
המגרש המהווה חלק מהחלקה נמצא ברחוב גליס ופונה בחזית רחבה לרחוב זה.
המגרש בעל צורה גיאומטרית דמוי מלבן ותחום סביב בגדר ברזל בגובה של כ- 2 מ'.
על המגרש ניצב מבנה תעשיה בעל צורה גיאומטרית דמוי מלבן אשר נבנה בסוף שנות התשעים.
המבנה בגובה כ-6.5 מ'. תכסית המבנה כ- 1,800 מ"ר.
המבנה מחולק למספר אולמות /תאים.

הקומה	השימוש	תאור כללי
קרקע	אולם ייצור	קירות חוץ מאלמנטים טרומיים וקירות מפח איסכורית. רצפת בטון מוחלקת בהליקופטר + ריצפת פיגמנט אדום למניעת שחיקה. שערים מתרוממים. גג קונסטרוקציית פלדה עם סיכוך לוחות פלדה. בשטח אולם הייצור יש מרחב מוגן ותאי שירותים.
קרקע	משרדים	מבואת כניסה, חדר מדרגות, חדרי קרור, תאי שירותים ומרחב מוגן.
גלריה	משרדים	חלוקת פנים למשרדים במחיצות גבס, אולם קבלה, מטבחון ושירותים. גימור: שטיחים מקיר לקיר, תקרה דקורטיבית עם גופי תאורה ודלתות עץ ישנים.

במבנה קיים חיבור חשמל ומערכת כיבוי אש תקנית. שטח החצר הלא מבונה מהווה משטח אספלט.
בחזית המבנה קיים גינון, בעורף המגרש נמצאים מכולות וסככות אחסנה.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>מבנה המוחזק ע"י שוכר א'</u>

המבנה נשוא ההערכה הינו מבנה תעשיה חד קומתי בשטח של כ- 2,411 מ"ר (על פי היתר הבניה) הניצב על החלקה הנ"ל.
המגרש המהווה חלק מהחלקה נמצא ברחוב גליס ופונה בחזית רחבה לרחוב זה.
המגרש בעל צורה גיאומטרית דמוי מלבן ותחום סביב בגדר ברזל בגובה של כ- 2 מ'.
על המגרש ניצב מבנה תעשיה בעל צורה גיאומטרית דמוי מלבן אשר נבנה בסוף שנות ה-90.
המבנה מחולק לשני אולמות מלאכה/תאים המושכרים לשוכר א'.
באולם הדרומי נמצא אולם ייצור, מקלט המשמש כחדר אוכל, גלריה ומספר מחסנים.
באולם הצפוני נמצא אולם ייצור, מקלט ומשרדים (חלוקת פנים באמצעות קירות גבס).
בקומת הגלריה משרדים נוספים.

הקומה	השימוש	תאור כללי
קרקע	אולם ייצור	קירות חוץ מאלמנטים טרומיים. רצפת בטון מוחלקת בהליקופטר בתוספת פיגמנט אדום נגד שחיקה. שערים מתרוממים. גג קונסטרוקציית פלדה עם סיכוך לוחות פלדה. בשטח אולם הייצור יש מרחב מוגן ותאי שירותים.
קרקע	משרדים	מבואת כניסה, חדר מדרגות, חדר ישיבות, שטיחים מקיר לקיר, תאי שירותים ומרחב מוגן.
גלריה	משרדים	חלוקת פנים למשרדים במחיצות גבס, אולם קבלה. גימור: ריצוף קרמיקה 33 X 33, תקרה דקורטיבית עם גופי תאורה ודלתות עץ בציפוי פורמייקה.

במבנה קיים חיבור חשמל A 630 אמפר תלת פאזי ומערכת כיבוי אש תקנית.
שטח החצר הלא מבונה מהווה משטח אספלט.
בחזית המבנה קיים גינון, בעורף המגרש נמצאים מכולות וסככות אחסנה.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>מבנה המוחזק ע"י שוכר ו'</u>

המבנה נשוא ההערכה הינו מבנה תעשיה חד קומתי בשטח של כ- 1,144 מ"ר (על פי היתר הבניה) הניצב על החלקה הנ"ל.
המגרש המהווה חלק מהחלקה הנ"ל נמצא ברחוב גליס ופונה בחזית רחבה לרחוב זה.
המגרש בעל צורה גיאומטרית דמוי מלבן ותחום סביב בגדר ברזל בגובה של כ- 2 מ'.
על המגרש ניצב מבנה תעשיה בעל צורה גיאומטרית דמוי מלבן אשר נבנה בסוף שנות התשעים.
המבנה בגובה כ-6.5 מ'.
המבנה מחולק לשני אולמות /תאים.

הקומה	השימוש	תאור כללי
קרקע	אולם ייצור	קירות חוץ מאלמנטים טרומיים וקירות מפח איסכורית. רצפת בטון מוחלקת בהליקופטר + פיגמנט אדום למניעת שחיקה. שערים מתרוממים. גג קונסטרוקציית פלדה עם סיכוך לוחות פלדה. בשטח אולם הייצור יש מרחב מוגן ותאי שירותים.
קרקע	משרדים	מבואת כניסה, שני משרדים, מעבדה, חדר מדרגות, חדרי קירור, תאי שירותים ומרחב מוגן.
גלריה	משרדים	חלוקת פנים למשרדים במחיצות גבס, אולם קבלה, ח. ישיבות, מטבחון ושירותים. גימור: ריצוף 45 X 45, תקרה דקורטיבית עם גופי תאורה ודלתות עץ עם ציפוי פורמייקה.

במבנה קיים חיבור חשמל ומערכת כיבוי אש תקנית. שטח החצר הלא מבונה מהווה משטח אספלט.
בחזית המבנה קיים גינון, בעורף המגרש נמצאים מכולות וסככות אחסנה.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il





גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il





גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il





גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

המצב התכנוני

מבדיקה שערכנו ב- 1/6/2017 באתרי האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, של משרד הפנים ושל הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה, להלן עיקרי התכנון החל במקום הרלבנטיים למטרת ההערכה במועד הקובע להערכה:

1) תכנית מפורטת פת/12/1232 בתוקף מ-12/6/1988.
2) תכנית מתאר פתח תקוה פת/2000 בתוקף מ-14/5/1992.
3) תכנית בנין עיר פת/2005/ב בתוקף מ- 16/2/1995.
4) תכנית בנין עיר פת/2000/ 10 בתוקף מ- 11/6/1995.
5) תכנית פת/2000 ד'/1 בתוקף מ-12/10/2000.
6) תכנית פת/2000/ח בתוקף מ-6/3/2006.
7) תכנית מתאר מחוזית, מחוז המרכז, תמ"מ/3 שינוי מס' 21, בתוקף ב- 12/11/2003.

להלן פרטי התכניות:

1. במקום חלה תכנית מפורטת מס' פת/12/1232, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3565 מיום 12/6/1988.
בהתאם לתשריט התכנית חלקה 12 בגוש 6353 מסווגת ב "אזור תעשיה". במרכז החלקה מסומנת "דרך חדשה": דרך ללא מוצא המסתעפת מרחוב סמוך ועוברת דרך חלקות 13 ו- 12 בגוש 6353. קו בניה מהדרך - 10 מ' מכל צד. השטח שמשני צידי הדרך החדשה מסווג כ "שטח ציבורי פתוח".

הוראות בניה ב "אזור תעשיה":

אזור	סמרן בתשריט בצבע	שטח מינמלי של מגרש	שטח בניה בקומה ב-%	מס' קומות	סה"כ שטח בניה ב-%	קו בנין קדמי	צדדי	אחורי
תעשיה	סגול	1.0 דונם	40	3 קומות 12 מ' גובה	120	לפי התשריט	4	6

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

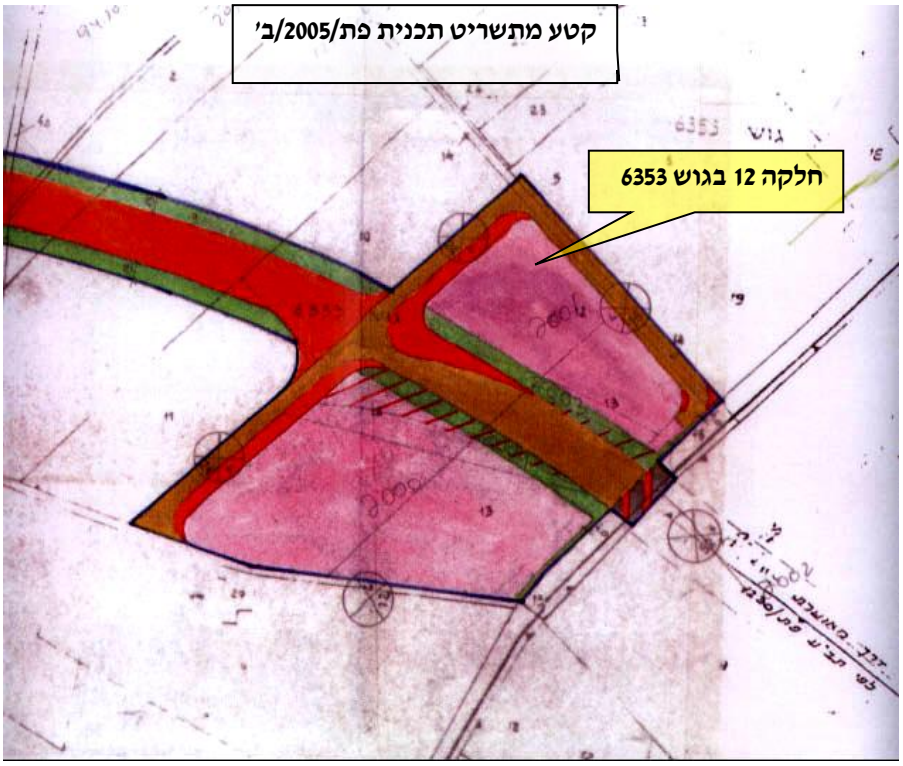
2. במקום חלה תכנית מתאר פתח תקווה מס' פת/2000, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4004 מיום 14/5/1992.
בהתאם לתשריט התכנית חלקה 12 בגוש 6353 מסווגת ב "אזור תעשיה". במרכז החלקה מסומנת "דרך עורקית ראשית": דרך המסתעפת מרחוב סמוך, חוצה את חלקות 13 ו- 12 בגוש 6353 ומתחברת בהמשך וממערב לדרך ראשית נוספת. קו בניה מהדרך - 10 מ' מכל צד (הערה: בתשריט התכנית אין סימון ל "שטח ציבורי פתוח" משני צידי הדרך העוברת בחלקה, אולם בתקנון התכנית מופיעה הערה לפיה "שטחים ציבוריים ושטחים לצורכי ציבור המסומנים בתכניות מתאר ותכניות מפורטות מאושרות ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו יישארו בתוקף").
התכנית קובעת תכליות ושימושים מותרים באזור התעשייה. בין היתר מתירה התכנית הקמתם של בניני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום, מוסדות כספיים, מסעדות ומזנונים.

שטח מגרש מינמלי: 1.0 דונם. אורך חזית מגרש מינימלי: 18 מ'.
אחוזי בניה מירביים (משטח המגרש נטו): 40% בקומה, 120% בכל הקומות (למבנה).
מספר קומות וגובה בניה: 3 קומות, 12 מטר (הוועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה להגדיל את גובה המבנה עד ל- 15.0 מ').
קווי בנין: צד - 4 מ', אחור - 6 מ'.

3. במקום חלה תכנית בנין עיר מס' פת/2005/ב', אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4284 מיום 16/2/1995. התכנית מהווה שינוי לתכניות פת/2000 ו- פת/1232. מטרת התכנית: "תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקווה כדלקמן:
   א. לשפר את החיבור התחבורתי בין 2 אזורי התעשייה הגדולים והמתפתחים של פתח תקווה: סגולה וקריית אריה.
   ב. לאפשר נגישות לאזורים ולמגרשים המצויים בצידי הדרך המוצעת.
   ג. לשנות יעוד של קרקע חקלאית לדרך אשר בה יסללו כביש ומדרכות, יוכנו תעלות לניקוז ומעבירי מים ויבצעו עבודות עפר, הכל כשהדברים כרוכים בסלילת הדרך.
   ד. להתאים תיחום של הרחבת אזור התעשייה סגולה אל תוואי הדרך המוצעת".

בהתאם לתשריט התכנית חלקה 12 בגוש 6353 מסווגת ב "אזור תעשיה". במרכז החלקה מסומנת "דרך קיימת / מאושרת": דרך המסתעפת מרחוב סמוך, חוצה את חלקות 13 ו- 12 בגוש 6353 ומתחברת בהמשך וממערב לדרך נוספת (יש לציין כי תוואי הדרך החוצה את החלקה הינו לאחר מספר שינויים גיאומטריים קלים בהשוואה לתוואי הדרך שבתשריטי התכניות הקודמות). חלק מהשטח שמשני צידי הדרך מסווג כ "שטח ציבורי פתוח".
הוראות בניה ב "אזור תעשיה": "עפ"י הוראות תכנית המתאר פת/2000".

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il



4. במקום חלה תכנית בנין עיר מס' פת/10/2000, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4312 מיום 11/6/1995. התכנית מהווה שינוי לתכניות פת/2000 ו- פת/1241/א'.
מטרת התכנית: "לקבוע הוראות בניה ובינוי למגרשים ריקים באזורי התעשייה קריית אריה, רמת סיב, סגולה והמרכז".
בהתאם לתשריט התכנית חלקה 12 בגוש 6353 מסווגת ב "אזור תעשיה". במרכז החלקה מסומנת "דרך עורקית ראשית": דרך המסתעפת מרחוב סמוך, חוצה את חלקות 13 ו- 12 בגוש 6353 ומתחברת בהמשך וממערב לדרך ראשית נוספת. קו בניה מהדרך - 10 מ' מכל צד. אחוזי בניה מותרים ב "אזור תעשיה":
מעל מפלס הקרקע: 120% שטח עיקרי + שטחי שירות בשיעור של 20% מהשטח העיקרי.
מתחת למפלס הקרקע: שטח עיקרי (מחסנים) בשיעור של 50% מקומת המרתף העליונה + 150% שטחי שירות לחניה בלבד.
אחוזי בניה מרביים (כולל שטחי שירות) לקומת הקרקע: 55%.
גובה מרבי: 15 מ' + 4 מ' לחדר מכונות.
מס' קומות מקס': 3 קומות + 2 קומות מרתף + חדר מכונות על הגג.
קו בנין למבנה:
לחזית: לפי ת.ב.ע. מאושרת החלה על החלקה,
לצדדים: 4 מ',
לאחור : 6 מ'.
שימושים מותרים בבניין: מחקר ופיתוח, תעשיות אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מזיקות, משרדים למפעלי תעשיה, אולמות תצוגה למכוניות ולרהיטים; חנויות של מפעל הקיים בבניין - תותר עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

5. במקום חלה תכנית מס' פת/מק/2000/ד'1, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4926 מיום 12/10/2000. התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' פת/2000, פת/2000א', פת/מק/2000/ד'.
על אף האמור בסעיף 15 לתכנית פת/מק/2000ד' באזורי מגורים ב', ב'1, ג', באזורי תעשיה, מלאכה, שיקום מלאכה ומסחר, יחולו ההוראות הבאות:

(1) תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הוועדה המקומית.

(2) בתכניות אשר קובעות בניה בקיר משותף ואשר קיבלו תוקף טרם אישורה של תכנית זו, אין צורך בהסכמת הבעלים לבניה בקיר משותף ובתנאי תאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הוועדה המקומית.

6. במקום חלה תכנית מס' פת/2000/ח', אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5502 מיום 6/3/2006. מטרת התכנית: "תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פ"ת כדלקמן: התרת פעילויות תרבות, בידור ופנאי באזורי תעשיה ותעסוקה".
התכליות המותרות: פעילות תרבות דיור ופנאי הכוללים את התכליות הבאות: אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, אולמות לפעולות תרבות וכיו"ב.

7. במקום חלה תכנית מתאר מחוזית, מחוז המרכז תמ"מ 3 שינוי מס' 21, אשר אושרה ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 14/5/2002.
הודעה בדבר אישור התכנית פורסמה בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003.
בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 12 בגוש 6353 נכללת בתחום שטח המסווג כ "**אזור תעשיה, מלאכה ותעסוקה**".

בהתאם לתקנון התכנית: אזור תעשיה, מלאכה ותעסוקה: "שטח המיועד להקמת מבנים לתעשייה, מלאכה, אחסנה ותעסוקה לרבות השירותים הנלווים כגון: תחבורה, רווחה, חינוך, מסחר ומשרדים".

יותרו התכליות והשימושים להלן, כולם או מקצתם ,בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת:

א. בתי חרושת ושטחי חרושת;
ב. תעשייה עתירת ידע ,מעבדות למחקר ופיתוח ,משרדים;
ג. בתי מלאכה ,שטחי מלאכה ,שטחי אחסנה ,בתי קירור ,מוסכים לרכב;
ד. מסחר;
ה. מתקני ספורט;
ו. מוסדות כהגדרתם בסעיף 2 והקשורים לתעשיות שבאזור;
ז. מסעדות ,מזנונים ,אולמי שמחות;
ח. מרכז תחבורה;
ט. רכים ,שטחי חניה ,מבני חניה;
י. תחנות תדלוק;
יא. מתקני תשתית.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

"בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ניתן לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או המשלימים את התכליות והשימושים המפורטים לעיל".

היתרי בניה

היתר בניה - מבנה המוחזק ע"י שוכר א'

1. הוצג בפני היתר בניה מס' 2002020 שניתן בתאריך 15/1/2002 להקמת מבנה תעשיה בן קומה אחת וגלריה.
עפ"י תוכנית ההיתר המבנה כולל שטחים כדלקמן:

קומת קרקע שטח עיקרי:	2,130.7 מ"ר
קומת קרקע שטח שרות:	58.56 מ"ר
קומה א':	145.04 מ"ר
סה"כ:	2,334.30 מ"ר

2. הוצג בפני היתר בניה נוסף מס' 20020770 שהוצא בתאריך 10/11/2003 - תוכנית שינויים למבנה תעשיה ללא תוספת בניה-חזיתות ותוספת גלריות.
בהתאם להיתר בניה זה שטח הגלריה 77 מ"ר.

היתר בניה: מבנה המוחזק ע"י שוכרים ג', ד', ה'
מבנה המוחזק ע"י שוכר ז'

1. הוצג בפני היתר בניה מס' 2000174 שהוצא בתאריך 14/5/2000 להקמת **שני** מבני תעשיה בני קומה אחת.

עפ"י תכנית ההיתר המבנה כולל שטחים כדלקמן:

קומת קרקע שטח עיקרי:	3,903.58 מ"ר
	+
קומת קרקע שטח שרות:	154.80 מ"ר
סה"כ:	4,058.38 מ"ר

2. הוצג בפני היתר בניה נוסף מס' 2000295 שהוצא בתאריך 26/7/2000 להוספת שתי גלריות בשטח כולל של 406 מ"ר לשני מבני תעשיה.
בהתאם לתשריט הבקשה להיתר שטח הגלריה למבנה N 1 (שוכר ז') הינו 250 מ"ר ושטח הגלריה למבנה N 2 (שוכרים ג', ד', ה') הינו 155.81 מ"ר.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

היתר הבניה - מבנה המוחזק ע"י שוכר ב'

הוצג בפני היתר בניה מס' 98506 שניתן בתאריך 6/12/1998 להקמת מבנה לאחסנה בן קומה אחת. עפ"י תוכנית ההיתר המבנה כולל שטח עיקרי של 2,600 מ"ר.

היתר הבניה - מבנה המוחזק ע"י שוכר ח'

הוצג בפני היתר בניה מס' 97516 שניתן בתאריך 16/11/1997 להקמת סככה לתעשייה בן קומה אחת וקומת יציע (1,800 מ"ר שטח עיקרי + 205 מ"ר קומת יציע).

עפ"י תוכנית ההיתר המבנה כולל שטח עיקרי של 1,800 מ"ר (לא מצוין בתשריט שטח של 205 מ"ר - יציע).

היתר הבניה - מבנה המוחזק ע"י שוכר ו'

הוצג בפני היתר בניה מס' 2006096(2) שניתן בתאריך 23/2/2006 להקמת בנין תעשיה בן שתי קומות (מבנה 4).

עפ"י תכנית ההיתר המבנה כולל שטחים כדלקמן:

קומת קרקע שטח עיקרי:	894.95 מ"ר
קומת קרקע שטחי שרות:	54.70 מ"ר
קומת גלריה/א':	193.97 מ"ר
סה"כ:	1,143.62 מ"ר

חריגות בנייה

לא זיהינו חריגות בניה בעין.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>המצב המשפטי</u>

בהתאם לנסח רישום של לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה (נסח צפייה) מיום 17/7/2017, חלקה 12 בגוש 6353 בשטח רשום של 44,823 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה בשלמות ע"ש "וילאר נכסים (1985) בע"מ" (חברה 511069734).

הערות:

קיימת הערה לפי סעיף 19, על הפקעת חלק מהחלקה לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה (י.פ. 7527 מיום 15/6/2017, עמוד 6791): הפקעת קרקע בשטח של 8,415 מ"ר בייעוד דרך.

קיימת הערה לפי סעיף 19, על הפקעת חלק מהחלקה לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה (י.פ. 7527 מיום 15.6.2017, עמודים 6792-6791): הפקעת קרקע בשטח של 9,380 מ"ר בייעוד דרך ושצ"פ.

השטח לאחר ההפקעות הנ"ל חושב ל- 27.028 דונם.

משכנתאות:
קיימת משכנתא דרגה ראשונה מיום 24/1/2012, ע"ש "כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ" (חברה 514046424), ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.

<u>להלן נתוני חוזי שכירות, כפי שהתקבלו מהחברה</u>

- שוכר א' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 31/12/2018.
  שטח המושכר: 2,262 מ"ר.
  דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 44.10 ₪/מ"ר לחודש.

- שוכר ב' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 30/4/2018.
  שטח המושכר: 2,600 מ"ר.
  דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 41.60 ₪/מ"ר לחודש.

- שוכר ג' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 31/12/2020.
  שטח המושכר: 732 מ"ר.
  דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 43.91 ₪/מ"ר לחודש.

- שוכר ד' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 1/3/2020.
  שטח המושכר: 1,220 מ"ר.
  דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 33.21 ₪/מ"ר לחודש.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

- שוכר ה' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 14/6/2018.
  שטח המושכר: 735 מ"ר.
  דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 37.50 ₪/מ"ר לחודש.

- שוכר ו' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 30/9/2021.
  שטח המושכר: 1,150 מ"ר.
  דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 40.52 ₪/מ"ר לחודש.

- שוכר ז' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 31/12/2021.
  שטח המושכר: 1,750 מ"ר.
  דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 44.02 ₪/מ"ר לחודש.

- שוכר ח' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 30/11/2020.
  שטח המושכר: 2,000 מ"ר.
  דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 43.45 ₪/מ"ר לחודש.

הערה: במשרדנו מצויים נתונים מלאים באשר לזהות השוכרים הנ"ל.

<u>שיעור התפוסה</u>

שיעור התפוסה במושכרים נשוא ההערכה עמד במועד הקובע על 100% (תפוסה מלאה).

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>מתודולוגיה ועקרונות הערכת השווי</u>

- נדל"ן להשקעה הינו קרקע או בנין או חלק מבניין או שניהם, המוחזקים על-ידי הבעלים או חוכר בחכירה מימונית לשם הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך (או שניהם).

- החברה בחרה להעריך את הנדל"ן להשקעה במודל "השווי ההוגן".
"שווי הוגן" הינו המחיר שהנדל"ן יכול להיות מוחלף בעסקה בתום לב בין מוכר מרצון לקונה מרצון. הוא איננו כולל השפעה של תנאי הסכם מיוחדים כגון מכירה כפויה, תנאי אשראי לא רגילים, חוזי מכירה וחכירה חוזרת, תמורה מיוחדת וכו'.
"שווי הוגן של נדל"ן ישקף את תנאי השוק בתאריך המאזן" ובמקרה הנדון 30/6/2017.

- הנכס נשוא ההערכה הוא נכס מקרקעין הנכלל בסיווג "רכוש קבוע", כלומר נכס בעל מהות ושימוש דומים בפעילות החברה.

- על-פי כללי תורת השמאות קיימות שלוש גישות שומה מקובלות להערכת נכסי מקרקעין:

גישת ההכנסות - Income Approach to Value
גישת ההשוואה - Market Approach to Value
גישת העלות - Cost Approach to Value

השווי על-פי גישת ההכנסה יתקבל בדרך של היוון ההכנסות הצפויות מהנכס לתקופת חייו הכלכליים בשיעור היוון מתאים.

השווי על-פי גישת ההשוואה יתקבל לאחר השוואה לנכסי מקרקעין בעלי אופי דומה באזור סמוך ובאזורים אחרים בני השוואה.

השווי על-פי גישת העלות יקבע בהתבסס על נתוני השקעות פיזיות שביצעה החברה.

הגישה העיקרית בהערכה זו היא גישת ההכנסות, כשהיא משולבת בגישת ההשוואה.
גישת השווי הפיזי שימשה אותי בהערכה כגישה משנית.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>נתונים לאומדן השווי</u>

<u>להלן ריכוז דמי שכירות המשולמים במבנים נשוא ההערכה בהתאם לחוזים ולנתונים שהוצגו בפנינו:</u>

שוכר	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר לחודש בש"ח
א'	2,262	44.10
ב'	2,600	41.60
ג'	732	43.91
ד'	1,220	33.21
ה'	735	37.50
ו'	1,150	40.52
ז'	1,750	44.02
ח'	2,000	43.45

דמ"ש ממוצעים במועד הקובע - 41.66 ₪/מ"ר לחודש.

דמי השכירות בטבלה הנ"ל אינם כוללים מע"מ.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

דמי שכירות מבוקשים למבני תעשייה ומלאכה בא.ת. סגולה ובאזורים בני השוואה
(מתוך האתר "יד 2) (הערכים שלהלן אינם כוללים מע"מ)

תיאור המושכר	השטח	דמ"ש מבוקשים	מס' מודעה
בא.ת. סגולה, מבנה לתעשייה / אחסנה, תקרה בגובה כ- 9 מ'.	3,800 מ"ר (כולל 300 מ"ר משרדים).	45 ₪/מ"ר	(מודעה מס' 32492796).
בא.ת. סגולה, אולם בקומת קרקע, גובה פנים 6 מ', חצר מגודרת בשטח של 300 מ"ר.	250 מ"ר	אם נקבע לשטח האולם מקדם 1.0 ולחצר מקדם 0.4, נקבל 370 מ"ר אקוויוולנטיים ו- 54 ₪/מ"ר	(מודעה מס' 49869917).
בא.ת. סגולה, מבנה פינתי, מתאים לשימושי כגון מוסך, מחסן, נגרייה וכו'.	70 מ"ר	4,000 ₪, או- 57 ₪/מ"ר	(מודעה מס' 55484929).
בא.ת. סגולה, מבנה חדיש	1,225 מ"ר (900 מ"ר אולם, 200 מ"ר משרדים, 125 מ"ר מטבחון, שירותים וממ"ד).	42 ₪/מ"ר	(מודעה מס' 32668491).
בא.ת. קרית אריה, קומת קרקע, כולל מיזוג וספרינקלרים.	150 מ"ר	45 ₪/מ"ר	(מודעה מס' 48360868).
ברח' בר כוכבא 70, מבנה תעשייה, ק.ק., מתאים לשמש כאולם תצוגה, בית עסק או מחסן.	120 מ"ר	5,000 ₪, או- 42 ₪/מ"ר.	
בא.ת. קריית אריה, אולם המתאים למעבדה / תעשייה קלה / מחסן וכו'.	85 מ"ר	3,900 ₪, או - 46 ₪/מ"ר	(מודעה מס' 51969660).

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

תיאור המושכר	השטח	דמ"ש מבוקשים	מס' מודעה
בא.ת. קריית אריה, ברחוב אהרון ברט 18, שטחים לתעשייה ברמת מעטפת "בפרויקט המרטון".	לא צוין	55 ₪/מ"ר	(מודעה מס' 74739376).
בא.ת. קריית סיב, ברחוב המגשימים 24.	900 מ"ר (650 ק.ק. + 100 מ"ר גלריה + 150 מ"ר ק.א., מעלית, כ- 60 מ"ר הצמדת חצר.	39,000 ₪, או- 43 ₪/מ"ר	(מודעה מס' 67886203).

<u>מסקנות</u>

בהתחשב בנתוני ההשוואה הנ"ל ובשים לב לשאר מאפייני הנכס המוערך, דמי השכירות המשולמים בפועל בנכס המוערך עומדים בקורלציה סבירה עם דמי השכירות החופשיים המקובלים בשוק החופשי, נכון למועד הקובע להערכה.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

להלן נתוני עסקות של מכירת קרקע לתעשייה בא.ת. סגולה פ"ת, שהתקבלו מאתר "מידע נדלן" של רשות המיסים:

תאריך	חלקה	גוש	השטח שנמכר במ"ר	מחיר העסקה בש"ח	מחיר מתואם למועד הקובע בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח מתואם למועד הקובע	הערות
9/4/2017	54	6354	7,036	23,000,000	23,000,000	3,269	רח' גליס פינת רח' הבורסקאי.
7/7/2016	163	6354	432	1,360,000	1,400,800	3,243	רחוב אלכסנדר ינאי
25/1/2016	55	6354	17,817	42,500,000	44,625,000	2,505	החלקה פונה בחזיתה לרחוב גליס, בסמוך למתחם מסחרי.
1/4/2014	240	6354	1,006	2,400,000	2,760,000	2,744	רח' בהט
4/6/2013	243	6354	1,006	2,680,000	3,162,400	3,144	רח' בהט
9/12/2012	1	6354	800	2,255,000	2,818,750	3,523	רח' נחשון סינת רח' הרכבת
16/10/2012	1	6354	10,476	25,000,000	31,250,000	2,983	"
28/6/2012	187	6354	1,986	5,950,000	7,556,500	3,805	רח' נחשון
		סה"כ	40,559		116,573,450		
		ממוצע	5,070		14,571,681	**2,874 ₪/מ"ר**	

<u>שווי הקרקע - סיכום</u>

שווי זכויות הבעלות בקרקע נשוא ההערכה כקרקע מפותחת המיועדת לתעשייה, אחסנה ומלאכה, מוערך בגבלות של 2,500 ₪ - 2,400 ₪/מ"ר, נכון למועד הקובע.
המחיר הממוצע המתואם נקבע כנ"ל ל- 2,874 ₪/מ"ר, אולם בשים לב למאפייני הנכס הנדון ושטחו (חטיבת קרקע בשטח של כ- 27 דונם נטו), שווי זכויות הבעלות בקרקע נשוא ההערכה נקבע לפי בסיס של **2,450,000 ₪/דונם**.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

להלן נתוני עסקות של מכירת מבני תעשיה ומלאכה בא.ת. סגולה פתח-תקווה (המקור: אתר "מידע נדלן" של רשות המיסים):

מספר עסקה	תאריך	חלקה	גוש	השטח שנמכר במ"ר	מחיר העסקה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח	הערות
1	6/3/2017	48	6354	100	750,000	7,500	רחוב תלמים.
2	23/2/2017	175	6354	226	1,510,000	6,681	רח' מודיעין פינת רח' דרזנר יחיאל.
3	1/11/2016	57	6354	100	1,425,000	14,250	רח' גליס פינת רח' ברגמן צבי.

אם נהוון לצמיתות את דמי השכירות הממוצעים בנכס הנדון - כ- 42 ₪/מ"ר, בשיעור היוון של 8%, נקבל שווי ממוצע של מבנה תעשיה בנכס הנדון בסך של 6,300 ₪/מ"ר - שווי העומד בקורלציה סבירה עם עסקאות 1-2 הנ"ל.
עסקה מספר 3 מתייחסת ככל הנראה לנכס מסחרי.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

1) אזור התעשייה "סגולה" בפתח תקווה נמצא בחלק הצפון מזרחי של העיר. האזור מאופיין בבניינים בני 2-4 קומות המשמשים בעיקר לתעשייה ומלאכה, משרדים ומסחר. באזור קיים פיחות סביבתי מלא.

2) מיקומו של אזור התעשייה "סגולה" וההתפתחות שחלה בעיר לרבות התפתחותם של אזורי מגורים כשכונת "אם המושבות" הסמוכה, משפיעים על תמהיל השימושים ורמת הביקושים היוצרת דרישה לשטחי מסחר ושירותים.

3) עיריית פתח תקוה מעוניינת לשנות את אופי האזור מאזור תעשיה ומלאכה לאזור מסחר ובילוי, כאשר המגמה היא לפתח תנאים לקיום עסקים, בידור ופנאי שלא יהיו סמוכים לאזורי דיור.

4) מתוכננת גישה נוספת מדרך "אם המושבות" ו"איילון מזרח", שינקזו תנועה מכביש גהה לאזור התעשייה "סגולה".

5) בקביעת שווי הנכס הובאו בחשבון כל הגורמים הרלבנטיים: גורמי מיקום ונגישות, אופי המבנים, שטחיהם, סטנדרט בנייתם, מצבם הפיזי הכללי, המצב התכנוני החל במקום, מחירי מקרקעין והמצב השורר בשוק המקרקעין.

6) הערכת הנכס על-פי חוות דעת זו הוכנה בשתי חלופות.
ה- Best Use של הנכס נמצא בחלופת ההערכה השנייה.

<u>היטל השבחה צפוי</u>

המבנים נבנו עפ"י היתרי בנייה שהתקבלו בין השנים 1997-2006.
הנכס נרכש בשנת 2010 ולאחר מועד זה לא אושרו תכניות משביחות.
לפיכך הנחתי כי לא נוצרה חבות בהיטל השבחה.

<u>מתחרים</u>

הנכס נמצאת באזור התעשייה סגולה בפתח תקווה, בקצה הדרום מערבי של אזור התעשייה. בסביבת הנכס יש חברות ומפעלים רבים, הפועלים בתחום הייצור, האחסנה והלוגיסטיקה - בדומה לנכס נשוא ההערכה. בסביבה יש גם שימושי מסחר ותחנות דלק. אנו רואים את הנכס כנכס המשתלב עם נכסים דומים בסביבתו, לפיכך נכון למועד הקובע להערכה לא זיהינו גורם תחרותי מובהק לנכס נשוא ההערכה, אשר יכול להשפיע באופן מהותי על שוויו.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

איכות הסביבה

הנכס נשוא ההערכה מוחזק ע"י שוכרים המנהלים במקום עסקים בתחומי לוגיסטיקה, תעשייה ומלאכה, שימושים המבוצעים בנכס מיום הקמתו (היתרי בניה למבנים נתנו בין השנים 1997-2006).
אין בידינו מידע באשר לזיהום קרקע במקום הנדון, במידה וקיים.
בנוסף אין ברשותנו מידע באם נערכו בדיקות מקצועיות בנושא זה במקום הנדון.
לפיכך ובהיעדר מידע, לא ביצענו הפחתה משווי הנכס בגין גורם זה.

שימוש ביועצים חיצוניים

בחוות דעת זו לא נעזרנו ביועצים חיצוניים.

התייחסות לשוכרים המחזיקים ביותר מ- 20% משטח הנכס

שוכר ב' מחזיק ב- 2,600 מ"ר, המהווים כ- 21% מסך השטחים המושכרים (21% ~ = 12,449 מ"ר / 2,600 מ"ר).

מיסוי

חוות דעת זו אינה כוללת התייחסות להיבטי מיסוי.
בגישת היוון ההכנסות היוונו את זרם התקבולים ברוטו, המתקבלים מהשכרת המבנים נשוא ההערכה.

הפחתה כלכלית לגודל

הנכס מהווה חטיבת קרקע ועליה מבנים המשמשים כנכס מניב. המבנים במצב תקין והתפוסה בהם עומדת על 100%.
המדובר בנכס מניב, שגודלו חריג במקצת ביחס לנכסים דומים באזור.
לאור האמור לעיל, בגישת "השווי הפיזי" הבאנו בחשבון הפחתה בשיעור של כ- 15% בשווי חטיבת הקרקע בשל גודלה (כ- 27 דונם נטו), ביחס למגרשי תעשייה בסביבה.
בשים לב לפריסת המבנים בחטיבת הקרקע, קיימת אפשרות במידת הצורך לפצל את הנכס למגרשים נפרדים - דבר התורם לגמישות באפשרויות המימוש.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>שווי הנכס על-פי גישת היוון ההכנסות</u>

בשל היות הנכס המוערך נכס מניב ומפיק הכנסה, חוות דעת זו הוכנה בהתבסס על גישת ההכנסות, Income Approach to Value , כלומר היוון "ההכנסה התפעולית הנקייה" הצפויה מהנכס במהלך תקופת החיים הכלכלית שלו בשילוב עם גישת ההשוואה Market Approach to Value.
לעניין זה בדקתי את ההכנסות הצפויות להתקבל מהנכס על-פי הסכמי השכירות הקיימים ובחנתי נתוני שכירות נוספים באזור .
ראוי לציין כי ההכנסה שתתקבל על-פי חוזה השכירות אינה בהכרח אותה הכנסה שתתקבל בתום חוזה השכירות, לכן בחלופה א' החלטתי לחלק את ההכנסות הצפויות מהנכס לשתי תקופות:
א. דמי השכירות החוזיים עד לתום תקופת חוזי השכירות הנוכחיים.
ב. דמי השכירות הצפויים לאחר תום תקופת חוזי השכירות הנוכחיים ועד לתום תקופת החיים הכלכליים של הנכס.
בחלופה ב' השווי נקבע בהתבסס על היוון דמי השכירות לתקופה של 9 שנים (ממועד קובע 30/6/2017 עד ל- 30/6/2026) ובתוספת ערך דחוי של הקרקע (בתום 9 שנים יעוד הקרקע לשימושים אלטרנטיביים עדיפים).

<u>שיקולים בקביעת שיעור ההיוון</u>

1. בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במשרד המשפטים ב - 25/5/2017, שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע במחצית השנייה של שנת 2016 בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה עמד על 7.9%, ואילו לנכסים מסחריים שיעור התשואה הממוצע עמד באותה התקופה על 7.6%. "נצפתה ירידה קלה בשיעורי התשואה מנכסים מניבים לתעשייה ולוגיסטיקה במחצית השנייה של שנת 2016 לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית ראשונה של 2016). אלה נמצאו בטווח שבין 7.5% לבין 8.0% ". מסקירת השמאי הממשלתי עולה גם כי "נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו".
בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לנכסים פריפריאליים, שם נצפה שיעור תשואה גבוה יותר (הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה). ראוי לציין שטרם פורסמו הנתונים של שיעורי ההיוון למחצית הראשונה של שנת 2017. בחוות דעת זו קיימת הנחה סבירה כי לא חל שינוי במחצית הראשונה של שנת 2017 ביחס למחצית השנייה של שנת 2016.

2. שיעור ההיוון הביא בחשבון את הריבית האלטרנטיבית השקלית הקיימת כיום במשק להשקעה ללא סיכון צמודת מדד וכן את העובדה שהמדובר בהיוון הכנסות על-פני תקופה ארוכה. גורמי הפחתת הסיכון ואי הנזילות הובאו בחשבון.
שיעור ההיוון לתקופה הראשונה (בחלופות א' + ב') נקבע ל- 8.0 %.
שיעור ההיוון לתקופה השנייה (בחלופה א') נקבע ל- 9.0 %.
שיעור ההיוון לקרקע (בחלופה ב') נקבע ל- 6%.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

הערכה על-פי חלופה א'

בהתאם לגישה זו השווי נקבע בהתבסס על היוון דמי השכירות תוך הבחנה בין תקופת השכירות החוזית הנוכחית הראשונה לבין יתרת תקופת השכירות - ולצמיתות.
שיעור ההיוון לתקופת השכירות החוזית הראשונה נקבע ל- 8% וליתרת התקופה נקבע ל- 9%.
בגישה זו שווי הנכס הנובע מסיכום ההכנסות הצפויות מדמי השכירות מסתכם בכ- **72.427 מ' ₪** (לא כולל מע"מ), ראה פירוט תחשיבים בנספח מצ"ב (ראוי לציין כי המדובר במבנים שרובם מבנים ישנים ואין ביטחון בקבלת דמי השכירות ברמה דומה לצמיתות, ולכן ליתרת התקופה נקבע שיעור היוון של 9%).

ניתוח רגישות

שווי הנכס	72,427,000 ₪
סה"כ הכנסות לשנה	6,224,016 ₪
שיעור היוון כולל	8.59%

שיעור היוון כולל	**7.73%**	**8.59%**	**9.45%**
שווי הנכס בש"ח	80,517,671	72,427,000	65,862,603

שיעור היוון: עלייה של 10% - הפחתה של כ- 6.564 מ' ₪ בשווי
ירידה של 10% - תוספת של כ- 8.091 מ' ₪ בשווי

דמי שכירות ממוצעים: עלייה של 10% - תוספת של כ- 7.275 מ' ₪ בשווי
ירידה של 10% - הפחתה של כ- 7.216 מ' ₪ בשווי

שיעור תפוסה: עלייה בשיעור התפוסה - לא רלבנטי (תפוסה מלאה)
ירידה של 10% - הפחתה של כ- 7.216 מ' ₪ בשווי.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

הערכה על-פי חלופה ב'

בהתאם לגישה זו השווי נקבע בהתבסס על היוון דמי השכירות לתקופה של 9 שנים (ממועד קובע 30/6/2017 עד ל- 30/6/2026).
בתום 9 שנים תיועד הקרקע לשימושים אלטרנטיביים עדיפים.
שיעור ההיוון נקבע ל- 8%.
שווי חלק הנכס הנובע מהכנסות משכירות ממועד קובע 30/6/2017 עד ל- 30/6/2026 מסתכם בכ 41.699 מ' ש"ח.
ראה פירוט תחשיבים בנספח מצ"ב.

שווי הקרקע כפנויה מוערך לפי בסיס של 2.45 מ' ש"ח לדונם.
סה"כ שווי הקרקע: 66.15 מ' ₪ (66.15 מ' ש"ח = 2.45 מ' ש"ח X 27 דונם).
שווי הקרקע בדחייה בריבית של 6% ל- 9 שנים - 39.15 מ' ₪

שווי חלק הנכס לתקופה של 9 שנים מהווון למועד קובע	41.699 מ' ₪
+	
שווי הקרקע בדחייה ל 9 שנים	39.150 מ' ₪
סה"כ שווי:	80.849 מ' ₪

שווי הנכס על פי חלופה א' 72,427,000 ₪

שווי הנכס על פי חלופה ב' 80,849,000 ₪

כל הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ.

סיכום

השימוש הטוב והיעיל של הנכס הינו חלופה ב', לפיכך שווי הנכס ייקבע נכון למועד הקובע 30/6/2017 לסך של **80,850,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

סיכום ההערכה

חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966, על-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית, על פי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 - "נדלן להשקעה" ועפ"י תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 - "מדידת שווי הוגן".

בכפוף לאמור במטרת ההערכה ובחוות דעת זו, הנני מעריך למועד 30/6/2017 את "השווי ההוגן" של הזכויות בנכס נשוא הערכה זו ע"ס של:

₪ 80,850,000

(שמונים מיליון, שמונה מאות וחמישים אלף ₪)

- השווי לנכס כשהוא נקי מכל חוב או שעבוד לצד ג'.
- השווי אינו כולל מע"מ.

הנני מסכים כי חוות דעתי זו תכלל בדיווחים של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ, המפורסמים לציבור. הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא ההערכה, בבעלי הזכויות או במזמין השומה.
חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו- 1966
ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראייה באתי על החתום

גלעד יצחקי

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

נספח - תוצאות תחשיבים

ראה תחשיבי אקסל מצורפים.

חלופה א

סיכום תוצאות תחשיבי אקסל בחלופה א' למועד 30/6/2017:

השוכר	השווי בש"ח
א'	13,869,192
ב'	14,674,256
ג'	3,282,631
ד' + ה'	11,367,197
ו'	6,442,763
ז'	10,765,298
ח'	12,026,071
סה"כ	**72,427,408**

במעוגל 72,427,000 ₪ לא כולל מע"מ.

חלופה ב

סיכום תוצאות תחשיבי אקסל בחלופה ב' למועד 30/6/2017:

השוכר	השווי בש"ח
א'	7,469,087
ב'	8,452,624
ג'	2,533,418
ד' + ה'	6,809,544
ו'	3,620,555
ז'	6,028,274
ח'	6,785,708
סה"כ	**41,699,210**

במעוגל 41,699,000 ₪ לא כולל מע"מ.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

27/7/2017

שומת מקרקעין מקיפה

חלקים ממבנה תעשייה

גוש 3990 חלקה 50

רח' בן הורקנוס אליעזר 5

אזור התעשייה הצפוני, לוד

השוכרים: שוכרים שונים





גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

27/7/2017

חוות דעת שמאית מקיפה

לעניין מקרקעין בחלקה 50 בגוש 3990

רחוב בן הורקנוס אליעזר, פינת רחוב המסגר

אזור התעשייה הצפוני בלוד

פרטי הזמנת השומה

התבקשתי ע"י מר יוסי גרוסמן, מנהל הכספים בחב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ ח.צ. 520038910, בהזמנת עבודה מיום 17/5/2017, להעריך את "השווי ההוגן" של הזכויות במקרקעין נשוא הערכה זו לצורך הדוחות הכספיים של החברה ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ, כנדרש עפ"י תקן חשבונאות בינ"ל IAS 40 - נדל"ן להשקעה (תקן חשבונאות מס' 16 נדל"ן להשקעה), תקן חשבונאות בנ"ל IAS 16 - רכוש קבוע (תקן חשבונאות מס' 27 של המוסד לתקינה חשבונאית) ותקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 - "מדידת שווי הוגן"; וגם בהתאם לתקן 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין והועדה לתקינה שמאית מאוקטובר 2010 בדבר "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית", וגם בהתאם לתקן 19.0 של מועצת שמאי מקרקעין והועדה לתקינה שמאית מיוני 2010 בדבר "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי".

הסכם הגבלת אחריות

קיבלתי מחברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ כתב שיפוי בגין חוות דעת זו, לפיה ערבה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ לעניין אמיתותם של כל המסמכים, ההסכמים וכל הנתונים שהוגשו למשרדי ע"י חברת וילאר אינטרנשיונל, ואשר בין היתר, עליהם הסתמכה חוות דעת זו. אם בעתיד תוגש תביעה ו/או הליך כלשהוא כנגד השמאי או מי מטעמו הקשורים בחוות דעת זו החברה מתחייבת לשפות את השמאי ו/או מי מטעמו בגין כל נזק ו/או עלות ו/או הוצאה אשר תגרם בשל התביעה וזאת בתנאי שלא ייקבע בפסק דין כי השמאי פעל בזדון בקשר לחוות הדעת.

יחסי תלות

הריני מצהיר כי אין כל תלות בין הח"מ לחברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ ו/או מי ממנהליה. הריני מצהיר כי לא קיימות התניות לעניין שכר הטרחה ויחסי תלות בגין עריכת חוות הדעת ואו/ חוות דעת אחרות אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של הזכויות במקרקעין נשוא הערכה זו לצורך הדוחות הכספיים של החברה כמפורט בפרטי הזמנת השומה, ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

פרטי השמאי

שם השמאי: גלעד יצחקי
רישיון מספר: 132
פרטי השכלה וניסיון:

1) בוגר האוניברסיטה העברית בירושלים בכלכלה ומדע המדינה - 1969.

2) בעל תעודה במינהל עסקים מטעם האוניברסיטה העברית - 1975.

3) 1969 – 1975: עבדתי ככלכלן במשרד האוצר ובמשרד מבקר המדינה.

4) 1975 – 1978: עבדתי באגף שומת מקרקעין בהכנת שומות וחוות דעת מקצועיות.

5) 1978 – 1979: כהנתי כסגן השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים.

6) 1979 – 1982: כהנתי בתפקיד השמאי הממשלתי הראשי ומנהל אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים בירושלים.

7) מיולי 1982 : הנני בעל משרד לשמאות מקרקעין הנותן שירות למגוון גדול של לקוחות.

8) 1988 – 1995: שימשתי כשמאי מינהל מקרקעי ישראל של מחוזות חיפה והצפון.

9) 1999: מרצה באוניברסיטת תל-אביב בפקולטה למדעי החברה – התכנית לשמאות מקרקעין בנושא יישומים בשומה למעשה.

10) 2004: משנת 2004 המשרד פועל בטבעון ונותן שירותים למשרדי ממשלה, חברות ממשלתיות וגורמים פרטיים.

11) 2005 – 2007: חבר וועדת האתיקה של לשכת שמאי המקרקעין.

12) 2010 : מתמחה בנושאי שימור מבנים ואתרי מורשת במסגרת המכללה גליל מערבי בעכו.

המועד הקובע להערכה

בהתאם להזמנת השומה, המועד הקובע להערכה הוא 30/6/2017.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

הביקור האחרון במקום נערך ב - 24/5/2017 ע"י עובדי המשרד איתי יובל - שמאי מקרקעין, וקאיד חוטבא - בוגר התמחות.

פרטי המקרקעין

גוש:	3990
חלקות:	50
תתי חלקות:	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,17,18,19,20,21,22,25,26,28
כתובת:	בן הורקנוס אליעזר 5, פינת רחוב המסגר, א. תעשייה צפוני, לוד.
מהות המקרקעין:	חלקים ממבנה תעשייה דו-קומתי, בן ארבע אגפים.
שטח מגרש :	כ- 27,971 מ"ר (על פי מידע מפנקס הבתים המשותפים)
שטח המושכרים:	13,890 מ"ר (כולל גלריה בשטח 150 מ"ר).

חומר שנתקבל ממזמין ההערכה

- הסכם חכירה מיום 13/8/1995.
- חוזה רכישה מיום 15/8/2007.
- חוזה רכישה מיום 26/12/2007.
- נתונים עדכניים על דמי שכירות שמשלמים השוכרים נכון ל - 30/6/2017.

עסקות רכישה

בהתאם לחוזה רכישה מיום 15/08/2007 בין מגור טכנולוגיות מתקדמות בע"מ (המוכרת) לבין וילאר נכסים (1985) בע"מ (הקונה), עולה כי הנכס נשוא ההערכה (למעט תתי חלקות 5-7) נרכש ע"י חב' וילאר נכסים בתמורה ל- 42,500,000 ₪ בתוספת מע"מ. תתי חלקות 5-7 נרכשו ע"י וילאר נכסים מחברת פרופייר בחוזה רכישה מיום 26/12/2007 בתמורה ל- 5,848,000 ₪ בתוספת מע"מ.

שומות קודמות

1) בנושא זה חוות דעת שמאית מקיפה מיום 19/4/2012, בה הערכתי את הנכס נשוא ההערכה ע"ס של 60.4 מ' ₪ (לא כולל מע"מ) נכון למועד קובע 31/3/2012.
2) בנושא זה חוות דעת (מקוצרת) שהכנתי ב- 22/3/2017, לפיה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 70.500 מ' ש"ח (לא כולל מע"מ) נכון למועד הקובע 31/12/2016.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממתחם קרקע עליו בנוי מבנה תעשייה בן ארבעה אגפים. כל אגף בן שתי קומות. הנכס ניצב ברחוב בן הורקנוס אליעזר 5 באזור התעשייה הצפוני בלוד, בחלקה 50 בגוש 3990.
אזור התעשייה הצפוני בלוד נמצא בסמיכות למחלף לוד שבכניסה הצפונית לעיר. במקום יש חברות ומפעלים רבים, הפועלים בתחום הייצור, האחסנה ובעיקר בתחום הלוגיסטיקה - וזאת בשל אופיו וקרבתו של אזור התעשייה הצפוני לנמל התעופה "בן-גוריון". אזור התעשייה מתאפיין בפיתוח סביבתי מלא הכולל תיעול, ביוב, כבישים, תאורה וכיו"ב. מיקומו של אזור התעשייה הצפוני וההתפתחות הסביבתית המואצת בתחומי התחבורה - לרבות הקרבה לתוואי כביש מס' 6, מחלף לוד, כביש מס' 1 וקו רכבת ישראל - העניקה למקום יתרונות אשר משכו למקום חברות גדולות מתחום התעשייה והמסחר, וזאת על אף התחרות מצפון שקמה לאזור בשנים האחרונות עם הקמתו של פארק התעשיות "אירפורט סיטי".

תיאור הנכס

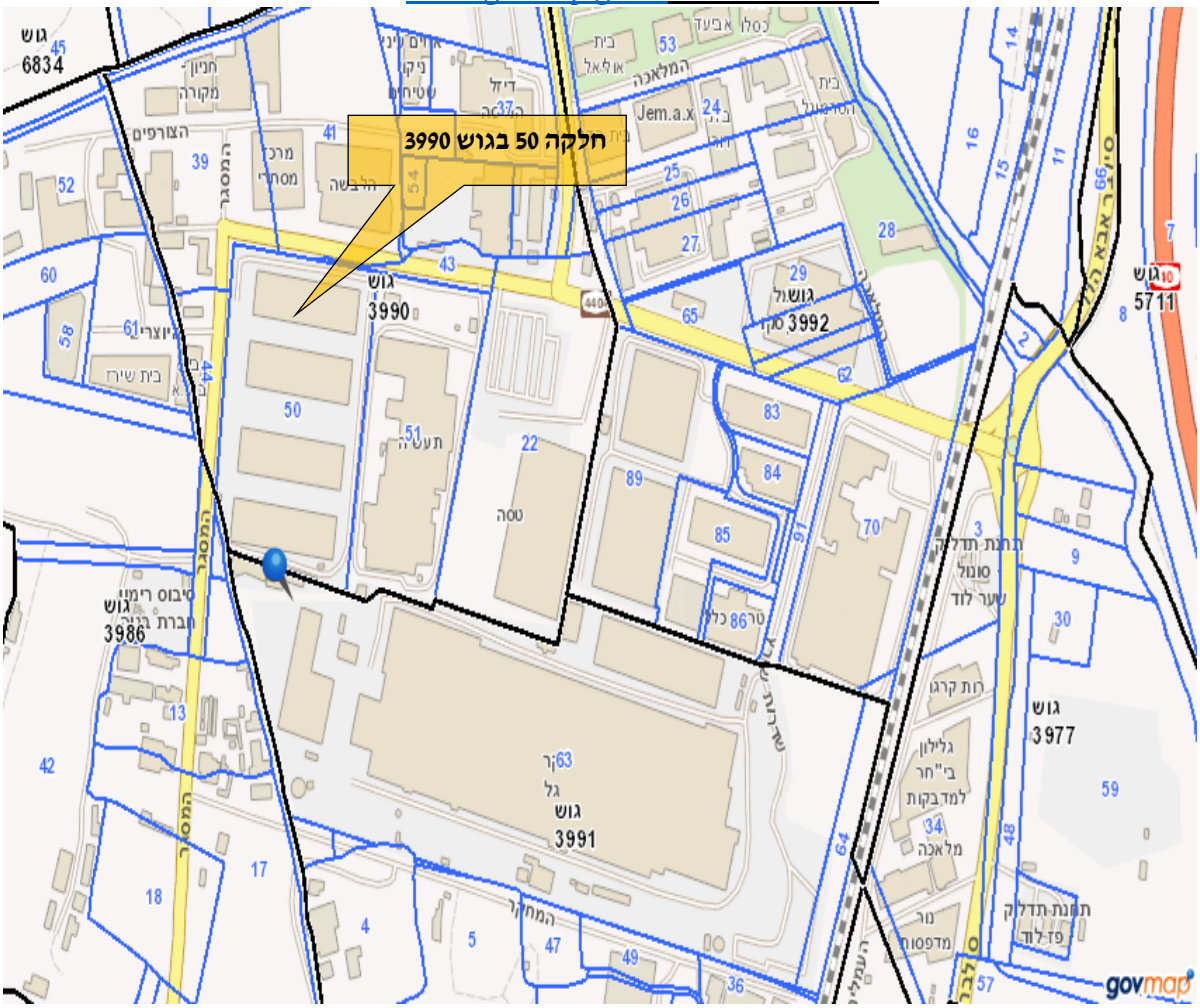
הנכס ניצב על חלקה בשטח רשום של כ- 27,971 מ"ר. הנכס הינו חלק ממבנה תעשייה בן ארבעה אגפים. כל אגף בן שתי קומות. הגישה אל הקומות העליונות של אגפי הבניין הינה דרך מסעה (רמפה) רחבה הממוקמת באמצע המתחם, היוצרת הפרדה בין שני האגפים הצפוניים לבין שני האגפים הדרומיים. רמת התכנון הטובה של המתחם, הגישה הנוחה אל השטחים העיקריים בקומות העליונות של המבנים והכביש המקיף את המבנים (כביש המאפשר פריקה והעמסת סחורה נוחה) - יוצרים יחד יחס שטחים תפעוליים עיקריים, אשר אינו אופייני למבני תעשייה דו קומתיים, עד כדי שחיקת הפערים התכנוניים בין הקומות במבנה תעשייה.
המתחם הוקם בתחילת שנות ה- 90 ורמת התחזוקה שלו טובה.

המקום מנוהל ע"י חברת ניהול, אשר מספקת שירותי שמירה 24 שעות ביממה, תאורת חוץ, ניקיון חוץ ופינוי פסולת.
בקומת הקרקע של מבנה סגור הנמצא במעבר שבין הצד הצפוני לדרומי, ממוקמים חדרי מכונות, משאבות מים, גנרטור לתאורת חוץ וחדר חשמל של חברת החשמל.
המבנה בנוי מבנייה טרומית האופיינית למבני תעשייה. הבניה כוללת חיפוי חוץ באבן נסורה בשילוב בטון ותקרה הבנויה מאלמנטים טרומיים מבטון. במקום יש מערכות גילוי ואבטחה היקפית במעגל סגור והמתחם מוקף גדרות + שערי כניסה.

האגף	הקומה	שטח מושכר ע"י וילאר במ"ר
אגף 1	ק. קרקע	3,500
	ק.א.	3,250
אגף 2	ק.ק.	3,250
	ק.א.	1,150
אגף 3	ק.ק.	2,740
	סה"כ	13,890 מ"ר

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

תשריט מהאתר www.govmap.gov.il



גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il





גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>המצב התכנוני</u>

מבדיקה שערכנו במועד 22/5/2017 באתרי האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ושל משרד הפנים, להלן עיקרי התכנון החל במקום הרלבנטי למטרת ההערכה ולמועד הקובע להערכה:

1. במקום חלה תכנית מתאר לוד מס' לד/1000, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2544 בתאריך 14/6/1979.
בהתאם לתשריט התכנית החלקה נשוא ההערכה מסווגת כאזור תעשיה.

2. במקום חלה תכנית לד/120, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2695 בתאריך 26/2/1981.
בהתאם לתשריט התכנית החלקה נשוא ההערכה מסווגת כאזור תעשיה - חלק ממגרש מספר 23 א'.

3. במקום חלה תכנית לד/1012, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3683 בתאריך 30/7/1989.
התכנית הינה תכנית תקנונית ותשריט התכנית הינו תשריט תכנית לד/1000.

בהתאם לתקנון התכנית, ב"אזור תעשיה אחסנה ומלאכה":

שימושים מותרים: "תוקמנה תעשיות העונות על דרישות סביבתיות כפי שנקבעים ע"י הרשות המוסמכת (משרד הבריאות ו/או אחר), למניעת מטרדים סביבתיים;
סוגי תעשיה שמטרדיהם הסביבתיים דומים, ירוכזו בקבוצות בשטחים סמוכים:
תעשיות שאינן גורמות למטרד סביבתי כלשהו ועומדות בתנאי תקנים המיועדים לאזור מגורים ומסחר; תעשיות הרגישות למטרד ממפעלים שכנים (כגון תעשיות מזון וכד'); תעשיות שאינן רגישות למטרדים סביבתיים".
"באזור התעשייה לא יוקם מפעל המוגדר ע"י משרד הבריאות כתעשייה מזיקה, אלא אם כן הוכרז כמיועד לתעשייה מזיקה".

נקבעו אחוזי בניה של 40% לקומה (משטח המגרש נטו). הגובה המירבי המותר הוא שלש קומות ולא יותר מ- 12 מטר: 120% סה"כ = 3 קומות X 40% בקומה.
במקרים שקיימת בניה בתכסית של 50%, תותר תוספת של 2 קומות לפי 35% בקומה:
120% סה"כ = (2 X 35% קומות) + 50% בק.ק.

"מותר להציע בתכנית מפורטת למפעל מסוים שינויים בגובה הבניין ובמספר הקומות (תוספת קומות במקביל להקטנת כיסוי הקרקע)".

מגרשים ששטחם 3.0 דונם ומעלה - חובה יהיה להגיש תכנית מפורטת, כאשר "תהיה אפשרות למתן עד 50% תכסית - ככל שהבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות בלבד".

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

4. **תכנית מופקדת**: במקום חלה תכנית לד/10000 - "תכנית מתאר מקומית כוללת לוד 2030", אשר הודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי.פ. 7014 בתאריך 31/3/2015.
התכנית הינה "תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות".
בהתאם לתשריט התכנית החלקה נשוא ההערכה מסווגת כאזור תעסוקה.
בהתאם לתקנון התכנית:

4.5	**שם ייעוד: תעסוקה**
4.5.1	**שימושים**
א.	**שימוש עיקרי** – תעסוקה, תעשייה, מסחר, בילוי, מרפאות, מתנה צבאי ומשרדים לשימוש הצבא, תחנות דלק.
ב.	**שימושים ציבוריים** – שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים, שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל, מעברי תשתיות, מתקני תשתית , חניונים, מתקני איסוף פסולת.
ג.	**שימושים נלווים** - מגורים במקום שבו ביום אישורה של תכנית זו קיימת תכנית מאושרת המאפשרת מגורים ובנויים מגורים בפועל, מכללות, מרכז קונגרסים, אולמות אירועים.
4.5.2	**הוראות**
א.	תכנית מפורטת באזור זה תכלול בין השאר הוראות בדבר אופן החיבור של אזורי התעסוקה לאזורי מגורים סמוכים ומניעת הפרעה.
ב.	בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתיה לא יותרו שימושים לתעשיה מזהמת ובכלל זה הקמת תחנות דלק, אגירת דלקים, אחסון חומרים מסוכנים ותחנת מעבר לפסולת.

6.2.	**יחס בין תכניות**
א.	תכנית זו אינה משנה תכניות שאושרו לפני יום תחילתה (להלן תכניות קודמות) אלא אם נקבע מפורשות אחרת בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות קודמות יחולו הוראות התכניות הקודמות אלא אם נקבע מפורשות אחרת בתכנית זו.
ב.	תכנית שהופקדה וכן תכנית שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונימקה את החלטתה.

<u>היתרי בנייה</u>

1) הוצג בפנינו היתר בנייה שמספרו 4760 מתאריך 23/1/1994, המאשר בניה של מבנה למאפיה + ארבעה מבני תעשיה ואחסנה, ובסה"כ 29,106 מ"ר מבונים המהווים 59.9 % אחוזי בנייה.
2) הוצג בפנינו היתר בנייה שמספרו 191/95 מתאריך 10/9/1995, המאשר בניה של מבנה למאפיה + ארבעה מבני תעשיה ואחסנה 2 קומות +גלריות, ובסה"כ 30,509 מ"ר מבונים המהווים 63 % אחוזי בנייה. בהערה להיתר מצוין כי לעומת ההיתר הקודם משנת 1994, הוגדלו השטחים העיקריים מ- 59 % ל- 63% המהווים ניצול חלקי של 120 % בנייה מותרים.
3) הוצג בפנינו היתר בנייה שמספרו 85/96 מתאריך 9/7/1996, לתוספת בנייה של גלריות בשטח של 538 מ"ר.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>המצב המשפטי:</u>

1. בהתאם לחוזה חכירה מהוון מיום 13/8/1995 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין מגור טכנולוגיות מתקדמות בע"מ, עולים הפרטים הבאים:
המקום: לוד
השטח: 48,800 מ"ר
גוש רשום : 3990 חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק) , 21 (בחלק)
מגרש: מס' A (1) לפי תוכנית מפורטת לד/13 ו- לד/1012 .
תקופת החכירה : תקופת חכירה של 49 שנים, אשר מסתיימת ב – 19/12/2041 .
מטרת החכירה: תעשיה.
ייעוד: תעשייה ומלאכה
קיבולת הבניה: 40% בקומה, ב- 3 קומות ובסה"כ 58,560 מ"ר מבונים.
זכויות החכירה מהוונות.

2. בהתאם לחוזה רכישה מיום 15/08/2007 בין מגור טכנולוגיות מתקדמות בע"מ (להלן: המוכרת) לבין וילאר נכסים (1985) בע"מ (להלן: הקונה), עולים הפרטים הבאים:
הנכס: מבנה בן 4 אגפים ו- 4 קומות הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 50 בגוש 3990, כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצורף כנספח ג'.
הממכר: חלקים מהנכס הידועים כחלקות משנה 1 עד (כולל) 4, 8 עד (כולל) 12, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26 ו- 28 בחלקה 50 בגוש 3990, אשר שטחם הכולל הרשום בלשכת רישום המקרקעין הוא 11,383 מ"ר, על כל הצמוד להן.
התמורה: בתמורה לממכר תשלם הקונה למוכרת סך בש"ח השווה ל- 42,500,000 ₪ והכל בתוספת מע"מ כדין.

3. בהתאם לחוזה רכישה מיום 26/12/2007 בין פרופייר 1 (Propierre 1) חברה זרה (להלן: המוכרת) לבין וילאר נכסים (1985) בע"מ (להלן: הקונה), עולים הפרטים הבאים:
הממכר: הואיל והמוכרת הינה בעלת זכות חכירה לדורות בנכס המורכב מ- 3 יחידות וגלריה הממוקמות בקומה ב' בבנין מס' 1 הבנוי על חלק ממגרש 1 A בחלק מחלקות 1, 2 ו- 21 בגוש 3990 המצוי באזור תעשייה בלוד (3 היחידות כוללות אולם בשטח של כ- 438.8 מ"ר ברוטו אליו צמוד שטח של 52.1 מ"ר הידוע כיחידה מס' 5, אולם בשטח של כ- 695.7 מ"ר ברוטו אליו צמוד שטח של 78.2 מ"ר הידוע כיחידה מס' 6, אולם בשטח של כ- 714.9 מ"ר ברוטו אליו צמוד שטח של 67.3 מ"ר הידוע כיחידה מס' 7, וכן גלריית משרדים בשטח של כ- 285 מ"ר ברוטו, הכל כמפורט באישור זכויות שהופק על ידי מינהל מקרקעי ישראל ביום 14.11.2007 המצ"ב כנספח א', בחוזה חכירה המסומן נספח ב' ובתשריט נספח ג'.
התמורה: תמורת הממכר ויתר התחייבויות המוכרת עפ"י ההסכם, תשלם הקונה למוכרת סך בש"ח השווה ל- 1,462,000 דולר ארה"ב, עפ"י שער חליפין סופי של 4 ₪ לדולר ארה"ב ובתוספת מע"מ כחוק (5,848,000 ₪) .

סך התמורה הכוללת ששולמה בגין רכישת הנכס נשוא חוות הדעת הינה 48,348,000 ₪.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

4. בהתאם לנסח צפייה - העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים - שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 2/7/2017, עולים הפרטים הבאים:

החלקה רשומה בפנקס הבתים המשותפים (לשכת רישום מקרקעין חולון).
גוש: 3990 חלקה: 50.
שטח החלקה: 27,971 מ"ר.

<u>חלקת משנה מס' 1:</u>

שטח רשום: 1,592 מ"ר.
מיקום : קרקע וראשונה באגף 1.
חלק ברכוש המשותף : 60/1000
הצמדות : קרקע בשטח 2,017.80 מ"ר.
קרקע בשטח 77.60 מ"ר.
קרקע בשטח 292.50 מ"ר.
קרקע בשטח 292.50 מ"ר .
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

<u>חלקת משנה מס' 2:</u>

שטח רשום: 1,587 מ"ר.
מיקום : קרקע וראשונה באגף 1.
חלק ברכוש המשותף : 60/1000.
הצמדות : קרקע בשטח 747.20 מ"ר.
קרקע בשטח 77.60 מ"ר.
קרקע בשטח 292.50 מ"ר.
קרקע בשטח 292.50 מ"ר .
קרקע בשטח 41.30 מ"ר
קרקע בשטח 297.50 מ"ר
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>חלקת משנה מס' 3:</u>

שטח רשום: 694 מ"ר.
מיקום : שנייה ושלישית באגף 1.
חלק ברכוש המשותף : 26/1000
הצמדות : חניה בשטח 27.60 מ"ר.
משטח בשטח 107.40 מ"ר.
בעלויות: רשות הפיתוח.
חכירות: וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

<u>חלקת משנה מס' 4:</u>

שטח רשום: 663.10 מ"ר.
מיקום: שנייה וחלל בשלישית באגף 1.
חלק ברכוש המשותף : 25/1000
הצמדות : קרקע בשטח 42.60 מ"ר.
משטח ומדרגות בשטח 112.20 מ"ר.
משטח בשטח 86.60 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

<u>חלקת משנה מס' 5:</u>

שטח רשום: 438.80 מ"ר.
מיקום: שנייה וחלל בשלישית באגף 1.
חלק ברכוש המשותף : 17/1000
הצמדות : משטח ומדרגות בשטח 112.20 מ"ר.
משטח בשטח 52.10 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : פרופייר 1 *, עד 20/12/2041.

<u>חלקת משנה מס' 6:</u>

שטח רשום: 695.70 מ"ר.
מיקום: שנייה ושלישית באגף 1.
חלק ברכוש המשותף : 26/1000
הצמדות : משטח ומדרגות בשטח 112.20 מ"ר.
משטח בשטח 78.20 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : פרופייר 1 *, עד 20/12/2041.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>חלקת משנה מס' 7:</u>

שטח רשום: 714.90 מ"ר.
מיקום: שנייה ושלישית באגף 1.
חלק ברכוש המשותף : 26/1000
הצמדות : משטח בשטח 67.30 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : פרופייר 1 *, עד 20/12/2041.

* עפ"י חוזה רכישה מיום 26/12/2007: חב' וילאר נכסים רכשה מחב' פרופייר 1 את זכויות החכירה בתתי חלקות 7-5. מחב' וילאר נמסר לנו כי היא פועלת להסדרת רישום הזכויות בתתי חלקות אלה על שמה.

<u>חלקת משנה מס' 8:</u>

שטח רשום: 438.60 מ"ר.
מיקום : קרקע וחלל בראשונה באגף 2.
חלק ברכוש המשותף : 17/1000
הצמדות : קרקע בשטח 292.50 מ"ר.
קרקע בשטח 292.50 מ"ר.
קרקע בשטח 103.20 מ"ר.
קרקע בשטח 42.50 מ"ר.
קרקע בשטח 38.70 מ"ר.
בעלויות: רשות הפיתוח.
חכירות: וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>חלקת משנה מס' 9:</u>

שטח רשום: 472.90 מ"ר.
מיקום : קרקע וראשונה באגף 2.
חלק ברכוש המשותף : 18/1000
הצמדות : קרקע בשטח 292.50 מ"ר.
קרקע בשטח 292.50 מ"ר.
קרקע בשטח 42.60 מ"ר.
קרקע בשטח 85 מ"ר.
קרקע בשטח 80.60 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות: וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

<u>חלקת משנה מס' 10:</u>

שטח רשום: 883.80 מ"ר.
מיקום : קרקע וחלל בראשונה באגף 2.
חלק ברכוש המשותף : 33/1000
הצמדות : קרקע בשטח 292.50 מ"ר.
קרקע בשטח 292.50 מ"ר.
חנייה בשטח 23 מ"ר.
קרקע בשטח 170 מ"ר.
קרקע בשטח 165.90 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות: וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

<u>חלקת משנה מס' 11:</u>

שטח רשום: 695.30 מ"ר.
מיקום : קרקע וראשונה באגף 2.
חלק ברכוש המשותף : 26/1000
הצמדות : קרקע בשטח 292.50 מ"ר.
קרקע בשטח 292.50 מ"ר.
חנייה בשטח 27.40 מ"ר.
קרקע בשטח 127.50 מ"ר.
קרקע בשטח 119.50 מ"ר.
בעלויות: רשות הפיתוח.
חכירות : וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>חלקת משנה מס' 12:</u>

שטח רשום: 438.90 מ"ר.
מיקום : קרקע וחלל בראשונה באגף 2.
חלק ברכוש המשותף : 17/1000
הצמדות : קרקע בשטח 292.50 מ"ר.
קרקע בשטח 292.50 מ"ר.
קרקע בשטח 42.50 מ"ר.
קרקע בשטח 88 מ"ר.
קרקע בשטח 27.80 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

<u>חלקת משנה מס' 14:</u>

שטח רשום: 547.30 מ"ר.
מיקום : שנייה ושלישית באגף 2.
חלק ברכוש המשותף : 21/1000
הצמדות: חנייה בשטח 23 מ"ר.
חנייה בשטח 29.50 מ"ר.
משטח בשטח 65.10 מ"ר.
משטח ומדרגות בשטח 114.10 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

<u>חלקת משנה מס' 17:</u>

שטח רשום: 578.60 מ"ר.
מיקום : שנייה ושלישית באגף 2.
חלק ברכוש המשותף : 22/1000
הצמדות: חנייה בשטח 44.70 מ"ר.
משטח בשטח 43.50 מ"ר.
משטח ומדרגות בשטח 114.10 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>חלקת משנה מס' 18:</u>

שטח רשום: 773.00 מ"ר.
מיקום: קרקע וראשונה באגף 3.
חלק ברכוש המשותף : 29/1000
הצמדות : קרקע בשטח 117.60 מ"ר.
קרקע בשטח 111.30 מ"ר.
קרקע בשטח 127.50 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

<u>חלקת משנה מס' 19:</u>

שטח רשום: 663.10 מ"ר.
מיקום : קרקע וחלל בראשונה באגף 3.
חלק ברכוש המשותף : 25/1000
הצמדות: חנייה בשטח 28.10 מ"ר.
קרקע בשטח 82.90 מ"ר.
קרקע בשטח 85.40 מ"ר.
בעלויות: רשות הפיתוח.
חכירות: וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

<u>חלקת משנה מס' 20:</u>

שטח רשום: 438.80 מ"ר.
מיקום : קרקע וחלל בראשונה באגף 3.
חלק ברכוש המשותף : 17/1000
הצמדות: חנייה בשטח 34.50 מ"ר.
חנייה בשטח 30.30 מ"ר.
קרקע בשטח 126.80 מ"ר.
קרקע בשטח 127.90 מ"ר
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>חלקת משנה מס' 21:</u>

שטח רשום: 224.90 מ"ר.
מיקום : קרקע וחלל בראשונה באגף 3.
חלק ברכוש המשותף : 9/1000
הצמדות : קרקע בשטח 127.90 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות: וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

<u>חלקת משנה מס' 22:</u>

שטח רשום: 465.70 מ"ר.
מיקום : קרקע וראשונה באגף 3.
חלק ברכוש המשותף : 18/1000
הצמדות: חנייה בשטח 43.20 מ"ר.
קרקע בשטח 27 מ"ר.
קרקע בשטח 120.50 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

<u>חלקת משנה מס' 25:</u>

שטח רשום: 31.40 מ"ר.
מיקום : קרקע באגף 3.
חלק ברכוש המשותף : 1/1000
הצמדות: קרקע בשטח 40.10 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

<u>חלקת משנה מס' 26:</u>

שטח רשום: 15 מ"ר.
מיקום : קרקע באגף 3.
חלק ברכוש המשותף : 1/1000
הצמדות : קרקע בשטח 40.10 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות, בשלמות וללא הגבלת סכום.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>חלקת משנה מס' 28:</u>

שטח רשום: 179.60 מ"ר.
מיקום : קרקע באגף 3.
חלק ברכוש המשותף : 7/1000
הצמדות : קרקע בשטח 31.60 מ"ר.
חניה בשטח 27.30 מ"ר.
חניה בשטח 27.30 מ"ר.
קרקע בשטח 85.00 מ"ר.
חניה בשטח 23 מ"ר.
קרקע בשטח 36.20 מ"ר.
קרקע בשטח 42.50 מ"ר.
קרקע בשטח 70.60 מ"ר.
קרקע בשטח 130.80 מ"ר.
משטח בשטח 30.70 מ"ר.
משטח בשטח 17.40 מ"ר.
משטח בשטח 34.60 מ"ר.
משטח בשטח 17.30 מ"ר.
גג בשטח 2,882.60 מ"ר.
גג בשטח 2,882.60 מ"ר.
גג בשטח 1,107.60 מ"ר.
משטח בשטח 25.90 מ"ר.
קרקע בשטח 40.10 מ"ר.
מאגר מים בשטח 39.90 מ"ר.
מחסן בשטח 9.00 מ"ר.
שירותים בשטח 0.90 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.
חכירות : וילאר נכסים בשלמות, עד 20/12/2041.
משכנתאות: כלל פיננסים נאמנויות , בשלמות וללא הגבלת סכום.

<u>הערה</u>: מהנסח העדכני עולה כי זכויות החכירה בתתי חלקות 5-7 טרם נרשמו ע"ש וילאר נכסים (1985) בע"מ בלשכת רישום המקרקעין, אולם החברה מחזיקה בפועל בתתי חלקות אלה ונוהגת בהן מנהג בעלים.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>להלן נתוני השוכרים, כפי שהתקבלו מהחברה:</u>

<u>אגף 1 - קומת קרקע</u>

- שוכר א' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 15/6/2018.
שטח המושכר: 1,250 מ"ר.
דמי שכירות נכון למועד הקובע היו 40,350 ₪ לחודש (32.41 ₪/מ"ר לחודש).

- שוכר ב' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 14/10/2019.
שטח המושכר: 500 מ"ר .
דמי השכירות ששולמו ע"י שוכר ב' בעבור שטח זה ובעבור שטח נוסף של 3,250 מ"ר (הכוללים חלק מק.ק. במבנה מס' 1 + חלק מק. קרקע במבנה מס' 2), נכון למועד הקובע היו 37.74 ₪/מ"ר לחודש.

<u>אגף 1 - קומה א'</u>

- שוכר ג' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 15/10/2019.
שטח המושכר: 1,500 מ"ר.
דמי שכירות נכון למועד הקובע היו 35.44 ₪/מ"ר לחודש.

- שוכר ד' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 31/1/2020.
שטח המושכר: 1,000 מ"ר.
דמי שכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 34.14 ₪/מ"ר לחודש.

- שוכר ה' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 31/8/2018.
שטח המושכר: 750 מ"ר.
דמי שכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 35 ₪/מ"ר לחודש.

<u>אגף 2 - קומת קרקע</u>

- שוכר ו' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 14/10/2019.
עפ"י הודעת החברה סך דמי השכירות ששולמו ע"י שוכר ו' בעבור שטח כולל של 3,250 מ"ר (הכוללים חלק מק. קרקע במבנה מס' 2 + חלק מק.ק. במבנה מס' 1), נכון למועד הקובע, היו 37.74 ₪/מ"ר לחודש.

- שוכר ז' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 28/2/2021.
שטח המושכר: 750 מ"ר.
דמי שכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 35 ₪/מ"ר לחודש.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

- שוכר ח' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 30/4/2018.
שטח המושכר: 500 מ"ר.
דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 34.17 ₪/מ"ר לחודש.

- שוכר ט' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 1/3/2018.
שטח המושכר: 500 מ"ר.
דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 33 ₪/מ"ר לחודש.

<u>אגף 2 - קומה א'</u>

- שוכר י' בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 30/11/2017.
שטח המושכר: 500 מ"ר.
דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 35.67 ₪/מ"ר לחודש.

- שוכר י"א בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 31/1/2021.
שטח המושכר: 650 מ"ר (כולל גלריה בשטח 150 מ"ר).
דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 33.53 ₪/מ"ר לחודש.

<u>אגף 3 - קומת קרקע</u>

- שוכר י"ב בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 14/10/2019.
שטח המושכר: 750 מ"ר (משלם בנוסף גם על 30 מ"ר גלריה).
דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 35 ₪/מ"ר לחודש.

- שוכר י"ג בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 5/2/2018.
שטח המושכר: 500 מ"ר.
דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 33.10 ₪/מ"ר לחודש.

- שוכר י"ד בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 30/7/2019.
שטח המושכר: 500 מ"ר.
דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 36.97 ₪/מ"ר לחודש.

- שוכר ט"ו בחוזה שכירות חופשית המסתיים ב- 31/8/2020.
שטח המושכר: 990 מ"ר.
דמי השכירות ששולמו נכון למועד הקובע היו 33.04 ₪/מ"ר לחודש.

הערה: במשרדנו מצויים נתונים מלאים באשר לזהות השוכרים הנ"ל.

<u>שיעור התפוסה</u>

שיעור התפוסה במושכרים נשוא ההערכה עמד במועד הקובע על 100% (תפוסה מלאה).

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

מתודולוגיה ועקרונות הערכת השווי

- נדל"ן להשקעה הינו קרקע או בנין או חלק מבניין או שניהם, המוחזקים על-ידי הבעלים או חוכר בחכירה מימונית לשם הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך (או שניהם).

- החברה בחרה להעריך את הנדל"ן להשקעה במודל "השווי ההוגן".
"שווי הוגן" הינו המחיר שהנדל"ן יכול להיות מוחלף בעסקה בתום לב בין מוכר מרצון לקונה מרצון. הוא איננו כולל השפעה של תנאי הסכם מיוחדים כגון מכירה כפויה, תנאי אשראי לא רגילים, חוזי מכירה וחכירה חוזרת, תמורה מיוחדת וכו'.
"שווי הוגן של נדל"ן ישקף את תנאי השוק בתאריך המאזן" ובמקרה הנדון 30/6/2017.

- הנכס נשוא ההערכה הוא נכס מקרקעין הנכלל בסיווג "רכוש קבוע", כלומר נכס בעל מהות ושימוש דומים בפעילות החברה.

- על-פי כללי תורת השמאות קיימות שלוש גישות שומה מקובלות להערכת נכסי מקרקעין:

גישת ההכנסות - Income Approach to Value
גישת ההשוואה - Market Approach to Value
גישת העלות - Cost Approach to Value

השווי על-פי גישת ההכנסה יתקבל בדרך של היוון ההכנסות הצפויות מהנכס לתקופת חייו הכלכליים בשיעור היוון מתאים.

השווי על-פי גישת ההשוואה יתקבל לאחר השוואה לנכסי מקרקעין בעלי אופי דומה באזור סמוך ובאזורים אחרים בני השוואה.

השווי על-פי גישת העלות יקבע בהתבסס על נתוני השקעות פיזיות שביצעה החברה.

הגישה העיקרית בהערכה זו היא גישת ההכנסות, כשהיא משולבת בגישת ההשוואה.
גישת השווי הפיזי שימשה אותי בהערכה כגישה משנית.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

נתונים לאומדן השווי

להלן נתוני עסקות למכירת קרקע לתעשייה בא.ת. לוד צפון, שהתקבלו מאתר "מידע נדלן" של רשות המיסים:

תאריך	חלקה	גוש	השטח שנמכר במ"ר	מחיר העסקה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח	הערות
16/12/2015	54	3986	3,764	6,000,000	1,594	א.ת. צפוני.
27/7/2015	71	3978	23,881	31,500,000	* 1,319	א.ת. צפוני. מגרש 5 לפי תכנית לד/214/א' - "שטח לתכנון מיוחד" - לתעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים ומסחר
9/6/2015	121	6832	6,000	15,000,000	2,500	קרקע לתעשייה בקריית שדה התעופה - אזור הנחשב מבוקש ויקר יותר
26/10/2014	8	4027	2,265	2,900,000	* 1,280	קרקע לתעשייה ברח' יוספטל, בסמוך לשכונת חב"ד ולתחנת רכבת לוד.

* מחיר מעודכן להיום 1,500 ₪/מ"ר.

בשים לב לעסקות ההשוואה הנ"ל ובשים לב לשאר מאפייני הנכס המוערך, שווי זכויות החכירה המהוונות בקרקע נשוא ההערכה, כקרקע מפותחת המיועדת לתעשייה, אחסנה ומלאכה, מוערך נכון למועד הקובע לפי בסיס של 1,700,000 ₪/דונם.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

להלן נתוני עסקות המתייחסים למכירת תאי מלאכה /משרדים בבניין "בית שירז" ברחוב היוצרים בא.ת. לוד צפון - בנין הנמצא בסמוך לנכס נשוא ההערכה (המקור: אתר "מידע נדלן" של רשות המיסים):

תאריך	חלקה	גוש	השטח שנמכר במ"ר	מחיר העסקה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח	הערות
9/5/2016	61	3986	30	142,000	4,733	דווח כמכר משרד.
21/3/2016	61	3986	200	705,000	3,525	
29/2/2016	61	3986	150	622,500	4,150	דווח כמכר משרד.
22/2/2017	61	3986	290	1,051,000	3,624	דווח כמכר משרד.
7/2/2016	61	3986	1,224	7,300,000	5,964	
		סה"כ	1,894	9,820,500		
				ממוצע	5,185	

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

להלן ריכוז דמי שכירות המשולמים במושכרים נשוא ההערכה בהתאם לחוזים ולנתונים שהתקבלו מהחברה:

השוכר	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר לחודש בש"ח	הערות
א	1,250	32.41	
ב	500	37.74	
ג	1,500	35.44	
ד	1,000	34.14	
ה	750	35	
ו	3,250	37.74	
ז	750	35	
ח	500	34.17	
ט	500	33	
י	500	35.67	
י"א	650	33.53	כולל גלריה בשטח 150 מ"ר
י"ב	750	35	בנוסף משלם על גלריית משרדים בשטח 30 מ"ר
י"ג	500	33.10	
י"ד	500	36.97	
ט"ו	990	33.04	
סה"כ	13,890 מ"ר		

דמ"ש ממוצעים במועד הקובע - 35.22 ₪/מ"ר לחודש.

דמי השכירות בטבלה הנ"ל אינם כוללים מע"מ.

הערה: במשרדנו מצויים נתונים מלאים באשר לזהות השוכרים הנ"ל.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

דמי שכירות מבוקשים למבני תעשייה ומלאכה בא.ת. לוד (מתוך האתר "יד 2)
(הערכים שלהלן אינם כוללים מע"מ).

תיאור המושכר	השטח	דמ"ש מבוקשים	מס' מודעה
אולם "בקומת הרמפה", 5.4 מ' גובה, 4 חניות צמודות.	750 מ"ר	40 ₪/מ"ר + 4 ₪/מ"ר דמי ניהול	25735085
אולם ברמת מעטפת	800 מ"ר	25 ₪/מ"ר	26205761
מחסנים בקומה ראשונה, עם מעלית משא של 800 ק"ג.	1,000-2,000 מ"ר	30 ₪/מ"ר	28363451
מבנה תעשייה	4,000 מ"ר	30 ₪/מ"ר	29568838
שטחים להשכרה בבניין לתעשייה הכולל קומת קרקע + משרדים בגלריה. גובה פנים של 7 מ"ר. משטחי פריקה וטעינה, ספרינקלרים ומע' חשמל 5,000 אמפר.	החל מ- 2,000 מ"ר	החל מ- 32 ₪/מ"ר + 3 ₪/מ"ר דמי ניהול	32163619
מבנה אחסנה, כ- 8 מטר גובה פנים, גישה נוחה.	1,200 מ"ר	33 ₪/מ"ר	32517280
מבנה תעשייה, 7 מטר גובה פנים, קומת קרקע, מע' ספרינקלרים.	2,200 מ"ר	33 ₪/מ"ר	32517942

בשים לב לאמור לעיל ובשים לב לשאר מאפייני הנכס המוערך, דמי שכירות ראויים למושכרים בנכס נשוא ההערכה תואמים את מחיר השוק החופשי ומוערכים נכון למועד הקובע בסך של 35.50 ₪/מ"ר לא כולל מע"מ, בדומה למחיר הממוצע בטבלה הנ"ל שבעמוד 24 לחוות דעת זו.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

<u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

1. אזור התעשייה לוד צפון נמצא בחלק הצפון מערבי של העיר, בסמיכות למחלף לוד הנמצא בכניסה הצפונית ובקרבה לכביש מס' 6 (חוצה ישראל), לכביש מס' 2, נמל התעופה בן-גוריון ולקריית התעופה (איירפורט סיטי).

2. לאור קרבתו של אזור התעשייה הצפוני לצירי תנועה מרכזיים ולנמל התעופה, נוצרה באזור רמת ביקוש גבוהה למתחמי לוגיסטיקה.

3. הנכס נשוא חוות הדעת נבנה ברמת מפרט גבוהה, מצבו הפיזי הנוכחי תקין והוא מנוהל בהתאם לצרכי תעשייה מודרנית.

4. בקביעת שווי הנכס הובאו בחשבון כל הגורמים הרלבנטיים: גורמי מיקום ונגישות, שטחי המבנים, סטנדרט בנייתם, מצבם הפיזי הכללי, המצב התכנוני החל במקום, מחירי מקרקעין והמצב השורר בשוק המקרקעין.

5. זכויות החכירה: קיים חוזה חכירה לטווח ארוך שתוקפו עד שנת 2041. כן קיימת אופציה של החוכר להארכת החוזה לתקופה נוספת.
על מנת להאריך את תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים, יהיה צורך לשלם לרשות מקרקעי ישראל דמי חכירה מהוונים. אומדן הערך הנוכחי של התשלום שישולם לרמ"י נמוך.

6. זכויות הבניה המנוצלות כיום במסגרת המבנה הקיים המיוחסות לחברת וילאר נכסים (1985) בע"מ, מהוות כ- 90 % מסך כל זכויות הבנייה הניתנות לניצול בנכס. ניתן להתייחס לזכויות אלו כפוטנציאל שטרם הגיע זמנו ולכן התרומה של זכויות בניה אלה לשווי הנכס זניחה.

7. עפ"י גישת היוון ההכנסות, השווי שמתקבל הינו חיבור של היוון "ההכנסה התפעולית הנקייה" הצפויה להתקבל מחלקי הנכס במהלך תקופת החוזים עם השוכרים השונים והיוון לצמיתות של דמי השכירות הראויים שעשויים להתקבל ובדחייה עד תום תקופת החוזה. כבסיס להערכה על פי גישת ההכנסות, שטח המושכר שהובא בחשבון ההערכה הינו: 13,890 מ"ר עפ"י נתוני החברה (כולל גלריה בשטח 150 מ"ר).

8. דמי השכירות ששולמו בפועל ע"י השוכרים נכון למועד הקובע 30/6/2017 נמצאו כסבירים ותואמים את מחירי השוק החופשי. דמי שכירות אלה שימשו בסיס להערכה לפי גישת היוון ההכנסות.
לאחר תום תקופת החוזה הנוכחי, דמי השכירות שנלקחו בחשבון להיוון לצמיתות נקבעו ל- 36 ₪/מ"ר, על פי דמי השכירות הריאליים הנוכחיים.

9. ההערכה הוכנה בהתבסס על שתי גישות שומה: גישת ההכנסות וגישת העלות.
הגישה לה ייחסתי את המשקל הדומיננטי בהערכה היא גישת ההכנסות.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

היטל השבחה צפוי

המבנה נבנה עפ"י היתר בנייה שהתקבל ב- 1995 ומאז לא חלו תכניות משביחות חדשות.
הנכס נרכש בשנת 2007 ולאחר מועד זה לא אושרו תכניות משביחות.
לפיכך הנחתי כי לא נוצרה חבות בהיטל השבחה.

מתחרים

הנכס נמצאת באזור התעשייה הצפוני בעיר לוד, בסמיכות למחלף לוד שבכניסה הצפונית לעיר. בסביבת הנכס יש חברות ומפעלים רבים, הפועלים בתחום הייצור, האחסנה ובעיקר בתחום הלוגיסטיקה - בדומה לנכס נשוא ההערכה.
השימוש בנכס תואם את הביקוש הקיים גם לנכסים בעלי אופי דומה באזור הנדון.
נכון למועד הקובע להערכה לא זיהינו גורם תחרותי מובהק לנכס נשוא ההערכה, אשר יכול להשפיע באופן מהותי על שוויו.

איכות הסביבה

הנכס נשוא ההערכה משמש לצרכי לוגיסטיקה, תעשייה ומלאכה - שימושים הקיימים בנכס מיום הקמתו (אמצע שנות התשעים של המאה הקודמת).
אין לנו מידע באשר לזיהום קרקע במקום הנדון, במידה וקיים.
בנוסף אין ברשותנו מידע באם נערכו בדיקות מקצועיות בנושא זה במקום הנדון.
לפיכך ובהיעדר מידע, לא התייחסנו לגורם זה.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

שווי הנכס על-פי גישת היוון ההכנסות

בשל היות הנכס המוערך נכס מניב ומפיק הכנסה, חוות דעת זו הוכנה בהתבסס על גישת ההכנסות ,Income Approach to Value , כלומר היוון "ההכנסה התפעולית הנקייה" הצפויה מהנכס במהלך תקופת החיים הכלכלית שלו בשילוב עם גישת ההשוואה Market Approach to Value.
לעניין זה בדקתי את ההכנסות הצפויות להתקבל מהנכס על-פי הסכמי השכירות הקיימים ובחנתי נתוני שכירות נוספים באזור .
ראוי לציין כי ההכנסה שתתקבל על-פי חוזה השכירות אינה בהכרח אותה הכנסה שתתקבל בתום חוזה השכירות, לכן החלטתי לחלק את ההכנסות הצפויות מהנכס לשתי תקופות: דמי השכירות החוזיים עד לתום תקופת חוזה השכירות הנוכחי.
דמי השכירות הצפויים לאחר תום תקופת חוזה השכירות הנוכחי ועד לתום תקופת החיים הכלכליים של הנכס.

שיקולים בקביעת שיעור ההיוון

1. בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במשרד המשפטים ב - 25/5/2017, שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע במחצית השנייה של שנת 2016 בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה עמד על 7.9%, ואילו לנכסים מסחריים שיעור התשואה הממוצע עמד באותה התקופה על 7.6%. "נצפתה ירידה קלה בשיעור התשואה מנכסים מניבים לתעשייה ולוגיסטיקה במחצית השנייה של שנת 2016 לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית הראשונה של 2016). אלה נמצאו בטווח שבין 7.5% לבין 8.0% ". מסקירת השמאי הממשלתי עולה גם כי "נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו".
בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לנכסים פריפריאליים, שם נצפה שיעור תשואה גבוה יותר (הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה). ראוי לציין שטרם פורסמו הנתונים של שיעורי ההיוון למחצית הראשונה של שנת 2017. בחוות דעת זו קיימת הנחה סבירה כי לא חל שינוי במחצית הראשונה של שנת 2017 ביחס למחצית השנייה של שנת 2016.

2. שיעור ההיוון הביא בחשבון את הריבית האלטרנטיבית השקלית הקיימת כיום במשק להשקעה ללא סיכון צמודת מדד וכן את העובדה שהמדובר בהיוון הכנסות על-פני תקופה ארוכה. גורמי הפחתת הסיכון ואי הנזילות הובאו בחשבון.
שיעור ההיוון לתקופה הראשונה נקבע ל- 7.75 %,
שיעור ההיוון לתקופה השנייה נקבע ל- 8.25 % (שיעורי היוון אלה נמוכים בשיעור של 0.25% ביחס לאלה שנקבעו בשומה קודמת שהכנו, הנכונה למועד הקובע 31/12/2016).
השווי שהתקבל על פי גישת היוון ההכנסות על פי התחשיב הרצ"ב - 72,778,000 ₪.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

תחשיב בגישת ההכנסות

לוד

שוכר	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך נוכחי של 7.75%	דמ"ש ראשים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 8.25%	דחוי עד לתום תקופת השכירות ב- 7.75%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
ו	₪ 37.74	3,250	₪ 122,640	14/10/2019	823	₪ 3,094,024	35.50 ₪	115,375 ₪	₪ 16,781,818	₪ 14,149,123	₪ 17,243,146
ב	₪ 37.73	500	₪ 18,865	14/10/2019	823	₪ 475,934	35.50 ₪	17,750 ₪	₪ 2,581,818	₪ 2,176,788	₪ 2,652,723
י"ב	₪ 35.00	750	**₪ 27,300**	14/10/2019	823	₪ 688,737	35.50 ₪	26,625 ₪	₪ 3,872,727	₪ 3,265,182	₪ 3,953,919
ט"ו	₪ 33.04	990	₪ 32,706	31/08/2020	1,140	₪ 1,106,050	35.50 ₪	35,145 ₪	₪ 5,112,000	₪ 4,035,860	₪ 5,141,910
ג	₪ 35.44	1,500	₪ 53,157	15/10/2019	824	₪ 1,342,556	35.50 ₪	53,250 ₪	₪ 7,745,455	₪ 6,529,010	₪ 7,871,567
א	₪ 32.41	1,250	₪ 40,512	15/06/2018	344	₪ 449,249	35.50 ₪	44,375 ₪	₪ 6,454,545	₪ 6,010,203	₪ 6,459,452
י"ד	₪ 36.97	500	₪ 18,487	31/07/2020	1,110	₪ 610,607	35.50 ₪	17,750 ₪	₪ 2,581,818	₪ 2,051,032	₪ 2,661,639
י"ג	₪ 33.10	500	₪ 16,550	05/02/2018	214	₪ 115,759	35.50 ₪	17,750 ₪	₪ 2,581,818	₪ 2,469,764	₪ 2,585,522
י	₪ 35.67	500	₪ 17,834	30/11/2017	149	₪ 87,454	35.50 ₪	17,750 ₪	₪ 2,581,818	₪ 2,503,275	₪ 2,590,729
ה	₪ 35.00	750	₪ 26,250	21/10/2018	470	₪ 392,452	35.50 ₪	26,625 ₪	₪ 3,872,727	₪ 3,513,131	₪ 3,905,583
ד	₪ 34.14	1,000	₪ 34,136	30/01/2020	929	₪ 961,468	35.50 ₪	35,500 ₪	₪ 5,163,636	₪ 4,258,935	₪ 5,220,403
י"א	₪ 33.53	650	₪ 21,795	31/01/2021	1,290	₪ 821,279	35.50 ₪	23,075 ₪	₪ 3,356,364	₪ 2,568,663	₪ 3,389,941
ז	₪ 33.92	750	₪ 25,442	28/02/2021	1,317	₪ 976,078	35.50 ₪	26,625 ₪	₪ 3,872,727	₪ 2,947,296	₪ 3,923,373
ט	₪ 33.00	500	₪ 16,500	28/02/2018	237	₪ 127,500	35.50 ₪	17,750 ₪	₪ 2,581,818	₪ 2,458,014	₪ 2,585,514
ח	₪ 34.17	500	₪ 17,087	30/04/2018	299	₪ 165,485	35.50 ₪	17,750 ₪	₪ 2,581,818	₪ 2,426,617	₪ 2,592,102
סה"כ		13,890	₪ 489,260						**סה"כ שווי הנכס:**		**₪ 72,777,526**
תחילת תקופה	01/07/2017		ממוצע דמ"ש	35.22 ₪							

השוכר ו' מימש אופציה והאריך את תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות (מ- 15/10/2016 עד 14/10/2019)

ו' נמצא בתקופת האופציה השנייה. דמ"ש עלו בכפוף לחוזה. משלם כבסיס (בניכוי 4 ₪ דמי ניהול): 35.01 ₪ צמודים למדד אפריל 2010

השוכר ב' 500 מ"ר לשלוש שנים: 18 חודשים ראשונים משלם 35.38 ₪, אח"כ תוספת של 5%. במועד הקובע (בניכוי 4 ₪ דמי ניהול): 35.01 ₪ צמודים למדד אפריל 2010

השוכר י"ב מחוייב בפועל לפי **780 מ"ר** (כולל 30 מ"ר גלריית משרדים). משלם 35 ש"ח/מ"ר. מדד אוקטובר 2015. ללא דמי ניהול.

השוכר ט"ו משלם 31 ₪/מ"ר + הצמדה למדד בסיס - מדד יולי 2010

השוכר י' שכר 500 מ"ר (חוזה מ- 23/11/15) ומשלם 35.60 ש"ח/מ"ר, צמוד למדד שפורסם ב- 15/5/2015

השוכר ג' - 1,500 מ"ר משלם 33.60 ₪ צמוד למדד אוקטובר 2010

השוכר י"ד משלם בסיס של 33.00 ₪ צמוד למדד מאי 2013 (דמ"ש עלו ב- 1/8/15 ב- 3% ועלו ב- 1/8/16 ב- 3% נוספים). דמ"ש יעלו ב- 1/8/2017 ב- 5% (הארכת חוזה עד ל- 31/7/2020).

השוכר ז' - הובאו בחשבון דמ"ש ממוצעים (36.31 ₪ נכון למדד דצמבר 2010) + הצמדה למועד 31.12.2017 = 38.12 ₪/מ"ר
מדמי השכירות הופחתו 4.20 ₪ דמי ניהול (4 ₪/מ"ר מוצמד ממדד 12/2010) ונתקבלו דמ"ש ממוצעים של **33.92** נכון למועד הקובע

השוכר א' משלם 32 ₪/מ"ר צמוד למדד ינואר 2013

השוכר ה' משלם 35 ש"ח/מ"ר, צמוד למדד שפורסם ב- 15/6/2015

השוכר ט' משלם בממוצע 33.00 ₪ צמוד למדד שפורסם ב- 15/12/2014

השוכר ח' הארך עד 30/4/2018. דמי השכירות עפ"י חוזה מ- 3/4/2011 - 31 ₪/מ"ר צמוד למדד דצמבר 2010 + 5% הצמדה בתקופת האופציה.

השוכר י"ג משלם דמ"ש ממוצע 33.10 ₪ לפי מדד שפורסם ב- 15/10/2014

השוכר ד' שוכר חדש נכס לשטח פנוי 1,000 מ"ר, בחוזה ל- 4 שנים. דמי השכירות נקבעו ל- 34 ₪/מ"ר. מדד בסיס פורסם ב- 15/12/2015.

שוכר י"א - שוכר חדש נכנס לשטח פנוי בחוזה ל- 5 שנים (החל מ- 1/2/2016) דמ"ש: שנה 1 - 32 ₪/מ"ר, שנה 2 - 33.50 ₪/מ"ר , שנים 5+4+3 - 35 ₪/מ"ר. דמ"ש ממוצע - 34.10 ₪
מדד בסיס פורסם ב- 15/10/2015.

הערה: במשרדנו מצויים נתונים מלאים באשר לזהות השוכרים הנ"ל.

שווי הנכס בגישת ההכנסות במעוגל - 72,778,000 ₪.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

טבלת רגישות

שווי הנכס ₪ 72,778,000

סה"כ הכנסות לשנה ₪ 5,871,120

שיעור היוון כולל 8.07%

שיעור היוון כולל	**7.26%**	**8.07%**	**8.88%**
שווי הנכס בש"ח	₪ 80,869,421	₪ 72,778,000	₪ 66,116,216

שיעור היוון: עלייה של 10% - הפחתה של כ- 6.662 מ' ₪
ירידה של 10% - תוספת של כ- 8.091 מ' ₪

דמי שכירות ממוצעים: עלייה של 10% - תוספת של כ- 7.25 מ' ₪
ירידה של 10% - הפחתה של כ- 7.301 מ' ₪

שיעור תפוסה: עלייה בשיעור התפוסה - לא רלבנטי (תפוסה מלאה)
ירידה של 10% - הפחתה של כ- 7.301 מ' ₪

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

הערכה על פי גישת השווי הפיזי

שווי זכויות חכירה מהוונות בקרקע מפותחת באזור מוערך נכון למועד הקובע ב- 1,700,000 ₪ /דונם.

שטח החלקה כולה: 27,971 מ"ר.

החלק היחסי של חב' וילאר ברכוש המשותף (סה"כ תתי החלקות של וילאר *): 501/1000

שטח החלק היחסי יחסי המיוחס לתתי החלקות שבבעלות חב' וילאר : 14,013 מ"ר

שטח בנוי (ברוטו): כ- 13,890 מ"ר.

השווי הפיזי של הבניה במצב הנוכחי: 2,400 ₪ / למ"ר.

שווי זכויות החכירה בקרקע כולל הפיתוח הכללי:	23,822,100 ₪	= 1,700,000 ₪ X 14.013 דונם
	+	
עלויות בניה:	33,336,000 ₪	= 2,400 ₪/מ"ר X 13,890 מ"ר
כולל פיתוח צמוד	57,158,100 ₪	
	+	
רווח יזמי	14,289,525 ₪	
סה"כ שווי	71,447,625 ₪	

שווי במעוגל - **71,448,000 ₪**.

* כולל תתי חלקות 7-5, שטרם נרשמו ע"ש חברת וילאר בלשכת רישום המקרקעין.

בדיקת סבירות השווי ביחס לעסקות ההשוואה (ע' 23)

5,148 ₪/מ"ר ~ = 71,500,000 ₪ / 13,890 מ"ר

קיימת קורלציה בין הערכת השווי לנכס הנדון על פי חוות דעת זו, לבין עסקות ההשוואה שבוצעו בבניין סמוך.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

סיכום ההערכה

שווי הנכס על פי גישת היוון הכנסות ₪ 72,778,000

שווי הנכס על פי גישת השווי הפיזי ₪ 71,448,000

המשקל שיש לייחס בהערכה לגישת ההכנסות 80%: 58.22 מ/₪ = 80% x 72.778 מ' ₪

המשקל שיש לייחס בהערכה לגישת השווי הפיזי 20%: 14.29 מ/₪ = 20% x 71.448 מ' ₪

72.51 מ/₪

שווי שוק במעוגל: 72,500,000 ₪.

חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966, על-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית, על פי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 - "נדלן להשקעה" ועפ"י תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 - "מדידת שווי הוגן".

בכפוף לאמור במטרת ההערכה ובחוות דעת זו, הנני מעריך למועד 30/6/2017 את "השווי ההוגן" של הזכויות בנכס נשוא הערכה זו ע"ס של:

₪ 72,500,000

(שבעים ושניים מיליון וחמש מאות אלף ₪)

- השווי לנכס כשהוא נקי מכל חוב או שעבוד לצד ג'.
- השווי אינו כולל מע"מ.

הנני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ, המפורסמים לציבור. הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא ההערכה, בבעלי הזכויות או במזמין השומה. חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו- 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראייה באתי על החתום

גלעד יצחקי

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

קריית טבעון, 27/7/2017
ג/1997

לכבוד
וילאר אינטרנשיונל בע"מ
רחוב האשל 3
קיסריה

א.נ.,

הנדון: **הערכת מבנה תעשיה**
בפארק התעשייה קיסריה
(עדכון שומה)

פרטי זיהוי הנכס

חלק מחלקה 19 בגוש 12348.
חלק ממגרש מס' 405A לפי תכנית ג/322 ב'.
פארק התעשייה קיסריה.

נשוא ההערכה

קרקע ועליה מבנה תעשיה.
קרקע בשטח כ- 20,000 מ"ר (בהתאם להודעת החברה ובהתאם למדידה גרפית; חלק ממתחם קרקע בשטח כולל של כ- 27.4 דונם).
מבנה תעשיה בשטח כ- 10,265 מ"ר (עפ"י הסכמי השכירות).
בנכס החזיקו שני שוכרים ("שיפר מג"מ ו- "חצב סחר") נכון למועד 30/6/2017.

הערכות קודמות

בנושא זה חוות דעת (מקוצרת) שהכנתי ב- 29/5/2017, לפיה הערכתי את שווי הנכס הנדון ע"ס של 45.0 מ' ש"ח (לא כולל מע"מ) נכון למועד הקובע 31/3/2017.
יש לציין כי בנושא זה חוות דעת שמאית מקיפה מיום 16/3/2015, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 45.0 מ' ש"ח, לא כולל מע"מ, נכון למועד קובע 31/12/2014.
חוות דעת זו הוכנה למטרת הערכת "השווי ההוגן" של המקרקעין נשוא ההערכה לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של החברה.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

מטרת ההערכה

התבקשתי ע"י מר יוסי גרוסמן - מנהל כספים בחב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ, ח.צ. 520038910, השותפה בחברת וילאר נכסים (1985) בע"מ (לשעבר חב' ט.ז. בינוי ונכסים בע"מ) ח.פ. 511069734, בהזמנת עבודה מיום 6/7/2017, להעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד 30/6/2017, למטרת הערכת "השווי ההוגן" של המקרקעין נשוא ההערכה לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של החברה.

המועד הקובע להערכה

בהתאם להזמנת ההערכה, המועד הקובע להערכה הוא 30/6/2017.

הסכם הגבלת אחריות

קיבלנו מחברת וילאר נכסים (1985) בע"מ כתב שיפוי בגין חוות דעת זו, לפיה ערבה חברת וילאר נכסים (1985) בע"מ לעניין אמיתותם של כל המסמכים, ההסכמים וכל הנתונים שהוגשו למשרדינו ע"י חברת וילאר נכסים, ואשר בין היתר, עליהם הסתמכה חוות דעת זו. אם בעתיד תוגש תביעה ו/או הליך כלשהוא כנגד השמאי או מי מטעמו הקשורים בחוות דעת זו, החברה מתחייבת לשפות את שמאי ו/או מי מטעמו בגין כל נזק ו/או עלות ו/או הוצאה אשר תגרם בשל התביעה וזאת בתנאי שלא ייקבע בפסק דין כי השמאי פעל בזדון בקשר לחוות הדעת.

יחסי תלות

הריני מצהיר כי אין כל תלות בין הח"מ לחברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ ו/או מי ממנהליה, ו/או לחברת וילאר נכסים (1985) בע"מ ו/או מי ממנהליה.
הריני מצהיר כי לא קיימות התניות לעניין שכר הטרחה ויחסי תלות בגין עריכת חוות הדעת ואו/ חוות דעת אחרות אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

פרטי השמאי

שם השמאי: גלעד יצחקי
רישיון מספר: 132
פרטי השכלה וניסיון:

1) בוגר האוניברסיטה העברית בירושלים בכלכלה ומדע המדינה - 1969.

2) בעל תעודה במינהל עסקים מטעם האוניברסיטה העברית - 1975.

3) 1969 – 1975: עבדתי ככלכלן במשרד האוצר ובמשרד מבקר המדינה.

4) 1975 – 1978: עבדתי באגף שומת מקרקעין בהכנת שומות וחוות דעת מקצועיות.

5) 1978 – 1979: כהנתי כסגן השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים.

6) 1979 – 1982: כהנתי בתפקיד השמאי הממשלתי הראשי ומנהל אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים בירושלים.

7) מיולי 1982 : הנני בעל משרד לשמאות מקרקעין הנותן שירות למגוון גדול של לקוחות.

8) 1988 – 1995: שימשתי כשמאי מינהל מקרקעי ישראל של מחוזות חיפה והצפון.

9) 1999: מרצה באוניברסיטת תל-אביב בפקולטה למדעי החברה – התכנית לשמאות מקרקעין בנושא יישומים בשומה למעשה.

10) 2004: משנת 2004 המשרד פועל בטבעון ונותן שירותים למשרדי ממשלה, חברות ממשלתיות וגורמים פרטיים.

11) 2005 – 2007: חבר וועדת האתיקה של לשכת שמאי המקרקעין.

12) 2010 : מתמחה בנושאי שימור מבנים ואתרי מורשת במסגרת המכללה גליל מערבי בעכו.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

הביקור האחרון במקום

הביקור האחרון במקום נערך ב- 7/12/2016 ע"י השמאים גלעד יצחקי ואיתי יובל.

המצב המשפטי

1. בהתאם לנסח של לשכת רישום המקרקעין בחיפה (נסח צפייה) מתאריך 10/7/2017,
חלקה 19 בגוש 12348 בשטח רשום של 27,421 מ"ר.
הבעלות בחלקה רשומה ע"ש מדינת ישראל בשלמות.
רשומה חכירה ע"ש קרן קיסריה (רישום מיום 3/5/2009, שטר 18810/2009/1280, בתנאי שטר מקורי: 8186/1962/0).
רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת וילאר נכסים (1985) בע"מ ח.פ. 511069734 (רישום מיום 1/1/2015, שטר מספר 109/2015/1).
רשומה הערה בדבר תיקון הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רזניק פז נבו ר.פ.ן נאמנויות 2007 בע"מ ח.פ. 514046424 (רישום מיום 24/2/2015 שטר מס' 9281/2015/1), על הערת האזהרה של וילאר נכסים (1985) בע"מ , בתנאי שטר מקורי 8211/2015/1.
רשומות הערות בדבר זיקות הנאה ("חלקה נהנית" ו- "חלקה כפופה", כמפורט בנסח).

2. הנכס מוחזק ע"י השוכרים "שיפר מגמ" (3,700 מ"ר) ו- "חצב סחר" (6,565 מ"ר):
"שפר מגמ" מ- 1/11/2000 ו"חצב סחר" מ- 1/4/2014.
השינוי ביחס לחוות דעתי הקודמת מיום 16/3/2015 נובע מתוספת להסכם השכירות כדלהלן:
השוכר "חצב סחר" חתם ב- 4/7/2016 על "תוספת להסכם שכירות מיום 13.3.2014" ושכר שטח נוסף של כ- 1,565 מ"ר (שהיה פנוי קודם לכן), כולל אזור משרדים ומנהלה בשטח של כ- 44 מ"ר. השטח הנוסף מתווסף לשטח מושכר של כ- 5,000 מ"ר בו החזיק כבר השוכר; סך השטח המוחזק כעת על ידו - 6,565 מ"ר.
תקופת השכירות לשטח הנוסף תחל ב- 1/7/2016 ותסתיים ב- 30/6/2019 (בחופף למועד סיום תקופת השכירות הנוכחית של המושכר).
בארבעת החודשים הראשונים (1/7/2016 - 31/10/2016) השוכר יהיה פטור מדמ"ש בגין השטח הנוסף.
בגין יתרת שנת השכירות (1/11/2016 - 30/6/2017) דמ"ש בגין השטח הנוסף יעמדו על מחצית מדמי השכירות המשולמים על המושכר (מחצית מכ- 30 ₪/מ"ר).
החל משנת השכירות השנייה ואילך (מ- 1/7/2017 ועד 30/6/2019) דמ"ש בגין השטח הנוסף יהיו זהים לאלו הנגבים בעבור המושכר.
כל יתר הוראות תנאי הסכם השכירות המקורי יישארו בתוקף.

3. בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת וילאר, נכון למועד 30/6/2017 אין שטחים לא מושכרים בנכס.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

תיאור הנכס, הסביבה והמצב התכנוני

ראה חוות דעתי מיום 16/3/2015 (חו"ד מקיפה)- אין שינוי להיום.

שטח הנכס ששימש בסיס להערכה

שטח הנכס עפ"י היתר הבניה (היתר מיום 9/1/2013) הינו 10,314 מ"ר.
השטח הבנוי של הנכס ששימש בסיס להערכה זו הינו 10,265 מ"ר עפ"י מדידה עדכנית *.
שטח זה מהווה שינוי של 150 מ"ר ביחס לשטח ששימש בסיס בהערכות הקודמות (שם היה שטח הנכס ששימש בסיס להערכה 10,115 מ"ר).

* בעקבות מדידה עדכנית שערכה חב' וילאר בנכס, אצל השוכר "שיפר מגם" עודכן שטח המושכר ל- 3,700 מ"ר, במקום 3,600 מ"ר לפני כן.
השוכר "חצב סחר", אשר החזיק בשטח של 5,000 מ"ר, שכר שטח נוסף בהיקף של 1,565 מ"ר, שהיה פנוי קודם לכן (ראה התייחסות בפרק "המצב המשפטי" בחו"ד זו).
מכאן שהשטח הבנוי העדכני של הנכס המשמש בסיס להערכה הינו 10,265 מ"ר (10,265 מ"ר = 1,565 מ"ר "חצב סחר" + 5,000 מ"ר "חצב סחר"+ 3,700 מ"ר שיפר מג"מ).

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

תיאור ורישוי המבנה

ראה בחוות דעתי הקודמת מיום 16/3/2015, אין שינויים.

עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

1. הגישה העקרונית להערכת הנכס מתבססת בעיקרה על גישת היוון ההכנסות - Income Approach to Value , כלומר היוון "ההכנסה התפעולית הנקייה" הצפויה מהנכס במהלך תקופת חייו הכלכליים.
כאשר תקופת החיים הכלכליים של הנכס היא לצמיתות, גם היוון ההכנסה התפעולית הנקייה יהיה לצמיתות.
שיעורי ההיוון בהם השתמשנו הבחינו בין דמי שכירות הנובעים מהסכם בר תוקף מחייב, לבין דמי שכירות צפויים בתקופה שלאחר תום ההסכם הקיים. שיעור ההיוון עצמו הביא בחשבון את העלות האלטרנטיבית השקלית שהייתה קיימת באותה עת במשק להשקעה ללא סיכון, צמודת מדד ולתקופה ארוכה. כן הובאו בחשבון גורמי פחת, סיכון, אי נזילות ועוד. גורמים שנשקלו בכל מקום לפי העניין.

2. לצורך הכנת חוות דעת זו, בדקנו את נתוני השכירות ונמצא כי במועד הקובע הנכס היה מושכר בהיקף של 100% (10,265 מ"ר סה"כ). כן הוברר כי במהלך החודשים שחלפו לא חלו שינויים מהותיים בדמי השכירות שמשלמים השוכרים בנכס ביחס לדמי השכירות ששולמו על ידם ברבעון הקודם (הרבעון הראשון של שנת 2017), למעט הצמדה למדד המחירים לצרכן.

3. בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במשרד המשפטים ב - 25/5/2017, שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע במחצית השנייה של שנת 2016 בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה עמד על 7.9%, ואילו לנכסים מסחריים שיעור התשואה הממוצע עמד באותה התקופה על 7.6%. "נצפתה ירידה קלה בשיעורי התשואה מנכסים מניבים לתעשייה ולוגיסטיקה במחצית השנייה של שנת 2016 לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית ראשונה של 2016). אלה נמצאו בטווח שבין 7.5% לבין 8.0% ". מסקירת השמאי הממשלתי עולה גם כי "נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו".
בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לנכסים פריפריאליים, שם נצפה שיעור תשואה גבוה יותר (הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה). ראוי לציין שטרם פורסמו הנתונים של שיעורי ההיוון למחצית הראשונה של שנת 2017. בחוות דעת זו קיימת הנחה סבירה כי לא חל שינוי במחצית הראשונה של שנת 2017 ביחס למחצית השנייה של שנת 2016.

גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל
חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42 , ת.ד. 2278 , קרית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

4. שיעור ההיוון בהערכה זו הביא בחשבון את הריבית האלטרנטיבית השקלית הקיימת כיום במשק להשקעה ללא סיכון צמודת מדד וכן את העובדה שהמדובר בהיוון הכנסות על-פני תקופה ארוכה. גורמי הפחתת הסיכון ואי הנזילות הובאו בחשבון.
שיעור ההיוון על פי הערכה זו מתייחס לשתי תקופות:
התקופה הראשונה היא תקופת חוזה השכירות הקיים. שיעור ההיוון לתקופה זו נקבע ל- 8%.
התקופה השנייה היא תקופה המתייחסת לדמי שכירות הצפויים להתקבל בעתיד, לאחר סיום החוזה הנוכחי. שיעור ההיוון לתקופה זו נקבע ל- 8.3 %.

5. ראוי לציין כי שינויים שחלו בריבית במשק בטווח הקצר לא שינו את גישתנו המקצועית להערכה זו, הואיל והנחת היסוד עפ"י גישת היוון ההכנסות היא שדמי השכירות המתקבלים מהוונים לכל אורך תקופת חיי הנכס, ולכן לשינויים בטווח הקצר אין השפעה מהותית על השווי.

6. לצורך הכנת חוות דעת זו ערכנו תחשיב בגישת ההכנסות.
נתוני היסוד בתחשיב זה היו דמי השכירות המשולמים בפועל, דמי השכירות הצפויים להיות משולמים בתום תקופת החוזים הנוכחיים ושיעורי ההיוון כנ"ל.
תוצאת התחשיב מורה על שווי בסך של כ- 47.0 מ' ₪.

בהתחשב בכל הגורמים הנ"ל, הגעתי למסקנה כי יש לקבוע את שווי הנכס נכון למועד הקובע 30/6/2017 ע"ס של **47.0 מ' ש"ח** (לא כולל מע"מ).
משקף עלייה בשווי הנכס בסך של 2,000,000 ₪ בין המועד הקובע 31/12/2016 לבין המועד הקובע 30/6/2017 - עליית שווי המיוחסת לעדכון שטח המושכר ולעליית דמי השכירות.

הנני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ, המפורסמים לציבור. הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא ההערכה, בבעלי הזכויות או במזמין השומה.
חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966, על-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית ועל פי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 - "נדלן להשקעה" ועפ"י תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 - "מדידת שווי הוגן".

ולראייה באתי על החתום

גלעד יצחקי

כלכלן ושמאי מקרקעין

