משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2017

תוכן העניינים

חלק א: **תיאור עסקי התאגיד**

חלק ב: **דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**

חלק ג: **דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017**[1]

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

חלק ד: **פרטים נוספים על התאגיד ושאלון ממשל תאגידי**

חלק ה: **דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

חלק ו: **הערכות שווי מהותיות מאוד**

מספרנו: 1477-0318

[1] להלן בדוח התקופתי: "**הדוחות הכספיים**".

חלק א: תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

סעיף		עמוד
פרק 1	מבוא	1
פרק 2	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	
2.1	מידע כללי	2
2.2	תרשים מבנה הקבוצה	2-3
2.3	רכישת/מכירות בהיקף מהותי	4-5
2.4	תחומי פעילות	5-6
2.5	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	6
2.6	חלוקת דיבידנדים	6
2.7	הערכות שווי מהותיות מאוד	7
2.8	גילוי לגבי מעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד	7
פרק 3	מידע אחר	
3.1	מידע כספי לגבי תחומי פעילות	8
3.2	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד	8-9
פרק 4	תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות	
4.1	תחום הנדל"ן המניב	10-34
4.2	תחום נדל"ן למגורים	35-49
4.3	תחום נדל"ן למכירה - משרדים ומסחר	50
4.4	תחום ביצוע עבודות בניה קבלניות	51-55
פרק 5	מידע נוסף ברמת התאגיד	
5.1	הון אנושי	56-57
5.2	הון חוזר	57-58
5.3	השקעות מהותיות ואחרות בחברות מוחזקות ושותפויות	58
5.4	מימון	59-65
5.5	מיסוי	65
5.6	איכות הסביבה	65-66
5.7	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	66-67
5.8	הסכמים מהותיים	67
5.9	הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגים	67
5.10	הליכים משפטיים	67
5.11	יעדים ואסטרטגיה עסקית	67-68
5.12	פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע נוספות	68-69
5.13	רכישות, מיזוגים ושיתופי פעולה	69
5.14	מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד	69
5.15	אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים	70
5.16	מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים	70
5.17	דיון בגורמי סיכון	70-71

תיאור עסקי התאגיד

פרק 1- מבוא

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

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

פרק 2 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

2.1 מידע כללי

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

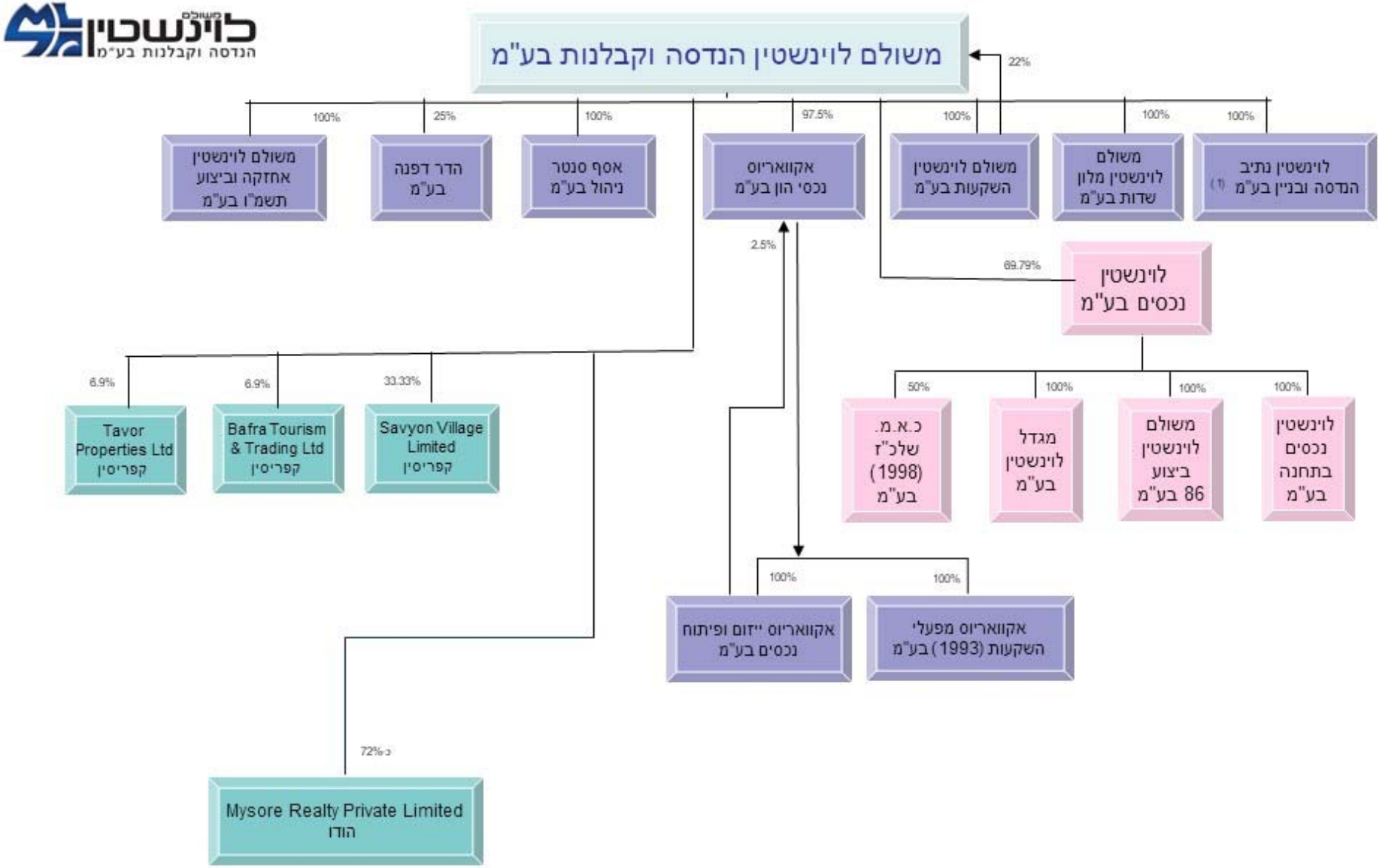
מאז היווסדה, מבצעת החברה בעצמה, או באמצעות חברות בנות (להלן - "**הקבוצה**") ולעתים עם שותפים עסקיים, פעילות מגוונת שעיקרה בתחומי המקרקעין והבניה. הפעילות כוללת ייזום וביצוע פרויקטי בניה למטרות מגורים, משרדים, מסחר ותעשיה; תפעול והשכרה של נכסים מניבים שונים; ביצוע עבודות קבלניות עבור אחרים וניהול נכסי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

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

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

2.2 תרשים מבנה הקבוצה

להלן תרשים מבנה החברות הפעילות בקבוצה:



1 ראה סעיף 4.4.1. לדוח לענין שיעור האחזקה

2.3 רכישות/ מכירות בהיקף מהותי

2.3.1 "לב הסיטי"

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

2.3.2 "ראשון סנטר"

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

2.3.3 "בית סולוג"

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

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

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

2.3.4 "מחיר למשתכן- גן יבנה"

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

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

2.3.5 **<u>"מחיר למשתכן- נחלת יהודה ראשון לציון"</u>**

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

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

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

2.4 תחומי פעילות

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

2.4.1 <u>נדל"ן מניב - (רובו בחברת הבת לוינשטין נכסים)</u>

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

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

2.4.2 <u>נדל"ן למגורים</u>

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

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

בתחום פעילות זה, פועלת החברה גם בחו"ל.

2.4.3 נדל"ן למכירה - משרדים ומסחר

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

2.4.4 ביצוע עבודות בניה קבלניות

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

בשנת 2016 התקשרה החברה עם חברה בבעלותו המלאה של המהנדס מר יוסי נתיב, להקמת זרוע ביצועית לעבודות הנדסה, לפרטים נוספים ראה סעיף 4.4.1 להלן.

2.5 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

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

2.6 חלוקת דיבידנדים

2.6.1 מדיניות חלוקת דיבידנד

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

2.6.2 דיבידנדים שחולקו

ראה ביאור 26ג' לדוחות הכספיים.

2.6.3 חלוקת דיבידנד לאחר מועד הדוח

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

2.7 **הערכות שווי מהותיות מאוד**

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

2.8 **גילוי לגבי מעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד**

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

<u>יוסף זרניצקי</u>

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

פרק 3 - מידע אחר

3.1 מידע כספי לגבי תחומי פעילות

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

3.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

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

3.2.1. התרחשויות בשוק המקומי

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

3.2.2. ענף הנדל"ן בישראל

נדל"ן מניב

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

נדל"ן למגורים בישראל

שנת 2017 התאפיינה בהמשך עליה מתונה של מחירי הדירות. החברה צופה כי מגמה זו תימשך וזאת על רקע הריביות הנמוכות במשק ולמרות מבצעי ה"מחיר למשתכן" שיוזמת הממשלה.
פעילותה של הקבוצה בתחום מושפעת ממדיניות הממשלה, לרבות בקשר למיסוי מכירת, רכישת והשכרת דירות, היקף ההטבות לרוכשי דירות, זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה, מחירי תשומות הבנייה (בהיבט של היטלים ומסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד), הקצאת קרקעות למכרזים, מדיניות גופי התכנון ומדיניות הממשלה בקשר עם מתן רישיונות לצורך פעילות בתחום הנדל"ן.
בשנים האחרונות, בעקבות המשך עליית מחירי הדיור והקרקעות למגורים בישראל, התרבו באופן משמעותי ניסיונות גופי הממשלה השונים לבלום את המשך העלייה כאמור, וזאת, בין היתר, באמצעות רפורמות במיסוי מקרקעין, ביטול פטור ממס שבח בגין מכירת "דירת מגורים מזכה" שאינה "דירה יחידה" על -ידי תושבי ישראל, וכן ביטול פטור ממס שבח בגין מכירת "דירת מגורים מזכה" על -ידי תושבי חוץ אף אם מכירה כאמור הינה של "דירה יחידה"; הגדלת שיעורי מס הרכישה ומדרגות המס החלים לגבי רוכש של דירת מגורים שאינה נחשבת כ"דירה יחידה" והוספת מדרגות מס נוספות לדירות יוקרה; החלת שיעורי מס רכישה מופחתים בגין "דירה יחידה" על תושבי ישראל בלבד, וכן באמצעות שורת החלטות שהתקבלו בוועדת השרים לענייני דיור (קבינט הדיור) (אשר חלקן אף בוצעו (ומבוצעות, לפי העניין) בפועל), כגון הקצאת קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח; פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי הביקוש; חתימה על "הסכמי גג" אזוריים (במסגרתם, בין היתר, ניתנת הבטחה לרשות המקומית הרלוונטית של האמצעים והגיבוי הממשלתי להקמת הפרויקט); המרת דירות משרדים לשימוש מגורים; שיווק קרקעות על -ידי משרד הבינוי והשיכון במתכונת של מכרז "מחיר למשתכן" (במסגרתו, בין היתר, מתחרים המציעים במכרז על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה בהתאם למפרט שקבע משרד הבינוי והשיכון, תוך קבלת הנחה משמעותית על מחיר הקרקע); תמרוץ תקציבי עבור הרשויות המקומיות במטרה להגדיל את היקף מתן היתרי הבנייה הניתנים בשטחן; מתן הטבות מס לפרויקטי תמ"א 38 למטרת שכירות ארוכת

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

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

3.2.3. **<u>התרחשויות גלובליות</u>**

בשוק דירות הנופש בקפריסין הצפונית, נמשכת האטה בייזום ובבניה ומעט התעוררות במכירות. כלכלת הודו לעומת זאת, נפגעה בצורה מתונה מהמשבר העולמי והצמיחה בה נמשכת.

במהלך השנה נחלשו הדולר והליש"ט מול השקל הישראלי. בהיות חלק מנכסי החברה צמודים למטבעות אלה, ההיחלשות האמורה יצרה לחברה הוצאות מהפרשי שער.

3.2.4. **<u>גורמים חיצוניים</u>**

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

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

פרק 4 - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

4.1 תחום הנדל"ן המניב

4.1.1 מידע כללי

לקבוצה נכסי מקרקעין באזורים שונים בישראל, בעיקר במרכז הארץ, המוחזקים ומפותחים על ידה והיא עוסקת בעיקר בהשכרה ותפעול של אותם נכסי מקרקעין.

נכון למועד הדוח לקבוצה נכס מניב אחד בהקמה הממוקם בכפר סבא (כמפורט בסעיפים 4.1.20 ו-4.1.24 להלן), וכן ברשותה מקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב לגביו קיימת תוכנית המאפשרת בניה למסחר, משרדים ומגורים ומתוכננת לפיתוח בטווח בינוני - ארוך (כמפורט בסעיף 4.1.25.3 להלן).

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

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

4.1.3 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

שינויים בהיקף הפעילות, גורמים לתנודות ברווחיות הפרויקטים, שכן השפעתם ניכרת הן בתחום הפעילות של הקבוצה, והן בפעילות בשוק הנדל"ן המניב בכלל. כמו כן, הכנסות הקבוצה ורווחיותה מביצוע עבודות קבלניות לשוכרים הינם בעלי שונות גבוהה משנה לשנה, בעיקר עקב השינוי בסוגי הפרויקטים, רמת הגימור וגודלם של השוכרים.

יש לציין כי עם השינויים בהכנסות, מבנה ההוצאות בחברה הינו כזה המאפשר לה להתאים את התשומות להיקף הפעילות המתבקשת, בקלות יחסית, למעט הוצאות הריבית ששיעורן תלוי בהשפעות מאקרו כלכליות שאינן בשליטת החברה.

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהיקף הפעילות של הקבוצה למעט כמפורט בסעיף 2.3 לעיל.

4.1.4 התפתחויות בשווקים הרלבנטיים או שינויים במאפייני לקוחות

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

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

4.1.5 <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות החברה והשינויים החלים בהם</u>

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

4.1.5.1 זיהוי מגמות ושינויים בשוק.

4.1.5.2 ידע וניסיון באיתור וניצול הביקושים ומתן התשובות להם.

4.1.5.3 ניהול בניה יעיל ומקצועי.

4.1.5.4 ניסיון רב בתחום.

4.1.5.5 מוניטין בשוק הנדל"ן.

4.1.5.6 עמידה בהתחייבויות כלפי שוכרים.

4.1.5.7 עמידה בהתחייבויות מול קבלני המשנה.

4.1.5.8 עמידה בלוחות זמנים.

4.1.5.9 עמידה במפרטים.

4.1.5.10 הקפדה על איכות הבניה ועמידה בתקנים.

4.1.5.11 איתנות פיננסית, נגישות למקורות כספיים במחירים נוחים לצורך מימון פרויקטים בהיקפים גדולים.

4.1.5.12 מיקום ופיזור הנכסים.

4.1.5.13 עיתוי הפעילות - לעיתים המתנה בשיווק פרויקט מסוים עשויה להוביל לשיפור ברווחיותו.

4.1.5.14 גורמי השפעה על תפוסת השוכרים במבנים.

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

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

(1) עמידה בלוחות זמנים לביצוע עבודות כלפי שוכרים;

(2) עמידה במפרטים מוסכמים של ביצוע עבודות לשוכרים;

(3) חשיפה לשינויים במחירי חומרי גלם ובתשומות עבודה;

(4) חשיפה בגין תמחור שגוי של עלויות עבודה וחומרים.

4.1.6 <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

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

4.1.6.1 איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון;

4.1.6.2 מדיניות אשראי גלובלית של הבנקים;

4.1.6.3 היקפו של הפרויקט ביחס לפעילות החברה;

4.1.6.4 יציאה מתחום הפעילות אינה גמישה לאור העובדה, כי מימוש השקעות יכול לארוך זמן ממושך מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק;

4.1.6.5 מימוש הנכסים כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מיסוי.

4.1.7 <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

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

4.1.8 <u>פריסה גיאוגרפית</u>

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

4.1.9 <u>שוכרים</u>

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

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

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

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

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

(ד) **העברת זכויות** - ככלל לשוכר לא עומדת זכות להעברת זכויותיו לצד שלישי אולם בהסכמי שכירות רבים של החברה מוענקת לשוכר זכות להעברת זכויות לשוכר משנה בתנאים הקבועים בהסכם ואשר מחייבים את אישורו של המשכיר מראש לזהות שוכר המשנה ומשאירים את השוכר האחראי כלפי החברה לקיום הוראות הסכם השכירות.

(ה) **ביטחונות** - להבטחת התחייבויות השוכרים מוסרים השוכרים, בדרך כלל, ביטחונות שונים: ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, ערבויות חברת האם של השוכר, שטרי חוב, פיקדונות ושיקים אישיים, והכול בהתאם להסכמה שבין החברה לכל שוכר ושוכר.

4.1.10 <u>צפי להתפתחות לשנה הקרובה</u>

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

4.1.11 <u>דיון בתשואה הנדרשת מנכסים מניבים כחלק מהאסטרטגיה למימוש ורכישת נכסים</u>

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

4.1.12 <u>מדיניות רכישת נכסים</u>

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

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

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

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

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

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

- במקרים בהם יש לקבוצה שותפים במקרקעין (בין מכוח רכישה משותפת של המקרקעין ובין מכוח רכישה של חלק מהזכויות במקרקעין) פועלת החברה, בדרך כלל במסגרת עסקה משותפת או חברה משותפת, וזאת לצורך הסדרת מערכת היחסים בין הצדדים, לרבות:

(א) ניהול העסקה בכפוף למנהלת ו/או ועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים, ואשר ההחלטות בה מתקבלות בהתאם למנגנון שנקבע (בדרך כלל פה-אחד). בעניין שירותי הניהול והבניה, מובהר כי בהתאם להסכם ניהול והסכם ניהול בניה שנחתמו בין החברה לבין לוינשטין נכסים, מעניקה החברה שירותי ניהול, ייעוץ וליווי ללוינשטין נכסים בתחום פעילות זה, להרחבה בקשר עם ההסכמים הנ"ל ראה באור 29ו'1 ו- 29ו'5 לדוחות הכספיים.

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

(ג) הוראות בדבר אחריות הצדדים למימון הפרויקט וסנקציות בגין הפרתן וכו'.

(ד) הוראות בדבר הטלת מטלות על אחד השותפים או בדבר מתן שירותים של אחד השותפים לטובת הפרויקט, ולעיתים הוראות בדבר תשלום דמי ניהול בגין שירותים אלה.

(ה) הוראות בדבר העמדת בטוחות מצד השותפים לטובת בנק או מוסד מממן.

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

4.1.13 <u>מדיניות מימוש נכסים</u>

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

4.1.14 <u>השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות</u>

לפרטים ראה ביאור 24 בדוחות הכספיים.

4.1.15 <u>תמצית התוצאות</u>

<u>הבהרה -</u>

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

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

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

(1) בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות לנדל"ן להשקעה, **NOI** הינו כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין כל נכסי הנדל"ן להשקעה, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוח על הרווח והפסד, בניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין כל נכסי הנדל"ן להשקעה, למעט הוצאות פחת אם ישנן.

(2) נתוני ה- NOI אינם כוללים את תרומת התחנה המרכזית, מלון שדות והחניון במבנה ברמת החייל (הנכס נמכר בשנת 2016).

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

(4) העליה ב- NOI בשנת 2017 בהשוואה לשנת 2016 נבעה בעיקר מהתרומה של נכסי הנדל"ן להשקעה שנרכשו בתקופת הדוח לפרטים נוספים - ראה סעיפים 2.3.1-2.3.3 להלן.

4.1.16 אזורים גיאוגרפים

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

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

(1) על פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 18 בפברואר 2018 (נתונים משורשרים במחירי 2010).

(2) על פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 בינואר 2018.

(3) על פי פרסום באתר בנק ישראל: www.bankisrael.gov.il.

(4) לפי דוח דירוג S&P בכתובת: www.standardandpoors.com .

4.1.17 <u>פילוחים ברמת תחום הפעילות</u>

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

1. **משרדים / תעשיית הייטק -** כולל נתונים עבור שטחי משרדים וחניות בנכסים "מגדל דיסקונט", "מגדל לוינשטין" (למעט קומת המשרדים של החברה, קומה מסחרית וחניון מגדל לוינשטין), "אויה ביזנס סנטר" (למעט קומה מסחרית), "רמת החייל" (נמכר בשנת 2016), "יקנעם הייטק פארק", "ראשון סנטר" (נמכר בתקופת הדוח), "לילנבלום 28", בית "אטריום 1" במודיעין, "אסף סנטר" (קומת המשרדים), "לב הסיטי" בבאר שבע (למעט קומה מסחרית וחניון), "בית סולוג" בבאר שבע ו- "בית הדר דפנה" (שאול המלך, ת"א).
2. **תעשיה -** "רמת אליהו" (ראשון לציון) ו- "נתניה" (איזור תעשיה ברחוב שכטרמן).
3. **מסחר -** "מפרץ חיפה", קומה מסחרית ב"מגדל לוינשטין", קומה מסחרית ב"אויה ביזנס סנטר", קומה מסחרית ב"לב הסיטי", "מתחם שנקר" (פתח תקוה) ו- "אסף סנטר" (מרכז מסחרי).
4. **חניונים -** "חניון מגדל לוינשטין" וכן החניון בבנין "לב הסיטי" פועלים כיחידה עסקית עצמאית, ולפיכך מוצגים באופן נפרד.

בנוסף, הקבוצה מחזיקה גם בשטחי חניות לטובת הדיירים בנכסים: "מגדל דיסקונט", "אויה ביזנס סנטר", "יקנעם הייטק פארק", "לילנבלום 28", "ראשון סנטר", "אטריום 1" ו- "בית הדר דפנה". הקבוצה מחזיקה גם בשטחי חניות נוספים בנכסיה האחרים. בשל אי מהותיותם ביחס לשימוש העיקרי בנכס, בפילוחים המובאים להלן הוצגו הנתונים בגין חניות אלה כחלק מהשימוש העיקרי של אותם נכסים, קרי משרדים/ תעשיית הייטק.

בפילוחים שלהלן לא נכללו נתונים מהפעלת מלון שדות.

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

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

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

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

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

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

ב. להלן פילוח **שטחי זכויות בניה בלתי מנוצלות** של הנכסים המניבים[1]:

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

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

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

יום	שימושים		משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה	מסחר	חניון	סה"כ [1]
31.12.2017	שווי באלפי ש"ח	במאוחד	770,147 [2]	117,450	128,447 [2]	75,164 [2]	1,091,208
		חלק התאגיד	541,309 [2]	95,470	106,809	52,454	796,042
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	במאוחד	70.5%	10.8%	11.8%	6.9%	100%
		חלק התאגיד	68.0%	12.0%	13.4%	6.6%	100%
31.12.2016	שווי באלפי ש"ח	במאוחד	646,741	106,930	88,043 [2]	58,520 [2]	900,234
		חלק התאגיד	484,356	89,668	79,316	43,561	696,901
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	במאוחד	71.8%	11.9%	9.8%	6.5%	100%
		חלק התאגיד	69.4%	12.9%	11.4%	6.3%	100%

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

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

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

שנה	שימושים		משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה	מסחר	חניון	סה"כ
2017	NOI באלפי ש"ח	במאוחד	50,584 [1]	8,049	10,556 [1]	5,065 [1]	74,254 [1]
		חלק התאגיד	37,246 [1]	6,558	9,102 [1]	3,712 [1]	56,618 [1]
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	68.2%	10.8%	14.2%	6.8%	100%
		חלק התאגיד	65.7%	11.6%	16.1%	6.6%	100%
2016	NOI באלפי ש"ח	במאוחד	47,498	7,553	7,882	4,221	67,154
		חלק התאגיד	35,543	6,142	7,257	3,142	52,084
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	70.8%	11.2%	11.7%	6.3%	100%
		חלק התאגיד	68.3%	11.8%	13.9%	6%	100%
2015	NOI באלפי ש"ח	במאוחד	48,201	7,279	7,732	4,524	67,736
		חלק התאגיד	36,004	5,939	7,080	3,368	52,391
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	71.2%	10.7%	11.4%	6.7%	100%
		חלק התאגיד	68.8%	11.3%	13.5%	6.4%	100%

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

ה. להלן פילוח **<u>רווחי שערוך, נטו</u>**[1], של תחום הפעילות לפי שימוש עיקרי של הנכסים:

שנה	שימושים		משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה	מסחר	חניון	סה"כ [1]
2017	רווחי שערוך, נטו, באלפי ש"ח	במאוחד	31,631	10,468	2,618	10,450	55,167
		חלק התאגיד	23,480	9,087	2,674	7,658	42,899
	אחוזים מסך כל רווחי השערוך, נטו	במאוחד	57.4%	19%	4.7%	18.9%	100%
		חלק התאגיד	54.7%	21.2%	6.2%	17.9%	100%
2016	רווחי שערוך, נטו, באלפי ש"ח	במאוחד	20,112	12,369	1,632	-	34,113
		חלק התאגיד	15,476	12,019	1,813	-	29,308
	אחוזים מסך כל רווחי השערוך, נטו	במאוחד	58.9%	36.3%	4.8%	-	100%
		חלק התאגיד	52.8%	41.0%	6.2%	-	100%
2015	רווחי שערוך, נטו, באלפי ש"ח	במאוחד	16,807	1,552	1,963	4,180	24,502
		חלק התאגיד	12,492	1,168	1,758	3,112	18,530
	אחוזים מסך כל רווחי השערוך, נטו	במאוחד	68.6%	6.3%	8%	17.1%	100%
		חלק התאגיד	67.4%	6.3%	9.5%	16.8%	100%

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

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

שנה	דמי שכירות חודשיים בפועל	משרדים / תעשיית הייטק [1]	תעשיה	מסחר	חניון [2]
		בש"ח למ"ר			בש"ח לחניה
2017	ממוצע	86	41	110	1,028
	טווח	21-251	22-60	28-288	350-1,350
2016	ממוצע	96	38	108	1,197
	טווח	27-251	21-60	28-270	700-1,350

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

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

ז. להלן פילוח **<u>שיעורי תפוסה ממוצעים</u>** בנכסי תחום הפעילות לפי שימוש עיקרי של הנכסים:

	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה	מסחר
	באחוזים		
ליום 31.12.2017	92%	100%	99%
לשנת 2017 [1]	95%	100%	99%
לשנת 2016 [1]	94%	100%	99%

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

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

ליום	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה	מסחר [1]	חניון
31.12.2017	11	2	6	2
31.12.2016	9	2	5	1

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

ט. להלן פילוח **<u>שיעורי תשואה ממוצעים בפועל</u>**[1] של נכסי תחום הפעילות לפי שימוש עיקרי של הנכסים:

שנה	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה	מסחר	חניון
	באחוזים			
2017	7%	6.9%	8.3%	6.8%
2016	7.3%	7.1%	9%	7.2%

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

י. להלן פירוט **<u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים</u>**:

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

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

4.1.18 <u>שוכרים עיקריים[1] בתקופת הדוח</u>:

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

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

4.1.19 <u>חשיפה לענף ספציפי:</u>

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

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

4.1.20 <u>נכס בהקמה:</u>

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

(1) בשנים 2015-2017 לחברה פרויקט נדל"ן להשקעה בהקמה אחד, שהינו פרויקט מסחרי בכפר סבא "LevVillage". לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 להלן.

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

4.1.21 <u>קרקעות:</u>

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

(1) החברה רכשה בשנת 2011 קרקעות במתחם התחנה המרכזית הישנה בת"א ובשנת 2015 רכשה זכויות נוספות במתחם זה. לעניין הזכויות בקרקע בתחנה המרכזית הישנה ראה בטבלה שבסעיף 4.1.25.3 להלן.

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

4.1.22 רכישת ומכירת נכסים[1]:

להלן פירוט בנוגע לרכישת ומכירת נכסי נדל"ן להשקעה:

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

(1) הרכישות בשנת 2017 כללו:

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

ב. רכישת "לב הסיטי" בבאר שבע בתמורה לסך של כ- 65.7 מליון ש"ח כולל מס רכישה (בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר).

ג. רכישת "בית סולוג" בבאר שבע בתמורה לסך של כ- 49.3 מליון ש"ח כולל מס רכישה ודמי תיווך (בשטח של כ- 12,000 מ"ר וחניון המכיל 250 חניות).

(2) מכירת הנכס "ראשון סנטר" כאמור בסעיף 2.3.2 לעיל.

(3) מכירת הנכס ברמת החייל. בתחילת שנת 2015 הסתיים חוזה ארוך שנים עם חברת קומברס אשר שכרה את מלוא המבנה ברמת החייל ופינתה אותו. החל מחודש אפריל 2015 ועד לחודש יולי 2016 הפעילה החברה באופן זמני חניון למשתמשים מן הציבור. ההכנסות מהפעלת החניון בשנת 2016 הסתכמו לסכום לא מהותי של כ- 167 אלפי ש"ח (כ- 180 אלפי ש"ח בשנת 2015).

(4) הרכישות בשנת 2015 כללו:

א. רכישת חלק מקומה בנכס ברמת החייל בתמורה לסך של כ- 5.3 מליון ש"ח (בשטח של 611 מ"ר (חלק החברה)).

ב. רכישת זכויות נוספות במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב בתמורה לסך של כ- 152.6 מליון ש"ח.

4.1.23 התאמה לדוח על המצב הכספי

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

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

נכסים מניבים - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח																	
שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע										נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			
				ערך בספרים ושווי הוגן בסוף שנה	הכנסות בשנה	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה	שיעור התשואה המותאם	שיעור תשואה על העלות	יחס החוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך	שיעור התפוסה לתום השנה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
יקנעם הייטק פארק (בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני)	מיקום	יקנעם - גוש: 11492 חלקה: חלק מחלקה 83.	2017	84,900	6,554	6,527	7.7%	7.7%	15.1%	18.4%	7,350	100%	56	אינג' יוסף זרניצקי	גישת היוון ההכנסות	שיעור היוון עיקרי 8%
	שימוש עיקרי	משרדים/תעשיית הייטק														
	עלות הנכס	43,262	2016	77,465	6,614	6,593	8.5%	8.4%	15.2%	27.3%	3,652	100%	56			שיעור היוון עיקרי 8.25%
	חלק התאגיד (%)	69.8%														
	שטח בר השכרה במ"ר (חלק התאגיד)	9,763 מ"ר ו- 175 חניות	2015	73,750	5,349	5,093	6.9%	8.7%	12.1%	34.3%	6,109	99%	52			שיעור היוון עיקרי 8.5% לגבי שטחים פנויים 10%
רמת אליהו (1)	מיקום	ראשון לציון, מערב. גוש: 6095, חלקה 77.(1)	2017	72,750 (2)	6,851 (3)	5,581	7.7%	7.7%	13.5%	החברה שעבדה את הנכס כנגד קבלת הלוואה ו/או מסגרת הלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי	5,168	100%	43	אינג' יוסף זרניצקי	גישת היוון ההכנסות	שיעור היוון 7.5%
	שימוש עיקרי	תעשיה														
	עלות הנכס	41,283	2016	67,530 (2)	6,628 (3)	5,520	8.2%	8.4%	13.4%		1,369	100%	42			שיעור היוון 7.75%
	חלק התאגיד (%)	69.8%														
	שטח בר השכרה במ"ר	13,186 מ"ר שטח בנוי על שטח קרקע של כ- 30 דונם	2015	58,100 (2)	6,469 (3)	5,242	9%	9.3%	12.7%		1,502	100%	41			שיעור היוון 8%

(1) לוינשטין נכסים הינה בעלת הזכות להירשם כחוכרת של כ- 30 דונם במושע מתוך 50 דונם במתחם הממוקם באזור התעשיה **רמת אליהו** בראשון לציון. הקרקע והמבנים שעליה מושכרים כיום לשוכרים שונים. לוינשטין נכסים החלה לפעול לקידום שינוי תב"ע במתחם בשני שלבים: תב"ע בסמכות מקומית (שינוי תכסית והוספת קומות למבנה בודד) ותב"ע בסמכות מחוזית (שינוי זכויות מ- 120% ל- 300%, תוספת קומות והרחבת יעוד). נכון למועד הדוח, התוכנית אושרה עקרונית בוועדה מקומית.

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

(3) יצוין כי ההכנסות מנכס זה כוללות גם הכנסות מאחזקה ואחרות.

נכסים מניבים - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח																		
שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע											נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)		
				ערך בספרים ושווי הוגן בסוף שנה	הכנסות בשנה	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה	שיעור התשואה המותאם	שיעור תשואה על העלות	יחס החוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך	שיעור התפוסה לתום השנה	דמי שכירות ממוצעים ש"ח למ"ר לחודש/ הכנסה ממוצעת לחניה	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
לב הסיטי	מיקום	באר שבע - גוש: 38015 חלקה: חלק מחלקה 9	2017	65,800	6,518	4,700	7.4%	7.7%	7.4%	הנכס אינו משועבד. רכישתו מומנה באמצעות אשראי שאינו ספציפי ומהון עצמי	80	100%	משרדים: 61 מסחר: 135 חניות: 413	אינג' יוסף זרניצקי	גישת היוון ההכנסות	שיעור היוון עיקרי 7.5%
	שימוש עיקרי	מסחר ומשרדים														
	עלות הנכס	65,720														
	חלק התאגיד (%)	69.8%														
	שטח בר השכרה במ"ר	משרדים - 2,800 מ"ר מסחר - 2,339 מ"ר חניון - 186 חניות בפועל (188 חניות לפי היתר)														
אסף סנטר BOT (5)	מיקום	ביה"ח אספה"ר, באר יעקב	2017	38,135	6,072 (4)	4,489	11.8%	12.6%	13.5%	החברה שעבדה את הנכס כנגד קבלת הלוואה ו/או מסגרת הלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי	(1,794)	מסחר - 100% משרדים - 37%	מסחר - 215 משרדים - 73	ירון ספקטור	גישת היוון ההכנסות	שיעורי היוון: מסחר - 7.75% משרדים - 8.5%
	שימוש עיקרי	מרכז מסחרי וקומת משרדים														
	עלות הנכס	33,235	2016	39,769	6,495 (4)	4,735	11.9%	11.7%	14.2%		1,902	מסחר - 100% משרדים - 37%	מסחר - 234 משרדים - 75			שיעורי היוון: מסחר - 8% משרדים - 8.5%
	חלק התאגיד (%)	100%														
	שטח בר השכרה במ"ר	מסחרי - 2,176 משרדים - 1,404	2015	37,422	6,322 (4)	4,271	11.4%	11.4%	12.9%		588	מסחר - 100% משרדים - 15%	מסחר - 235 משרדים - 71			שיעורי היוון: מסחר - 8.2% משרדים - 8.5%

(4) יצוין כי ההכנסות מנכס זה כוללות גם הכנסות מאחזקה ואחרות.

(5) יתרת תקופת ההפעלה של הנכס הינה 14.75 שנים מיום 31/12/2017.

מבנה מהותי בהקמה - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח										
שם הנכס ומאפייניו		שנה	נתונים כספיים				שיעור השלמה כספי בסוף שנה	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
			עלות מצטברת בסוף שנה, כולל קרקע, בניה ושונות	שווי הוגן בסוף שנה	ערך בספרים בסוף שנה	הפסדי שערוך לשנה			זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
ציון שם הנכס	"Lev Village" [1]	2017	32,523	32,523	32,523	-	6%	-	הנהלה	גישת ההשוואה	כ- 3,600 ש"ח למ"ר משרדים ומסחר בממוצע
ציון מיקום הנכס	כפר סבא גוש : 6430 חלקה : 275										
מועד רכישת הקרקע	אוגוסט 2013	2016	32,104	32,104	32,104	(4,770) [2]	6%	-	הנהלה	גישת ההשוואה	כ- 3,500 ש"ח למ"ר משרדים ומסחר בממוצע
חלק התאגיד (%)	69.8%										
שיטת הצגה בדוח המאוחד	איחוד										
מועד סיום בניה משוער	למועד הדוח, ניתן היתר חפירה ודיפון. החברה בוחנת חלופות תכנוניות.	2015	32,814	32,814	32,814	-	6%	-	הנהלה	גישת ההשוואה	כ- 7,000 ש"ח למ"ר מסחר עיקרי בממוצע
יעוד שטחי הנכס [3]	למרתפי חניה - 4,000 מ"ר למסחר - 1,000 מ"ר למשרדים - 8,000 מ"ר										
סך כל ההשקעה הצפויה	110,000 [4]										

(1) החברה הינה בעלת זכויות מרשות מקרקעי ישראל במקרקעין הידועים כגוש 6430 חלקה 275 בכפר סבא על פי הסכם פיתוח מיום 25 בדצמבר 2013. חוזה החכירה לתקופה של 49 שנים.

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

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

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

4.1.25 **נכסים מהותיים מאוד**

4.1.25.1 מגדל דיסקונט

(א) הצגת הנכס

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

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

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

(ב) נתונים עיקריים:

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

	במועד הקמת הנכס
עלות הקמה התחלתית (באלפי ש״ח)	54,880
מועד השלמת הקמת הנכס	דצמבר 2007

(ג) <u>פילוח מבנה הכנסות ועלויות</u>:

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

(ד) <u>אין שוכרים עיקריים בנכס</u>.

(ה) <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (כולל תקופות אופציה)</u>:

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

(1) לא כולל הכנסות בגין אחזקה ואחרות.

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

(ו) <u>לא צפויים השבחות ושינויים בנכס</u>.

(ז) <u>מימון</u>:

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

(ח) <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>:

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

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

(ט) פרטים אודות הערכת השווי:

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

4.1.25.2 <u>מגדל לוינשטין</u>

(א) <u>הצגת הנכס</u>

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

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

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

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

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

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

(ב) נתונים עיקריים:

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

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

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

(ד) שוכרים עיקריים בנכס:

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

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

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

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

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

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

(ו) השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

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

(ז) מימון:

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

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

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

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

(ט) פרטים אודות הערכת השווי:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס כ- 69.8%)		2017	2016	2015
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	משרדים	256,286	256,158	251,682
	קומת מסחר	7,844	6,922	6,963
	חניון	68,970	58,520	58,520
	סה"כ שווי	333,100	321,600	317,165
זהות מעריך השווי		אינג' יוסף זרניצקי		
האם המעריך בלתי תלוי?		כן		
האם קיים הסכם שיפוי?		כן		
תאריך התוקף של הערכת השווי		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
מודל הערכת השווי		גישת היוון ההכנסות + גישת ההשוואה		
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:				
שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון (Leasable Area Gross)	משרדים (במ"ר)	14,164	14,164	14,113
	מסחר (מ"ר)	466	466	466
	מקומות חניה בהיתר	418	418	418
שיעור תפוסה לסוף השנה	משרדים	82%	93%	93%
	מסחר	100%	100%	100%
דמי שכירות חודשיים ראויים לחודש לצורך הערכת שווי (ש"ח)	משרדים (ש"ח למ"ר)	115	117	116
	מסחר (ש"ח למ"ר)	102	96	97
שווי לחניה (אלפי ש"ח)		165	140	140
שיעור היוון עיקרי שנלקח לצורך הערכת השווי		7.25%	7.75%	7.75%
תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	משרדים	19,598	19,883	19,343
	מסחר	569	536	540
שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס		7%	6.8%	7.8%
ניתוחי רגישות לשווי:		**שינוי בשווי באלפי ש"ח**		
שיעורי תפוסה	עליה של 5%	1,031	347	393
	ירידה של 5%	(1,031)	(372)	(396)
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	(8,968)	(8,191)	(8,057)
	ירידה של 0.25%	9,615	8,777	8,592
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ לחניה	עליה של 5%	17,100	16,101	14,530
	ירידה של 5%	(17,100)	(16,101)	(14,530)

4.1.25.3 קרקע מהותית מאוד - מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב

(א) הצגת הנכס

במהלך שנת 2011 ובהמשך בשנת 2015 רכשה החברה, באמצעות חברה נכדה (מאוחדת) ייעודית בבעלות מלאה - לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (להלן - "**לוינשטין נכסים בתחנה**"), 50% במושע (בעלות משותפת בלתי מסוימת) יחד עם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, במתחם התחנה המרכזית הישנה בת"א במטרה לקדם את פיתוח הקרקע.

בדצמבר 2016 אושרה תוכנית מתאר מקומית חדשה לתל אביב - "תוכנית מתאר 5000" המאפשרת להגדיל את אחוזי הבנייה בקרקע בהגשת תבע בסמכות ועדה מקומית.
באוקטובר 2017 אישרה להפקדה (בתנאים) הועדה המקומית תל אביב את תוכנית מתחם השומרון - תוכנית מפורטת המקודמת על ידי עיריית תל אביב. לוינשטין נכסים בתחנה צופה פרסומה להתנגדויות ברבעון השני של 2018.
לוינשטין נכסים בתחנה ביחד עם שותפתה פועלות לפינוי דיירים ו/או פולשים שתופסים חלק מהמבנים שלא כדין.

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

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

(ב) נתונים עיקריים

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

	במועד רכישת הקרקע	
מועד הרכישה	2015	2011
עלות רכישת הנכס (באלפי ש"ח)	152,619	37,888
עלות למ"ר (באלפי ש"ח)	14.1	5.4

(ג) השבחות שבוצעו בקרקע:

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

(ד) מימון מסויים הקשור לקרקע:

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

(ה) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בקרקע:

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 2017
דרגה ראשונה	משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.	ללא הגבלה
	שיעבוד חלקה של לוינשטין נכסים בתחנה במקרקעין לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, לרבות שיעבוד החזרי ביטוח, שיעבוד חשבונות החברה, שיעבוד תקבולי שכירות ושכירות מוגנת, שיעבוד החזרים מרשויות המס, שיעבוד זכות לקיזוז הפסדים.	
	וכן ערבות של לוינשטין נכסים כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ לטובת לוינשטין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח (בהצמדה למדד תשומות הבניה).	

(ו) פרטים אודות הערכות השווי של הקרקע

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

4.2 תחום נדל"ן למגורים

4.2.1 <u>מידע כללי</u>

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

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

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

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

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

4.2.2 <u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו:</u>

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

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

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

4.2.2.3 למועד הדוח לחברה פרויקט אחד בהודו. למידע אודות הפרויקט ראה סעיף 4.2.17(ב) להלן.
המשבר הכלכלי העולמי השפיע גם על הודו אם כי בצורה פחות חריפה. צמיחת הכלכלה ההודית עומדת על שיעורים גבוהים יחסית מזה שנים רבות, וההערכות הן כי שיעורים אלו יישמרו לאורך זמן.

4.2.3 <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים רלוונטיים</u>

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

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

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

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

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

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

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

ובניית בנין חדש.

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

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

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

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

4.2.3.8 באשר למדינות אחרות בהן פועלת החברה:

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

4.2.4 <u>שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות</u>

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

4.2.5 <u>גורמי הצלחה</u>

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

4.2.6 <u>מחסומי כניסה ויציאה</u>

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

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

4.2.7 <u>פילוח הכנסות</u>

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

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

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

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

4.2.8 <u>שיווק והפצה</u>

שיווק דירות המגורים נעשה ברוב המקרים ממשרד מכירות המוקם "אד-הוק" בסמוך לאתר הבניה של הפרויקט הרלוונטי. השיווק והפרסום ממוקדים ברוב המקרים באתר עצמו.

4.2.9 <u>תחרות</u>

התחרות בענף הבנייה למגורים בארץ, היא גדולה ונובעת מקיומם של גורמים רבים ומגוונים הפועלים בתחום פעילות זה.

4.2.10 <u>רכוש קבוע</u>

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

4.2.11 <u>הון אנושי</u>

ראה סעיף 5.1 להלן.

4.2.12 <u>חומרי גלם עיקריים וספקים עיקריים</u>

חומרי הגלם אשר משמשים את החברה בתחום זה, והספקים איתם פועלת החברה הינם רבים, ולכן אין לחברה תלות בהם אך היא חשופה לשינוי במחיריהם בארץ ובעולם. לתנודות במחירי חומרי הגלם ו/או בעלויות העובדים יש השפעה רבה על עלויות החברה.

4.2.13 <u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

בכוונת הקבוצה להמשיך ולהתמקד בתחום הבניה למגורים ולהרחיב את פעילותה לאיתור פרויקטים בתחום, תוך מיצוי יכולותיה וההון העומד לרשותה. עוד בכוונתה להמשיך ולקדם פרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38 במסלול "הריסה ובנייה מחדש". לחברה מספר פרויקטי מגורים חדשים אשר היא צופה כי תחל בביצועם במהלך השנים 2018 ו- 2019 בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים.

באשר לקפריסין הצפונית, שוק הדירות, הוילות ודירות הנופש, אליו נכנסה החברה, מצוי בהאטה ארוכה.

4.2.14 נתונים אודות פרויקטים בתחום המגורים

פרויקטים (או שלבים בפרויקטים) שבנייתם הסתיימה

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

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

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

(1) הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי זכויות בהן (לא כולל יח"ד להן יהיו זכאים בעלים בעסקאות קומבינציה).
(2) הפרויקט מומן באמצעות ליווי בנקאי סגור וכן באמצעות מימון של צד שלישי השותף ברווחים.
(3) הנתונים בדבר מס' יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט כאשר חלק החברה ברווח הינו 50%.
(4) נתון הרווח הגולמי בטבלה זו הינו לפני ניכוי עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום, עמלות שיווק והוצאות מימון ספציפיות של הפרויקטים, אשר נזקפו לרווח והפסד בסעיפי הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות מכירה והוצאות מימון, בהתאמה.
(5) הנתונים הכספיים לשנת 2017 הינם לאחר יישום הוראות תקן IFRS15.
(6) הנתונים הכספיים לשנים 2015-2016 הינם לפני יישום הוראות תקן IFRS15.

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

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

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

פרויקטים בביצוע

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

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

(1) לכל הפרויקטים בטבלה שלעיל ליווי בנקאי סגור (בקשר עם הפרויקט בנווה גן ראה הערה 9 להלן).
(2) הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי זכויות בהן.
(3) השטח הממוצע לדירה (במ"ר) חושב בהתאם להגדרת שטח הדירה אשר נקבע בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד 1974.
(4) מתייחס למועד ההשלמה הצפוי של הפרויקט. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח תקופתי זה. ייתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלוים בחברה הפרויקט לא יושלם במועד המצוין בטבלה.
(5) כולל חוזים חתומים בלבד, לא כולל הרשמות.
(6) הנתונים הינם ל- 225 דירות. החברה ושותפותיה לפרויקט בוחנות חלופות שונות לגבי ניצול עתודת קרקע שנותרה בפרויקט, אשר תאפשר בניה נוספת של 32 יח"ד (לפי התב"ע הקיימת).
(7) החברה מבצעת עבודות חפירה ודיפון (למועד הדוח טרם התקבל היתר בניה לכלל הפרויקט). הושגה הסכמה עקרונית עם בנק מלווה אולם למועד הדוח טרם נחתם הסכם ליווי.
(8) לא כולל 28 יח"ד להן יהיו זכאים הבעלים בעסקת קומבינציה.
(9) לא כולל קרקע שנרכשה במסגרת עסקאת קומבינציה עם בעלי הקרקע בסך של כ- 28,542 אלפי ש"ח.

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

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

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

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

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

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

4.2.14.5 ניתוחי רגישות

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

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

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

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

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

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

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

פרויקטים בתכנון [1]

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

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

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

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

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

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

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

4.2.15 <u>פרויקטים מסוג פינוי בינוי</u>

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

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

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

שם הפרויקט	מיקום	מספר דיירים	מספר דיירים חתומים	אחוז חתימות דיירים (נכון למועד הדיווח)	סוג התקשרות	כמות דירות נוספות שייבנו (מעבר לדירות הדיירים)	אחוז חתימות הנדרש לקידום הפרויקט (%)	מצב סטטוטורי והערכת החברה ביחס לסיכויי קידום הפרויקט
אבן גבירול	תל אביב	66	34	52%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	123	80%	תב"ע לכל מתחם אבן גבירול. עם אישורה ניתן יהיה לגזור בקשות להיתר פרטניות. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
סמאטס	תל אביב	15	15	100%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	14	80%	מחכים לתשובת ועדת ערר. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים מאוד.
אמוראים	תל אביב	56	54	96%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	80	80%	הוגשה בקשה להיתר.
בית חורון ומעלה הצבי	רמת גן	108	108	100%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	236	80%	התב"ע שהוגשה מזה זמן רב לעירייית רמת גן, נמצאת בדיונים בעירייה עקב שינוי מדיניות בעירייה. לדעת החברה סיכויי הפרויקט סבירים.
חירות, גאולים	רמת גן	30	28	96%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	60	80%	העירייה שינתה כיוון למתחם פינוי בינוי, בקרוב תוגש תב"ע. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
רחובות הנהר	רמת גן	6	5	83%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	12	80%	הוגשה בקשה להיתר. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
פרופסור שור	תל אביב	32	29	90.6%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	28	80%	הוגשה בקשה להיתר, מחכים לועדה. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים.
נמיר	תל אביב	31	18	58%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	64	80%	אוספים חתימות דיירים, כשנגיע ל80% נתחיל בתכנון להיתר.
אנטיגונוס	תל אביב	26	10	39%	פינוי בינוי (תמ"א 2)	18	80%	הוגשה בקשה להיתר.
שיכון דרום	הרצליה	224	161	72%	פינוי בינוי	660 דירות וכן 5,000 מ"ר מסחר	80%	אחרי החלטת ועדה להפקדת התב"ע. לדעת החברה סיכויי הפרויקט טובים מאוד.
אדירים רמה, נווה שרת	תל אביב	173	100	57%	פינוי בינוי	271 דירות 400 מ"ר מסחר	80%	בשלבי הכנת התב"ע

4.2.16 תיאור מילולי של הפרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל:

(א) "נופי קיסריה" באור עקיבא

בספטמבר 2010 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל להקמתן של 131 יחידות דיור (כולל תוספת בגין הקלת "שבס") ב- 3 בניינים על מקרקעין בשטח של כ- 8.5 דונם. החברה חתמה על הסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל להקמתו של הפרויקט.
בנייתו של הפרויקט הסתיימה וכל הדירות נמסרו לרוכשיהן.

(ב) "ART TOWER" - ח' 501 בחולון

החברה, יחד עם שותפה (בחלקים שווים), רכשו מצד ג' זכויות לעסקת קומבינציה ובמקביל רכשו יחידות קרקע במזומן במתחם ח'501 בחולון. לצורך הבנייה חתמה החברה ביחד עם השותפה על הסכמי ביצוע עם חברת בניה קבלנית. הפרויקט כולל 2 מגדלים בהם 124 יחידות דיור, מתוכם כ- 46 יח"ד שייכות לבעלי הקרקע בעסקת הקומבינציה. חלק השותפות בפרויקט הינו 78 יחידות למכירה (כולל 2 דירות משותפות עם בעלי הקרקע).
החברה ושותפתה הסדירו ביניהן את יחסי השיתוף במקרקעין, את תוכניותיהן ביחס לפרויקט ואת אופן ניהול וביצוע פעולות היזמות, לרבות חבויותיהם ותפקידיהם של הצדדים בחוזה שותפות בקשר עם הפרויקט.
בנייתו של הפרויקט הסתיימה וכל הדירות נמסרו לרוכשיהן.

(ג) "לוינשטין בבוכמן" - במודיעין

בשנת 2011 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל להקמתן של 73 יחידות דיור בשכונת "בוכמן" במודיעין, וחתמה עם רמ"י על הסכם פיתוח.
בנייתו של הפרויקט הסתיימה וכל הדירות בפרויקט נמכרו ונמסרו.

(ד) "נוף בראשית"- עפולה

בינואר 2014 חתמה החברה עם צדדים שלישיים על הסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה בשני מגרשים במתחם יזרעלים בעפולה, בהם זכו הצדדים השלישים במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל. לפי התב"ע הקיימת, הפרויקט עתיד לכלול 6 בניינים וסה"כ 257 יח"ד. הפרויקט מוקם בליווי בנקאי.
הצדדים הסדירו ביניהם את יחסי השיתוף במקרקעין, את תוכניותיהן ביחס לפרויקט ואת אופן ניהול וביצוע פעולות היזמות, לרבות חבויותיהם ותפקידיהם של הצדדים בחוזה שותפות בקשר עם הפרויקט.
נכון למועד פרסום הדוח הסתיימה בנייתם של 4 בניינים ומרבית הדירות המכורות בהם נמסרו. טרם הסתיימה בנייתו של הבניין ה- 5 אשר נמצא בשלב גמר מתקדם מאוד. נכון למועד פרסום דוח זה נמכרו 194 דירות.
ביום 18 בפברואר 2018 קיבלה שותפה של החברה בפרויקט בשיעור של 25%, אשר מהווה גם קבלן מבצע של הפרויקט, צו הקפאת הליכים לפי סעיף 350ב' לחוק החברות עד ליום 28 במאי 2018.

(ה) <u>"לוינשטין בכפר"- כפר יונה</u>

בחודש יוני 2014 זכתה החברה במכרז לרכישת קרקע של רשות מקרקעי ישראל בכפר יונה. הקרקע נועדה לבנייה רוויה של 95 יח"ד, החברה פנתה לרשויות בבקשה להגדיל את מספר הדירות ל- 106, לפי הקלת שבס והבקשה אושרה. החברה חתמה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל. הפרויקט נמצא בשלבי בנייה מתקדמים.
נכון למועד פרסום דוח זה נמכרו 82 דירות.

(ו) <u>"לוינשטין בשוהם"</u>

בחודש מרץ 2015 זכתה החברה במכרז לרכישת קרקע של רשות מקרקעי ישראל בשוהם. מדובר בשלושה מגרשים המיועדים לבניית 195 יח"ד. החברה חתמה על הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל.
שלב א' של הפרויקט (84 יח"ד) - נמצא בשלבי בנייה מתקדמים. שלב זה מוקם בליווי בנקאי. למועד פרסום דוח זה נמכרו 76 דירות לשלב זה.
שלב ב' של הפרויקט (66 יח"ד) - נמצא בשלבי בנייה מתקדמים, שלב זה מוקם בליווי בנקאי. למועד פרסום דוח זה נמכרו 35 דירות לשלב זה.
שלב ג' של הפרויקט (45 יח"ד) - הוגשה בקשת היתר לשלב זה וטרם הוחל בשיווקו.

(ז) <u>"בית בחורש" - יקנעם</u>

בחודש מרץ 2015 זכתה החברה במכרז לרכישת קרקע של רשות מקרקעי ישראל להקמת 52 צמודי קרקע ביקנעם עלית. החברה חתמה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל.
הפרויקט מוקם בליווי בנקאי.
הפרויקט נמצא בשלבי בנייה. נכון למועד פרסום דוח זה נמכרו 16 בתים.

(ח) <u>נווה גן - רמת השרון</u>

החברה חתמה על הסכם קומבינציה והסכם שירותי בנייה עם בעלי הקרקע במקרקעין הממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון לבניית בניין מגורים בן 58 יח"ד. בנוסף רכשה החברה קרקע למספר יח"ד במקרקעין הללו.
החברה קיבלה היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחלה בעבודות. במקביל הגישה החברה בקשה לקבלת היתר בנייה לפרויקט וכן הושגה הסכמה עקרונית עם בנק מלווה לפרויקט אולם טרם נחתם הסכם ליווי.

(ט) <u>רחוב המרי - גבעתיים</u>

החברה רכשה, במכרז, מגרש להקמת 19 יח"ד ברחוב המרי בגבעתיים. הוכנו תכניות והוגשו לעיריה. החברה מצפה כי יתקבל היתר בשנת 2018.

(י) <u>נתניה (מגרש 1004)</u>

החברה יחד עם שותפה (צד ג') חתמו על הסכם שירותי בנייה והסכם אופציה עם בעלי הקרקע במקרקעין הממוקמים במגרש 1004 בנתניה לבניית בניין מגורים בן 117 יח"ד. בהתאם להסכם אופציה לחברה ולשותפתה הזכות להתקשר בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה. הזכות לממש את האופציה הינה עד ליולי 2018 ונכון למועד זה טרם מומשה. החברות הגישו בקשה לקבלת היתר חפירה ודיפון לפרויקט.

(יא) <u>גן יבנה - מחיר למשתכן</u>

ביום 27 בנובמבר 2017 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתה של

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

(יב) <u>ראשון לציון- נחלת יהודה - מחיר למשתכן</u>

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

הפרויקט הינו בשטח כולל של כ- 6 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט הכולל 135 יחידות דיור. על פי תנאי המכרז 108 יחידות דיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 27 יחידות דיור תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. החברה תממן את הפרויקט מהונה העצמי וממימון בנקאי.

4.2.17 <u>להלן תיאור הפרויקטים בתחום הבניה למגורים מחוץ לישראל:</u>

(א) <u>פרויקטים בקפריסין</u>

(1) החברה מחזיקה, נכון למועד הדוח, 33.33% ממניות חברה קפריסאית בשם SAVYON LTD העוסקת בהקמת שני פרויקטים בחוף הצפוני של קפריסין (ליד העיר קיריניה).

להלן פירוט תמציתי אודות פרויקטי SAVYON:

<u>פרויקט סביון</u>: פרויקט להקמת 90 וילות על צלע הר. שטח הקרקע כולו הינו כ- 100 דונם ושטח בניה ממוצע לוילה הינו כ- 150 מ"ר. נכון למועד פרסום דוח זה נמכרו 85 וילות.

<u>פרויקט TURTLE BAY</u>: הפרויקט כולל כ- 417 דירות נופש בשטח כולל של כ- 34,000 מ"ר. שטח הקרקע הינו כ- 130 דונם. נכון למועד פרסום דוח זה נמכרו 415 דירות. כמו כן, כולל הפרויקט 20 וילות אשר כולן נמכרו.

ליום 31 בדצמבר 2017 השקעת החברה ב- SAVYON עומדת על סך של כ- 6.65 מיליון ש"ח (לאחר הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 2.6 מליון ש"ח).

<u>פרויקט KBTS</u>: הפרויקט כולל 18 וילות. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 8 וילות והסתיימה בנייתה של וילה אחת.

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

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

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

(ב) <u>פרויקט בהודו</u>

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

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

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

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

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

4.3 תחום נדל"ן למכירה - משרדים ומסחר

4.3.1 <u>מידע כללי</u>

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

4.3.2 <u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

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

4.3.3 <u>מגבלות חקיקה, תקינה ושינויים רלוונטים</u>

למגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד ראה פירוט בסעיפים 4.2.3 לעיל.

4.3.4 <u>שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות</u>

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

4.3.5 <u>גורמי הצלחה</u>

גורמי ההצלחה בתחום זה הינם:

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

4.3.6 <u>מחסומי כניסה ויציאה</u>

המחסומים לכניסה ויציאה הינם:

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

4.3.7 <u>תחרות</u>

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

4.4 תחום ביצוע עבודות בניה קבלניות

4.4.1 <u>מידע כללי</u>

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

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

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

נכון למועד הדוח, לוינשטין נתיב, מעסיקה מהנדסים וחשבי כמויות, והיא משמשת כקבלן מבצע במספר פרויקטים בחוזי ביצוע כפי שיפורט בהמשך.

4.4.2 <u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

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

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

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

4.4.3 <u>הגבלות חקיקה, תקינה ושינויים רלוונטיים</u>

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

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

העוסק בענף הבניה חייב להיות קבלן מורשה הרשום בפנקס הקבלנים המתנהל אצל רשם הקבלנים, בהתאם לקבוע בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט 1969. תקנותיו של החוק קובעות את הסיווגים השונים הנדרשים על פי ענפים והיקף העבודות המותרות. החברה הינה קבלן רשום בעלת סיווג בלתי מוגבל (ג5) בענף הבניה, וכן בעלת סיווגים בענפים נוספים. בנוסף פועלת לוינשטין נתיב לקבלת סיווג בלתי מוגבל (ג5) בענף הבניה.

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

4.4.4 <u>שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות</u>

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

4.4.5 <u>התפתחויות בשווקים רלוונטיים או שינויים במאפייני הלקוחות</u>

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

4.4.6 <u>גורמי הצלחה</u>

בתחום פעילות זה, ניתן להצביע על מספר גורמים עיקריים התורמים להצלחתה של החברה:

- ניסיון רב בכל הדיסציפלינות של ענף הבניה, כולל יכולת תכנון וביצוע הכוללת מתן פתרונות הנדסיים לביצוע פרויקטים מסובכים ומורכבים.
- ניהול בניה יעיל ומקצועי באמצעות כוח אדם מיומן ובעל יכולות גבוהות.
- עמידה בהתחייבויות כלפי הלקוחות.
- עמידה בלוחות הזמנים ובסטנדרט איכות בניה גבוה.

4.4.7 <u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם</u>

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

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

4.4.8 <u>מחסומי כניסה ויציאה</u>

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

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

4.4.9 <u>תחרות</u>

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

4.4.10 <u>מוצרים</u>

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

4.4.11 <u>התקשרויות עם לקוחות</u>

לקוחותיה של החברה בתחום פעילות זה הינם מגוונים וכוללים יזמים שונים, קבוצות רוכשים או רכישה, גופים ממשלתיים, מוסדות ציבור וכן שוכרים ורוכשים של נכסי החברה.

במסגרת פעילותה כקבלן מבצע מתקשרת החברה עם מזמין העבודה בהסכם המסדיר את אופן ביצוע הפרויקט, כאשר תנאי ההתקשרויות העיקריים כוללים לוחות זמנים, תנאי תשלום, המצאת בטחונות להבטחת ביצוע העבודות ולאחר מכן להבטחת טיבן, התחייבויות לעמידה במפרטים ותכניות, ביטוח ואחריות לנזקים. הסכמי ההתקשרות כוללים גם מנגנוני פיצוי במקרה של פיגורים בביצוע העבודות או השלמתן.

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

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

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

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

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

4.4.13 להלן התפלגות הכנסות ממוצרים ושירותים בתחום ביצוע עבודות בניה:

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

4.4.14 שיווק והפצה

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

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

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

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

4.4.16 נכסים לא מוחשיים

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

4.4.17 ביטוח

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

4.4.18 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

פרק 5 - מידע נוסף ברמת התאגיד

5.1 **הון אנושי**

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

להלן פירוט הרכב העובדים:

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

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

5.1.2 <u>שינויים מהותיים שחלו בתקופת הדוח</u>

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

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

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

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

5.1.3 <u>תלות בעובדים</u>

הצוות הניהולי של החברה כולל מנכ"ל וארבעה סמנכ"לים - סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל הנדסה וביצוע, סמנכ"לית שיווק ומכירות וסמנכ"ל פיתוח עסקי, כל אחד מומחה בתחום עיסוקו ובעל ניסיון רב שנים. כמו כן כולל הצוות הניהולי מנכ"ל חברת לוינשטין נתיב.

עמדתה של החברה הינה כי על אף מעורבותו הניכרת של מנכ"ל החברה בפעילותה, אין לחברה תלות בו לצורך ניהול עסקיה השוטפים.

5.1.4 <u>הדרכה ואימונים</u>

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

[2] לא כולל עובדי מלון שדות.

5.1.5 <u>תוכניות לשינויים</u>

החברה אינה צופה גידול במצבת העובדים בשנה הקרובה.

5.1.6 <u>מידע על נושאי משרה ועובדים בכירים</u>

לפרטים אודות נושאי משרה בכירה של התאגיד ראה תקנה 21א' לדוח פרטים נוספים המצורף כחלק ד' לדוח התקופתי.

5.1.7 <u>תנאי העסקה של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה</u>

ראה ביאור 29ה' בדוחות הכספיים ותקנות 21 ו- 22 לדוח פרטים נוספים המצורף כחלק ד' לדוח התקופתי.

5.2 **הון חוזר**

5.2.1 <u>תיאור מדיניות התאגיד בתחום הנדל"ן</u>

החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות ואשראים שהיא נוטלת בעיקר מהמערכת הבנקאית, מאגרות חוב, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון עצמי. החברה משתדלת להתאים את האשראים שלה לסוגי הפעילות להם היא חשופה תוך מתן דגש למשך תקופת החזר ההלוואות ולבסיסי ההצמדה. החברה בוחנת את מצבה בתחום זה בעזרת יעוץ כלכלי מוניטרי קבוע, תוך בחינת הריבית המקובלת בארץ, שוק המטבע הזר וכן הריביות בעולם. חלק ניכר מנכסי הקבוצה משועבדים להבטחת החזר אשראי שהיא נטלה.

5.2.2 <u>אשראי לקוחות</u>

החברה אינה נותנת אשראי ללקוחות בגין הנכסים המניבים. בתחום הנדל"ן המניב, בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה, משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות. בתחום הבניה למגורים, בדרך כלל מתקבלים תשלומים מרוכשי דירות במהלך התקדמות הבניה בפועל. בעת מסירת החזקה לרוכשי הדירות משולמת יתרת התמורה המגיעה לחברה על פי תנאי ההתקשרות. בתחום עבודות הבניה היזומות ניתן אשראי של בין 30 ל- 75 יום בגין ביצוע העבודות.

5.2.3 <u>אשראי ספקים</u>

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

5.2.4 <u>מחזור תפעולי</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה הון חוזר חיובי בסך של 250 מליון ש"ח.

ההון החוזר של פעילות החברה מורכב בעיקרו ממלאי מקרקעין ומבנים בהקמה, מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות וחייבים יתרות חובה נוספות בקיזוז אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, מקדמות מרוכשי הדירות, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות אחרות.

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

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

ההבדל המתואר בטבלה בין ההון החוזר כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים, נובע מתקופת מחזור תפעולי של 3 שנים בהתייחס לפעילות החברה בייזום נדל"ן למגורים. לפרטים נוספים ראו ביאור 2לד' לדוחות הכספיים לשנת 2017.

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

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

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

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

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

5.3 השקעות מהותיות ואחרות בחברות מוחזקות ושותפויות

<u>השקעה בהודו</u>

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

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

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

5.4 מימון

5.4.1 כללי

החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מאשראי מתאגידים בנקאיים, מאגרות חוב שהנפיקה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. חלק מהאשראי הבנקאי שנוטלת החברה הינו אשראי מזוהה המיועד למימון רכישה ו/או הקמה של נכסים ספציפיים. בנוסף, לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים אשר אינן מיועדות לשימוש ספציפי. החברה נוטלת את האשראי כשחלקו נושא ריבית קבועה עם או ללא הצמדה למדד המחירים לצרכן וחלקו צמוד לריבית הפריים בתוספת מרווח בשיעור משתנה.

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

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

5.4.2 מקורות המימון

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3 מידע לגבי אשראי מהותי

5.4.3.1 הלוואות שהתקבלו למימון רכישת מתחם התחנה המרכזית

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

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	168 מליון ש"ח	• סכום שנוצל - 157 מליון ש"ח • תנאי ריבית - 3.52% קבועה ללא הצמדה • תנאי החזר - הקרן תוחזר בתום תקופת ההלוואה שהינו 15 בדצמבר 2020. הריבית תשולם באופן שוטף פעמיים בשנה	ראה סעיף 5.4.4.3 להלן	שיעבוד חלקה של לוינשטין נכסים בתחנה במקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה, וכן ערבות של לוינשטין נכסים לטובת לוינשטין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח.

5.4.3.2 מסגרת אשראי שהתקבלה בלוינשטין נכסים

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	320 מליון ש"ח.	• הסכום שנוצל - 141 מליון ש"ח, מתוכם: o 100 מליון ש"ח - ריבית קבועה 3.9% לפירעון בשיעור של 4% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 31/12/2021 (1). יתרת ההלוואה ליום 31/12/2017 הינה 92 מליון ש"ח. o 50 מליון ש"ח - ריבית משתנה, פריים+1.15% לפירעון בשיעור של 4% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 31/12/2021 (1). יתרת ההלוואה ליום 31/12/2017 הינה 46 מליון ש"ח.	ראה סעיף 5.4.4.6 להלן	שעבוד נכסי מקרקעין

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

5.4.3.3 הלוואות שהתקבלו למימון רכישת מקרקעין בשוהם

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

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	166.4 מליון ש"ח	• סכום שנוצל ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 87.1 מליון ש"ח (1) (2) • תנאי ריבית - פריים+0.4% • תנאי החזר - קרן בתום התקופה (1) וריבית משולמת באופן שוטף.	אין	השקעת הון עצמי לרכישת המקרקעין וכן שיעבוד המקרקעין בשוהם.

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

5.4.3.4 <u>אגרות חוב (סדרה ג') של החברה</u>

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

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

5.4.3.5 <u>אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטין נכסים</u>

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

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

אגרות החוב יפרעו ב- 10 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 31 בדצמבר 2018. להתניות הפיננסיות החלות על לוינשטין נכסים בהתאם לשטר הנאמנות ראה סעיפים 5.4.4.4 ו- 5.4.4.5 להלן.

5.4.3.6 <u>הלוואות שהתקבלו מתאגיד בנקאי</u>

מאפייני המלווה	סכום ההלוואות שהתקבלו	תיאור פרטי ההלוואות	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	70 מליון ש"ח	• הסכום שהתקבל - 70 מליון ש"ח, מתוכם: o 46.5 מליון ש"ח - ריבית קבועה 3.62% לפירעון בשיעור של 6.25% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 6/6/2020 (1). יתרת הקרן ליום 31/12/2017 הינה כ- 42.2 מליון ש"ח. o 23.5 מליון ש"ח - ריבית משתנה, פריים+1.55% לפירעון בשיעור של 6.25% לשנה, על בסיס רבעוני ופירעון סופי ב- 6/6/2020 (1). יתרת הקרן ליום 31/12/2017 הינה 21.3 מליון ש"ח.	-	סך של 3,883,495 ממניות לוינשטין נכסים

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

5.4.4 אמות מידה פיננסיות

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2017 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') כמפורט להלן:

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

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

החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה רשומות למסחר היא:

(1) לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "חלוקה") באם ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל- 440 מליון ש"ח.

(2) לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על הדוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין ה- CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי), כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות, יעלה על 70%.

(3) לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שערוך של נכסי החברה סולו בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה. מובהר, כי בכפוף לכל דין, החברה תוכל לחלק רווחי שערוך מהשנים לפני כן גם אם לא מומשו.

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

במסגרת הסכם ההלוואה עם התאגיד הבנקאי למימון רכישת מתחם התחנה המרכזית כמפורט בסעיף 5.4.3.1 לעיל התחייבו לוינשטין נכסים ולוינשטין נכסים בתחנה כדלהלן:

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2017 עמדו לוינשטין נכסים ולוינשטין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.4.6 <u>התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בלוינשטין נכסים:</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.5 <u>להלן טבלה המפרטת את שיעור הריבית הממוצעת על מסגרות האשראי של הקבוצה:</u>

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

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

5.4.6 <u>אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים לפרסום דוח זה</u>

החברה קיבלה הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי בסך של כ- 54 מליון ש"ח למימון רכישת המקרקעין בגן יבנה כמפורט בסעיף 2.3.4 לעיל.

5.4.7 <u>מסגרות אשראי</u>

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

5.4.8 <u>פרוט אשראי בריבית משתנה</u>

ראה ביאורים 16, 20 ו- 21 לדוחות הכספיים.

5.4.9 <u>דירוג אשראי</u>

ראה פירוט בביאור 30י' לדוחות הכספיים.

5.4.10 <u>גיוס מקורות נוספים</u>

גיוס מקורות הון נוספים הינו פונקציה של צרכי החברה למימון הפרויקטים השונים ונבחן באופן תדיר לפי הענין ולפי מצב השוק.

באשר לפרויקטים בתחום המגורים, אלה נבנים במסגרת ליווי בנקאי והחברה נוטלת הלוואות מבנקים (ליווי בנקאי של פרויקטים) וזאת בנוסף להון העצמי המושקע על ידה בפרויקט.

5.5 **מיסוי**

לפירוט היבטי המיסוי הנוגעים לחברה ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים.

5.6 **איכות הסביבה**

<u>סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד</u>

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

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

<u>מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים</u>

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

באמצעות מערכת ניהול תכנון אינטרנטית (@view) המאפשרת תיאום תכנון בין היועצים בפרויקט וחוסכת שימוש רב בנייר והדפסת תכניות.
כל פרויקטי החברה נבנים בהתאם לתקנים והנחיות של איכות הסביבה הרלוונטיים ומקבלים את כל האישורים הנדרשים. החברה בונה את המבנים בכפוף להוראות המחלקות לאיכות הסביבה הרלוונטיות בכל רשות בה בונה החברה ובהתאם לדין. בנוסף, בחלק מנכסי החברה על השוכרים מוטלות חובות שונות בקשר עם דיני איכות הסביבה השונים.
בשנים האחרונות התרחבה המגמה של "בנייה ירוקה". בנייה זו מאופיינת בשמירה על איכות הסביבה, שימוש בחומרים "ידידותיים" לסביבה, שימוש בחומרים הניתנים למיחזור וכן במערכות חוסכות אנרגיה. החברה בוחנת תהליכים אלה כדי להטמיעם בפרויקטים אותה היא בונה. לצורך כך, מכשירה החברה את מהנדסיה במסגרת השתלמויות מקצועיות.

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

5.7 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

5.7.1 כללי

בתחומי פעילותה כפופה החברה לדינים - הן בדרך של חקיקה והן בדרך של תקינה - בתחום המקרקעין, התכנון, הבניה, ההשכרה ורישוי עסקים, חוק ניירות ערך על תקנותיו והנחיות וניירות העמדה של הרשות לניירות ערך.
כמו כן, בפרויקטים הנבנים על ידי התאגיד על קרקעות בבעלות המדינה (המוחזקות באמצעות רשות מקרקעי ישראל) כפוף התאגיד להוראות הנובעות מהסכמי הפיתוח, הסכמי החכירה והוראות ונהלים שונים של רשות מקרקעי ישראל כלפי בעלי הזכויות במקרקעין המנוהלים על ידו.

5.7.2 רישוי קבלנים וסיווגים

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

5.7.3 בקרת איכות

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

5.7.4 דיני חברות ודיני ניירות ערך

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

ודירקטוריון החברה.
החברה ממלאת אחר הוראות החוק במועדים המתחייבים על פיו.

5.8 **הסכמים מהותיים**

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

5.9 **הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגים**

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

5.10 **הליכים משפטיים**

ראה ביאור 25א' לדוחות הכספיים.

5.11 **יעדים ואסטרטגיה עסקית**

5.11.1 <u>יעדים ואסטרטגית התאגיד בתחום הנדל"ן</u>

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

<u>יעדים:</u>

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

5.11.2 <u>כוונות לעתיד</u>

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

5.11.3 <u>מגמות פיתוח</u>

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

5.12 פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע נוספות

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

5.12.1 <u>עתודות קרקע שהחברה מייעדת לבניה למגורים:</u>

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

(1) <u>הגוש הקטן, תל אביב (גוש 6630 חלקה 681) תכנית 3388</u>

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

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

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

5.12.2 עתודות מקרקעין נוספות:

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

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

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

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

5.12.3 רמת אליהו - ראשון לציון

ראה סעיף 4.1.24 לעיל.

5.12.4 ח.מ.מ- פתח תקווה

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

5.12.5 פרויקט מסחרי בכפר סבא "Lev Village"

ראה סעיפים 4.1.20 ו- 4.1.24 לעיל.

5.12.6 ישראל בק

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

5.12.7 מערב נתניה

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

5.13 **רכישות, מיזוגים ושיתופי פעולה**

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

5.14 **מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד**

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

5.15 **אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים**

5.15.1 ראו תקנה 22 לדוח הפרטים הנוספים.

5.16 **מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפים**

5.16.1 האיזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה הינם:

ישראל - פעילות בניה למגורים, למשרדים, לתעשיה עתירת ידע, נדל"ן מניב וביצוע עבודות קבלנות.

קפריסין הצפונית - פעילות נדל"ן למגורים באמצעות אחזקה בחלקים שונים בחברות קפריסאיות.

הודו - פעילות השבחת קרקע.

5.16.2 מידע כספי

ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.

5.16.3 חשיפה לסיכונים פיננסיים

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

5.17 **דיון בגורמי סיכון**

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

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

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

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

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

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

דוח הדירקטוריון על מצב עניניי התאגיד

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

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.א. התאגיד - תחומי פעילות וסביבה עסקית

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

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

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

1.ב. המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2017

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.ג. ניתוח התוצאות העסקיות בתקופת הדוח

1.ג.1. להלן פרוט אודות הרווח לפני ולאחר מסים על הכנסה לשנים 2015-2017:

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

2.ג.1. ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות לתחומי הפעילות

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

3.ג.1. <u>עסקי השכרה - נדל"ן מניב</u>

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי מעסקי השכרה:

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

<u>הכנסות מדמי שכירות ואחזקת נכסים</u>

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

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

<u>שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה</u>

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

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

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

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

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

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

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

<u>הוצאות אחזקת נדל"ן</u>

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

4.ג.1. <u>נדל"ן למכירה - מגורים</u>

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

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

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי ממכירת דירות:

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

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

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

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

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

פרטים בקשר עם אימוץ מוקדם של תקן IFRS 15

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

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

החברה אימצה את התקן תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה בהתייחס לחוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2017, באמצעות התאמה של יתרת הפתיחה של העודפים לאותו מועד. לפירוט נוסף בדבר יישום התקן והשלכותיו ובדבר ההשפעה המצטברת של יישום התקן על תוצאות החברה, ראו באור 2לז' לדוחות הכספיים.

א. <u>פעולות שבוצעו על-ידי החברה לשם היערכות לאימוץ התקן ולצמצום הסיכון לטעויות בדוחותיה הכספיים:</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ב. <u>השפעת יישום התקן על פעילותה העסקית של החברה:</u>

במסגרת יישום התקן, זוהו המרכיבים האיכותיים הבאים אשר יש להם השפעה על פעילותה העסקית של החברה, ובהם: קיום מחויבויות ביצוע, קביעת מחירי העסקה, מדידת התקדמות הביצוע, הכל כמפורט בביאור 2לז' לדוחות הכספיים.

5.ג.1. <u>חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו</u>

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

<u>השקעה בחברה כלולה - כ.א.מ.</u>

חלקה של החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (חברת כ.א.מ שלכז (1998) בע"מ המוחזקת בשיעור של 50% להלן - "**כ.א.מ**") בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 10 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 8.1 מליון ש"ח בשנת 2016 וסך של כ- 7 מליון ש"ח בשנת 2015.
בתקופת הדוח רשמה כ.א.מ הכנסות משערוך נכס נדל"ן בסך של כ- 7.4 מליון ש"ח (חלק החברה) בהשוואה לסך של כ- 3.7 מליון ש"ח בשנת 2016 וכ- 6.1 מליון ש"ח בשנת 2015.

6.ג.1. <u>ביצוע עבודות בניה</u>

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

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

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי מביצוע עבודות בניה:

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

השינויים בהכנסות נובעים מעיתוי ההתקדמות בפרויקטים השונים ומהיקפם.

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

ההכנסות מביצוע עבודות בניה בתקופת הדוח נבעו בעיקר מפרויקט "גיבור ספורט" ברמת גן (ראה סעיף 4.א.5. להלן) ו- "בית מנצור" ברעננה (ראה סעיף 4.א.22. להלן).

בנוסף, בתקופת הדוח חתמה החברה על הסכמים להקמת שני פרויקטים נוספים: פרויקט "מגדל אייקון" ברמת גן (ראה סעיף 4.א.7. להלן) ופרויקט "בית לסין" (ראה סעיף 4.א.23. להלן). כמו כן, בחודש מרס 2018 נחתם הסכם להקמת הפרויקט "מגדל עדן" בבת ים (ראה סעיף 4.ב.4. להלן), והסכם לביצוע עבודות דיפון וחפירה במתחם עזריאלי בחולון (ראה סעיף 4.ב.5. להלן).

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

7.ג.1. <u>הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות</u>

להלן פירוט הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות:

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

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

8.ג.1. <u>הוצאות מימון, נטו</u>

להלן פירוט הוצאות המימון, נטו:

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

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

- הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 9.7 מליון ש"ח בגין אגרות החוב סדרה ג' של החברה בהשוואה לסך של כ- 8.7 מליון ש"ח בשנת 2016. העליה בתקופת הדוח נבעה מהנפקת אגרות חוב ביולי 2016 בדרך של הרחבת סדרה.

- הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 5.2 מליון ש"ח בגין אגרות החוב סדרה א' וב' של לוינשטין נכסים בהשוואה לסך של כ- 2.4 מליון ש"ח בשנת 2016. העליה בתקופת הדוח נבעה מהנפקת אגרות חוב סדרה ב' של לוינשטין נכסים בסוף שנת 2016.

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

9.ג.1. <u>מסים על הכנסה</u>

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

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

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

10.ג.1. <u>התפלגות התוצאות העסקיות בתקופת הדוח עפ"י רבעונים</u>

ראה תקנה 10.א. בדוח על הפרטים הנוספים.

ד.1. נזילות

1.ד.1. <u>תזרים המזומנים</u>

להלן פירוט תזרימי המזומנים:

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

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

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

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

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

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

2.ד.1. <u>תזרים המזומנים החזוי</u>

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

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

בנוסף, מודגש כי לקבוצה תזרים הכנסות שוטף מנדל"ן מניב, אשר להערכת החברה בהתייחס לחוזי שכירות חתומים אמור להסתכם בשנת 2018 וכן בשנים הבאות במעל ל- 95 מליון ש"ח לשנה (סכום זה כולל את חלק החברה בתזרים ההכנסות של חברה המוחזקת בשיעור של 50% והמטופלת בשיטת השווי המאזני, בסך של כ- 6.5 מליון ש"ח).
תזרים ההכנסות כאמור, כולל גם הכנסות משני נכסים מניבים בבאר שבע אשר נרכשו בתקופת הדוח וללא ההכנסות מהנכס בראשון לציון אשר נמכר בתקופת הדוח, כאמור לעיל. כמו כן, הנ"ל תחת ההנחה כי התפוסה בנכסי החברה האחרים תישאר דומה לתפוסה הקיימת ולא יהיה שינוי מהותי בדמי השכירות.

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

1.ה. מקורות המימון ואמות מידה פיננסיות

1.ה.1. <u>מקורות המימון</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

1.ה.2. <u>מסגרות אשראי והלוואות שהתקבלו בתקופת הדיווח</u>

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

1.ה.3. <u>אמות מידה פיננסיות ומגבלות אחרות החלות על התאגיד</u>

ראה סעיף 5.4.4 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

1.ה.4. <u>שיעור הריבית על מקורות המימון ליום 31 בדצמבר 2017</u>

ראה סעיף 5.4.5 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

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

להלן סיכוני השוק אליהם חשופה החברה:

2.א. מחירי נכסים מניבים

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

2.ב. סיכוני מטבע

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

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

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

2.ג. סיכוני ריבית

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

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

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

2.ד. שינוי במדד

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

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

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

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

2.ה. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

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

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

2.ו. דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2017

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

2.ז. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2017

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

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

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

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

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

מבחן רגישות לשינויים בשער הדולר

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

מבחן רגישות לשינויים בשער הליש"ט

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

מבחן רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים

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

3. היבטי ממשל תאגידי

3.א. תרומות

היקף התרומות שנתנה הקבוצה בתקופת הדוח הינו כ- 60 אלפי ש"ח (בשנת 2016 - כ- 67 אלפי ש"ח).

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

3.ב. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

1. פעילותה של החברה, המחזיקה בפעילויות שונות ופועלת עם שותפים ובחברות בת, גורמת למעורבות רבה של דירקטורים ושותפים "חיצוניים" בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית.
2. ניסיונם העשיר של אורגני החברה עצמה והעובדה שבחברה מועסקים לפחות שלושה עובדים בכירים שהינם בעלי השכלה אקדמאית בראיית חשבון ובעלי נסיון רב.
3. החברה מעסיקה כיועץ חוץ, חברה ליעוץ פיננסי, והמלצותיה מועברות באופן שוטף לדירקטוריון.

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

3.ג. דירקטורים בלתי תלויים

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

3.ד. מבקר פנים

להלן גילוי בנושא מבקר הפנים בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך:

3.ד.1. <u>פרטי המבקר</u>

1.1 שם המבקר הפנימי: רו"ח גדעון באום.

1.2 תאריך תחילת כהונה: 28 במרס 2011.

1.3 למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בכל הוראות סעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1922 ("חוק הביקורת הפנימית").

1.4 למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

1.5 למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה.

1.6 למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

1.7 המבקר הפנימי אינו עובד של החברה והוא מעניק שירותי ביקורת פנימית כנותן שירותים חיצוני. בביקורתו, נעזר המבקר הפנימי בעובדי משרדו, כדוגמת אנשי ביקורת ומחשב.

2.ד.3. <u>דרך המינוי</u>

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

3.ד.3. <u>זהות הממונה על המבקר הפנימי</u>

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

4.ד.3. <u>תוכנית עבודה</u>

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

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

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

5.ד.3. <u>ביקורת של תאגידים מוחזקים</u>

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

6.ד.3. <u>היקף העסקה</u>

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

7.ד.3. <u>עריכת הביקורת</u>

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

8.ד.3. <u>גישה למידע</u>

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

9.ד.3. <u>דין וחשבון המבקר הפנימי</u>

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

10.ד.3. <u>הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי</u>

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

11.ד.3. <u>תגמול</u>

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

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

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

(א) דוח ביקורת מס' 18- בנושא התחדשות עירונית הוגש ביום 13.6.2017 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 22.6.2017.

(ב) דוח ביקורת מס' 19 - בנושא כספים הוגש ביום 29.10.2017 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 28.11.2017.

(ג) דוח ביקורת מס' 20- בנושא עסקאות מהותיות הוגש ביום 15.3.2018 ונדון בישיבת ועדת הביקורת של החברה בום 25.3.2018.

3.ה. פרטים בדבר המבקר החיצוני של החברה

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

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

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

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

3.ו. הליך אישור הדוחות הכספיים

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

3.ז. ישיבות דירקטוריון

במהלך שנת 2017 נערכו 9 ישיבות דירקטוריון.

3.ח. אכיפה מנהלית

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

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4.א. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

4.א.1. ביום 12 בינואר 2017 חתמה לוינשטין נכסים עם חברת ליברטי פרופרטיס בע"מ (להלן - "ליברטי") על הסכם לרכישת כל חלקה של ליברטי במתחם "לב הסיטי" (להלן - "הנכס") המהווה חלק מהמקרקעין הממוקמים במרכזה של העיר באר שבע. בגין רכישתו שילמה לוינשטין נכסים סך של כ- 62 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 3.7 מליון ש"ח.

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

4.א.2. ביום 24 בינואר 2017 רכשה לוינשטין נכסים את חלקה של אמות (50%) בפרויקט "ראשון סנטר" שבראשון לציון בתמורה לסך של כ- 16.4 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 1 מליון ש"ח. למועד הדוח שילמה לוינשטין נכסים את מלוא התמורה ומס רכישה בסך כולל של 17.4 מליון ש"ח.

למכירת "ראשון סנטר" בחודש יולי 2017 ראה סעיף 4.א.8. להלן.

4.א.3. ביום 6 במרס 2017 החליט דירקטוריון לוינשטין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 0.75 ש"ח למניה (סך של כ- 10,126 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 23 במרס 2017. חלקה של החברה בדיבידנד שחולק הינו כ- 7,537 אלפי ש"ח.

4.א.4. ביום 30 במרס 2017 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה (סך של כ- 7,300 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 24 באפריל 2017.

4.א.5. ביום 14 במאי 2017 חתמה החברה על הסכם עם צד שלישי בלתי תלוי, לפיו היא תבצע בעבורו עבודות בניה להוספת שמונה קומות במגדל "גיבור ספורט" שברמת גן בשטח של כ- 10 אלפי מ"ר, ותבצע עבודות שדרוג בבניין ובמערכות. היקף עבודות החברה נאמד בכ- 66 מיליון ש"ח. החברה תבצע את העבודות באמצעות חברה בת, לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ. במהלך תקופת הדוח התקבל היתר בנייה לכל הפרויקט והחברה החלה בביצוע העבודות.

4.א.6. ביום 16 במאי 2017 רכשה לוינשטין נכסים מצד ג' את מלוא הזכויות במגרש הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת של האוניברסיטה בבאר שבע, בשטח של כ- 10 דונם עליו בנוי מבנה "בית סולוג", בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר, בן 2 קומות וחניון המכיל 250 חניות. המבנה משמש בעיקר למוקדי שירות טלפוניים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ראה גם סעיף 4.א.18. להלן.

12.א.4. ביום 28 באוגוסט 2017 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'ilA' של לוינשטין נכסים ושל אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה. ביום 12 במרס 2018 הודיעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) כי היא מעלה את הדירוג לסדרות האג"ח הלא מובטחות (סדרות א' וב') של לוינשטין נכסים ל- 'ilA+' מ- 'ilA'.

13.א.4. ביום 30 באוגוסט 2017 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'ilA' של החברה ושל אגרות החוב סדרה ג' שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה. ביום 12 במרס 2018 הודיעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) כי היא מעלה את הדירוג לסדרת האג"ח הלא מובטחת (סדרות ג') של החברה ל- 'ilA+' מ- 'ilA'.

14.א.4. ביום 31 באוגוסט 2017 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה (סך של כ- 7,300 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 18 בספטמבר 2017.

15.א.4. ביום 31 באוגוסט 2017 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תיקון לדוח העסקה על כינוס אסיפת בעלי מניות שפורסם ביום 13 ביולי 2017. בהתאם לתיקון האמור, שונתה הגדרת התפקיד של הגברת יעל לוטן, בתם של בעלי השליטה בחברה, כפי שאושרה באסיפת בעלי המניות אשר התכנסה ביום 13 בספטמבר 2017 (ראה דיווח מיידי מיום 31 באוגוסט 2017 אסמכתא: 2017-01-088719 ודיווח מיידי מיום 13 בספטמבר 2017 אסמכתא: 2017-01-092298).

16.א.4. ביום 2 באוקטובר 2017 ביצעה לוינשטין נכסים הקצאה פרטית לא מהותית למשקיעים מסווגים, שהינם בעלי עניין בלוינשטין נכסים, של 900,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"נ כ"א של לוינשטין נכסים (אשר מהוות כ- 6.25% מההון המונפק והנפרע של לוינשטין נכסים ומזכויות ההצבעה לאחר ההקצאה) בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס 2000. תמורת ההנפקה נתקבל סכום של כ- 56,230 אלפי ש"ח, בניכוי הוצאות הנפקה.

בעקבות ההנפקה ירד שיעור ההחזקה של החברה בלוינשטין נכסים מ- 74.4% לכ- 69.8%. יחד עם זאת צפויה לחול עלייה בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 7.6 מליון ש"ח.

17.א.4. ביום 18 באוקטובר 2017 אישרו ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה את מינויו של מר ערן עמרם כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1 בינואר 2018. לפרטים אודות מר עמרם ראו דיווח החברה מיום 19 באוקטובר 2017 (אסמכתא 2017-01-100308).

18.א.4. ביום 25 באוקטובר 2017 אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה למרחב תכנון מקומי בתל אביב יפו, להפקיד (בתנאים), את תוכנית בנין העיר 4321 - מתחם השומרון - מתחם התחנה המרכזית הישנה, בה מחזיקה החברה הנכדה בבעלות מלאה של לוינשטין נכסים, לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ, ביחד עם חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ במשותף (בחלקים שווים) כ- 75% מזכויות הבניה העתידיות. התוכנית כוללת בנייה של מעל 1,100 יח"ד וכ- 150,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים.

19.א.4. ביום 31 באוקטובר 2017 הודיע סמנכ"ל הבנייה של החברה, מר מיכה סנה, כי עם הגיעו לגיל פרישה הוא מבקש לסיים את תפקידו ביום 1 במרס 2018.

20.א.4. בחודש נובמבר 2017 פרעה לוינשטין נכסים בפירעון מוקדם הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה מחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ. סך ההלוואה שנפרעה כולל ריבית שנצברה עד לאותו מועד הינו כ- 26.4 מליון ש"ח.

21.א.4. ביום 27 בנובמבר 2017 אישרה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל את זכייתה של החברה במכרז "מחיר למשתכן" בגן יבנה במתחם מספר 2 בשטח כולל של כ- 20 דונם, עליו ניתן להקים פרויקט בן 225 יחידות דיור. על פי תנאי המכרז, 180 יחידות דיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 45 יחידות דיור תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. תמורת רכישת הקרקע ועלויות הפיתוח תשלם החברה סכום של כ- 60 מליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה שילמה את כל התמורה בגין רכישת המקרקעין.

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

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

4.ב. אירועים לאחר תאריך המאזן

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

4.ב.2. ראה סעיף 4.א.6. לעיל.

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

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

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

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

4.ג. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

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

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

5. אגרות החוב שבמחזור - סדרה ג'

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

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

הנהלת החברה מביעה הערכתה לעובדי החברה על תרומתם לקידומה ופיתוחה.

שאול לוטן **מנכ"ל, חבר הדירקטוריון**	**אליעזר אלקון** **יו"ר הדירקטוריון**

תל-אביב, 28 במרס 2018.

סימוכין: 1346-0318.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2017

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017

ה ת ו כ ן

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי	2
דוח רואה החשבון המבקר	3
דוחות כספיים מאוחדים	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד	6
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	7
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	8
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-11
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	12-109
נספח - רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2017	110

Fahn Kanne
Grant Thornton

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

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

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

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

<u>בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי</u>
<u>בהתאם לסעיף 29ב (ג) בתקנות ניירות ערך</u>
<u>(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש״ל-1970</u>

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

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

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

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

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

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

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

Certified Public Accountants
Fahn Kanne & Co. is the Israeli member firm of Grant Thornton International Ltd.

Fahn Kanne
Grant Thornton

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

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

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

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע״מ

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

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

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

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

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

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

Certified Public Accountants
Fahn Kanne & Co. is the Israeli member firm of Grant Thornton International Ltd.

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

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

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

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 במרס 2018.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
		2017 (*)		2016		2015	
	ביאור	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
הכנסות							
מכירת בניינים ומלאי קרקעות		208,480		223,536		77,534	
הכנסות מביצוע עבודות בניה		16,969		-		26,348	
דמי שכירות ואחזקת מבנים	14ג', 15ג'	88,400		77,438		76,880	
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	12ב'	10,817		16,690	(**)	-	
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	14ג', 15ג'	107,067		69,323	(**)	101,740	
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנזקפו לרווח והפסד		1,414		-		-	
הכנסות אחרות	27א'	109		2,063		1,655	
		433,256		389,050		284,157	
עלויות							
עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות	27ב'	182,975		215,962		75,014	
עלות ביצוע עבודות בניה	27ג'	15,916		193		19,893	
אחזקת מבנים להשכרה	27ד'	18,552		15,257		12,545	
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	12ב'	-		-		18,006	
הוצאות הנהלה וכלליות	27ה'	25,306		23,330	(***)	24,638	(***)
הוצאות מכירה		6,207		5,299	(***)	4,822	(***)
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנזקפו לרווח והפסד		-		771		22,697	
הוצאות אחרות	27ו'	2,029		3,617		57	
		250,985		264,429		177,672	
רווח תפעולי		182,271		124,621		106,485	
הכנסות מימון	27ז'1	2,650		2,262		7,473	
הוצאות מימון	27ז'2	(32,284)		(27,677)		(19,907)	
הוצאות מימון, נטו		(29,634)		(25,415)		(12,434)	
רווח לפני מסים על הכנסה		152,637		99,206		94,051	
מסים על הכנסה	24	(36,745)		(7,343)	(**)	(37,995)	
רווח לשנה		115,892		91,863		56,056	
מיוחס ל:							
בעלי המניות של החברה		83,713		69,010		28,731	
זכויות שאינן מקנות שליטה	12א'3	32,179		22,853		27,325	
		115,892		91,863		56,056	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):	28	22.93		18.91		7.87	

(*) ראה ביאור 2לז' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15).
(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2מ'.
(***) סווג מחדש - ראה ביאור 2לט'1.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2017	2016	2015
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לשנה		115,892	91,863	56,056
מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:				
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר מסווגים מחדש/ יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:				
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		3,394	(62)	(1,942)
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנזקפו לרווח והפסד		(1,414)	771	22,697
חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני		-	-	586
סך הכל רווח כולל אחר שמסווג מחדש/ שיסווג בעתיד לרווח או הפסד		1,980	709	21,341
פריטי רווח כולל אחר אשר אינם מסווגים מחדש/ לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:				
מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו	23ג', 24ה'	929	527	451
סך הכל רווח כולל אחר לשנה, נטו		2,909	1,236	21,792
סך הכל רווח כולל לשנה		118,801	93,099	77,848
מיוחס ל:				
בעלי המניות של החברה		86,622	70,246	50,523
זכויות שאינן מקנות שליטה		32,179	22,853	27,325
		118,801	93,099	77,848

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

		מיוחס לבעלי המניות של החברה								
	ביאור	הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך ההון אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2015		24,805	35,951	(11,153)	(49,502)	(27,193)	31,741	486,237	490,886	128,013	618,899
רווח לשנה		-	-	-	-	-	-	28,731	28,731	27,325	56,056
רווח כולל אחר לשנה		-	-	586	-	20,755	-	451	21,792	-	21,792
סה"כ רווח כולל לשנה		-	-	586	-	20,755	-	29,182	50,523	27,325	77,848
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה		-	-	-	-	-	-	(14,600)	(14,600)	-	(14,600)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		-	-	-	-	-	-	-	-	(4,315)	(4,315)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015		24,805	35,951	(10,567)	(49,502)	(6,438)	31,741	500,819	526,809	151,023	677,832
רווח לשנה		-	-	-	-	-	-	69,010	69,010	22,853	91,863
רווח כולל אחר לשנה		-	-		-	709	-	527	1,236	-	1,236
סה"כ רווח כולל לשנה		-	-		-	709	-	69,537	70,246	22,853	93,099
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	26ג'	-	-	-	-	-	-	(21,900)	(21,900)	-	(21,900)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	12א'3	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,904)	(6,904)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016		24,805	35,951	(10,567)	(49,502)	(5,729)	31,741	548,456	575,155	166,972	742,127
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15)	2לז'	-	-	-	-	-	-	9,393	9,393	-	9,393
יתרה ליום 1 בינואר 2017		24,805	35,951	(10,567)	(49,502)	(5,729)	31,741	557,849	584,548	166,972	751,520
רווח לשנה		-	-	-	-	-	-	83,713	83,713	32,179	115,892
רווח כולל אחר לשנה		-	-	-	-	1,980	-	929	2,909	-	2,909
סה"כ רווח כולל לשנה		-	-	-	-	1,980	-	84,642	86,622	32,179	118,801
הנפקת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות (*)	12א'3	-	-	9,825	-	-	-	-	9,825	46,405	56,230
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	26ג'	-	-	-	-	-	-	(14,600)	(14,600)	-	(14,600)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	12א'3	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,315)	(4,315)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017		24,805	35,951	(742)	(49,502)	(3,749)	31,741	627,891	666,395	241,241	907,636

(*) סך של כ- 7.6 מיליוני ש"ח בעבור הקצאה פרטית לא מהותית של לוינשטין נכסים (ראה ביאור 12א'3) וסך של כ- 2.2 מיליוני ש"ח בעבור הקצאת מניות בחברת לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2017	2016	2015
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת				
רווח לשנה		115,892	91,863	56,056
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')		(123,160)	(44,913)	(226,114)
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת		(7,268)	46,950	(170,058)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה				
תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה	14ד'	(406)	(311)	(2,572)
השקעה בנדל"ן להשקעה	14א'	(115,897)	(20,035)	(156,454)
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה	14א'4	37,797	63,620	-
תקבול (תשלום) ממוסדות בגין נדל"ן להשקעה	14א'4,	-	15,711	(21,236)
מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה	14א'6	(1,888)	(8,947)	-
מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה		18,500	-	-
השקעה בנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	15	(160)	(445)	(157)
השקעה ברכוש קבוע		(1,372)	(1,748)	(5,734)
השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני		(256)	(1,668)	(1,348)
רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו		(5,840)	(2,695)	(6,000)
פירעון (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו		(98)	25	(43)
פירעון (מתן) הלוואות, נטו		(9,997)	(2,163)	5,184
תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני		-	7,628	-
תמורה ממימוש רכוש קבוע		178	151	276
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות		1,719	6,539	(7,507)
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה		(77,720)	55,662	(195,591)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון				
הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) בחברה מאוחדת	12א'3	56,230	-	-
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)		-	266,712	-
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	12א'3	(4,315)	(6,904)	(4,315)
דיבידנד ששולם	26ג'2	(14,600)	(21,900)	(14,600)
פירעון אגרות חוב		(55,930)	(48,278)	(17,674)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		-	47,558	161,251
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		(24,656)	(56,744)	(22,893)
גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו		67,380	(160,487)	226,802
קבלת (פירעון) הלוואות לזמן ארוך מאחרים	20ב'6	(25,000)	-	25,000
קבלת (פירעון) הלוואות מאחרים, נטו		-	(2,800)	1,000
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון		(891)	17,157	354,571
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים הנקובות במטבע חוץ		(46)	(31)	9
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים		(85,925)	119,738	(11,069)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה		170,116	50,378	61,447
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה		84,191	170,116	50,378

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2017		2016		2015	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:						
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים						
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו	(9,382)		(16,690)	(*)	28,483	
פחת והפחתות	2,303		2,189		1,878	
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(107,067)		(69,323)	(*)	(101,740)	
שינוי במסים נדחים, נטו	29,985		954	(*)	30,170	
גידול בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	171		236		462	
שערוך התחייבויות לזמן ארוך ואגרות חוב	(1,987)		1,820		(196)	
שערוך הלוואות שניתנו לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	79		(17)		(38)	
שינוי במכשירים פיננסיים נגזרים, נטו	-		-		(444)	
ירידת (עליית) ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	(549)		110		475	
ירידת (עליית) ערך השקעות והלוואות לזמן ארוך	2,360		4,618	(**)	(1,216)	(**)
התאמות הנובעות מהלוואות לחברה מאוחדת המהווה פעילות חוץ	4,433		770	(**)	(144)	(**)
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנזקפו לרווח והפסד	(1,414)		771		22,697	
רווח ממכירת רכוש קבוע, נטו	(64)		(18)		(55)	
עדכון התחייבות בגין מכירת נדל"ן להשקעה	(45)		(2,045)		-	
	(81,177)		(76,625)		(19,668)	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות						
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל וחייבים ויתרות חובה	(47,169)		(4,440)		2,662	
קיטון (גידול) במסים לקבל	(620)		(429)		105	
גידול בהכנסות לקבל והתחייבות בגין עבודות בחוזי ביצוע, נטו	(4,693)		-		(6,650)	
קיטון (גידול) במלאי מקרקעין ומבנים בהקמה, נטו	15,514		46,174		(181,530)	
גידול במלאי קרקעות	-		-		(110)	
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(1,287)		(549)		74	
קיטון בזכאים ויתרות זכות	(4,731)		(5,366)		(18,764)	
גידול (קיטון) בהפרשות	901		467		(131)	
גידול (קיטון) ביתרות מסים לשלם	(1,098)		(3,895)		1,991	
גידול (קיטון) בהתחייבויות אחרות	1,200		(250)		(4,093)	
	(41,983)		31,712		(206,446)	
	(123,160)		(44,913)		(226,114)	

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2017	2016	2015
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן				
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד ספקים, זכאים ויתרות זכות ומסים לשלם		1,276	4,266	5,423
השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	14א'7	23,000	-	-
מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים	14א'4	-	32,272	-
השקעה ברכוש קבוע כנגד זכאים ויתרות זכות		-	-	1,300
המרת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים להלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	20ב'3	-	68,252	12,500
העמדה מחדש של הלוואות לזמן ארוך		-	-	133,249
נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים				
מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:				
ריבית		36,056	31,030	23,124
דיבידנד		18,915	28,804	18,915
מסים על הכנסה		18,965	19,276	17,092
מזומנים שהתקבלו במהלך השנה עבור:				
ריבית		711	592	729
דיבידנד והחזר השקעה		1,498	26	10,510
מסים על הכנסה		796	21	2,867

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. **משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ** (להלן - "**החברה**" או "**הקבוצה**") הינה חברה ציבורית אשר התאגדה בישראל והחלה לפעול בשנת 1964. משרדה הרשום של החברה נמצא ברחוב מנחם בגין 23 בתל-אביב. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ב. הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה וביצוע של פרויקטים של מקרקעין, בניה והשכרת שטחים מסחריים.

ג. לחברה השקעות בחברות מאוחדות, חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (עסקאות משותפות וחברה כלולה) והשקעות אחרות. רשימת החברות העיקריות המוחזקות על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מפורטת בנספח לדוחות הכספיים.

ד. מרבית פעילות הנדל"ן המניב בקבוצה מרוכזת בחברת לוינשטין נכסים בע"מ (להלן - "**לוינשטין נכסים**"), שהינה חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור של 69.8%. ראה ביאור 12א'.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט:

- השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - ראה סעיף ו' להלן.
- מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה - ראה סעיף י' להלן.
- התחייבות למתן שירותי בניה - ראה סעיף י'1 להלן.
- נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה) - ראה סעיף יג' להלן.
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים - ראה סעיף טו'2 להלן.
- הפרשות - ראה סעיפים יח' ו- כ' להלן.
- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - ראה סעיף כא'2 להלן.
- התחייבויות בגין הטבות לעובדים ונכסי תוכנית - ראה סעיף כז' להלן.
- נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T - ראה סעיף לו' להלן.

הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד הוצגו בהתאם לשיטה החד שלבית מאחר ומתכונת הצגה זו עולה בקנה אחד עם פעילות החברה במספר תחומי פעילות.

מתכונת הדיווח של הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת מהות ההוצאות. לדעת החברה המתכונת משקפת טוב יותר את הצגת הפעילות של החברה כחברת החזקות.

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן "תקני IFRS"). כמו כן, הדוחות הכספיים נערכו בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

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

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

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים או במטבע חוץ

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי שער החליפין ליום הדיווח.

2. עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מסילוק פריטים כספיים, לפי שערי חליפין שונים מאלה ששימשו לרישום הראשוני במהלך השנה, או מאלה שדווחו בדוחות כספיים קודמים, נזקפו לרווח או הפסד.

3. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערכים בכל תקופה לשיעור עליית המדד בפועל בתקופה המתייחסת לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה. יתרות שעל פי הסדרי ההצמדה לגביהן המדד הקובע הוא "המדד הידוע" נכללו על בסיס "המדד הידוע" לתאריך הדיווח (המדד בגין חודש נובמבר).

4. הפרשי הצמדה ושער מוכרים בעת התהוותם, במסגרת הסעיף הוצאות מימון או הכנסות מימון לפי העניין פרט להפרשי שער בגין פעילות חוץ כמתואר בסעיף ג' לעיל.

5. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. דוחות כספיים מאוחדים

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

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

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

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

1. הסדרים משותפים

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

א. פעילות משותפת (joint operation)

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

ב. עסקה משותפת (joint venture)

ראה סעיף ו' להלן.

2. זכויות שאינן מקנות שליטה

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

שינויים בזכויות שאינן מקנות שליטה

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ז. מזומנים ושווי מזומנים

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות

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

ט. מלאי עבודות בביצוע

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

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

י. מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה

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

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

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

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

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

יא. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. רכוש קבוע

1. פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת בנוסף למחיר הרכישה, את כל העלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הפריט למיקום ולמצב הדרושים לכך והפריט יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. עלות רכוש בהקמה עצמית כוללת עלויות ישירות הכרוכות בהקמתו ובהן עלות חומרים, קבלני משנה ושכר עבודה.

2. הוצאות בגין שיפורים ושכלולים נזקפות לעלות הנכסים ואילו הוצאות תחזוקה ותיקונים נזקפות כהוצאה עם התהוותן.

3. רכוש קבוע נגרע מהספרים בעת מימוש או כאשר לא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מהשימוש בו או ממימושו. רווח והפסד הנובעים מגריעת רכוש קבוע נזקפים לרווח או הפסד.

4. ערך השייר ואורך החיים השימושיים של נכסי רכוש קבוע נבחנים לפחות בכל סוף שנת כספים, שינויים כלשהם מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי.

5. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של פריטי הרכוש הקבוע או של רכיב בר הבחנה.

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

יג. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

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

נכסי נדל"ן להשקעה נמדדים לראשונה לפי העלות הכוללת עלויות רכישה ישירות (לרבות מסי רכישה) ועלויות אשראי (כאשר הנכס מהווה נכס כשיר). בתקופות עוקבות נכסי נדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה, מוכרים ברווח או הפסד. נדל"ן כאמור אינו מופחת. ראה גם ביאור 3ב' להלן.
זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית, מסווגות ומטופלות כנדל"ן להשקעה אך ורק אם הנדל"ן מקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה וכן נעשה שימוש במודל השווי ההוגן לגבי זכויות נדל"ן כאמור (בהתייחס לכל נכס ונכס באופן פרטני בהתאם לקביעת ההנהלה).

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

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

יד. ירידת ערך נכסים שאינם כספיים

נכסים ברי פחת נבחנים לבדיקת האפשרות שחלה ירידה בערכם כאשר קיימים אירועים ונסיבות העשויים להצביע על כך שערכו המאזני של נכס כאמור אינו בר השבה.
כאשר ערכו של נכס בדוח המאוחד על המצב הכספי עולה על סכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו שהינו הגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו). הפסד בגין ירידת ערך שהוכר כאמור מבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. מסים על הכנסה

1. מסים שוטפים

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

2. מסים נדחים

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

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

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

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

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

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

טז. הכרה בהכנסות

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסות (המשך)

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

להלן תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן:

זיהוי חוזה עם לקוח

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

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

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

זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה

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

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסות (המשך)

תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן (המשך):

קיום מחויבויות ביצוע

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

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

1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה כאשר היא מבצעת;
2. ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או
3. ביצועי החברה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן, לקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

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

קביעת מחיר העסקה

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

<u>תמורה משתנה</u>

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסות (המשך)

תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן (המשך):

קביעת מחיר העסקה (המשך)

<u>רכיב מימון משמעותי בחוזה</u>

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

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

להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסות:

1. הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות ככלל לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת השכירות.
תמריצים שהוענקו לשוכרים מוכרים על פני תקופת השכירות.

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

2. הכנסות מדמי ניהול ואחזקה

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

3. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ודירות

<u>מדיניות ההכרה בהכנסה עד ליום 31 בדצמבר 2016</u>

ההכנסות הוכרו בדוחות הכספיים כאשר סכום ההכנסות היה ניתן למדידה באופן מהימן, צפוי היה שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה, דהיינו, כל עוד הגבייה הוערכה כצפויה והעלויות שהתהוו/יתהוו במסגרת העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדו לפי שווי הוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות.

ההכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ודירות בניכוי הנחות שניתנו מוכרות במועד העברת הסיכונים והתשואות הנגזרים מהבעלות ללקוח (בדרך כלל במועד העברת הבעלות המשפטית, אך בכל מקרה לא לפני המסירה), ובכפוף לכך שלקבוצה אין מחויבויות ביצוע משמעותיות נוספות בקשר לעסקה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסות (המשך)

תנאי ההכרה בהכנסות (המשך):

3. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ודירות (המשך)

<u>מדיניות ההכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2017 ואילך</u>

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

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

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

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

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

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

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

כאשר התמורה המתקבלת נמוכה מההכנסה שהוכרה כאמור, אזי סכומים מוכרים ככנס בגין הכנסות לקבל.
עלות קרקע שנרכשה בעסקאות קומבינציה במסגרתן התחייבה הקבוצה למסירת יחידות דיור למוכר המקרקעין מוכרת בהתבסס על אומדן השווי ההוגן של הקרקע למועד רכישתה ובמקביל מוכרת התחייבות למתן שירותי בנייה בסכום זהה אשר משקפת את מחויבות הביצוע כלפי מוכר המקרקעין.

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסות (המשך)

תנאי ההכרה בהכנסות (המשך):

4. הכנסות מעבודות לפי חוזי ביצוע

הכנסות מעבודות לפי חוזה ביצוע מוכרות לפי שיטת "שיעור ההשלמה".

בתחום זה היות וביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, ההכנסות מביצוע פרויקטים מוכרות לאורך זמן.

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

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

5. הכנסות ריבית

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

6. הכנסות מדיבידנד

הכנסות מדיבידנד מוכרות בעת ההכרזה על הזכות לקבלת הדיבידנד.

7. הכרה בהכנסה ברוטו כספק עיקרי או נטו כסוכן

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

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

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

8. הכנסות מתפעול מלונית

ההכנסות מתפעול וניהול מלונית נזקפות במועד מתן השירות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס בהקמה או בהכנה, אשר הכנתו לשימוש המיועד לו מצריכה פרק זמן ניכר (בעיקר מלאי בניינים בהקמה, רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בהקמה עצמית). למיטב ידיעת הקבוצה, קיימות מספר גישות בנוגע לקביעה האם הקמת מלאי דירות במקרים בהם ההכרה בהכנסה הינה לאורך זמן מהווה נכס כשיר. החברה נקטה בגישה לפיה החברה רואה ביתרה בגין מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בדוחות על המצב הכספי כמהווה נכס כשיר לאורך תקופת ההקמה.

לפיכך, עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות מהוונות לנכסים כשירים על פני תקופת ההקמה (התקופה בה מתבצעות פעולות להכנת הנכס לשימושו המיועד). עלויות אשראי שאינן ספציפיות מהוונות לאותו חלק בהשקעה בנכסים כשירים שלא מומן באשראי ספציפי בהתאם לממוצע המשוקלל של שיעורי הריבית של אותם מקורות אשראי. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. הכנסות המימון המתהוות מסכומים בגין מקדמות מלקוחות, המהווים מקורות מימון ספציפיים למלאי מבנים בהקמה, מקוזזות מגובה עלויות אשראי ספציפיות המהוונות לנכסים כשירים. עודף הכנסות מימון על עלויות אשראי כאמור נזקף לדוח רווח והפסד.

יח. הפרשה לבדק ואחריות

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

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

יט. עלויות השגת חוזה

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

כ. הפרשות בגין תביעות משפטיות

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. נכסים פיננסיים

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

הקבוצה מסווגת את השקעותיה במכשירים פיננסיים לקטגוריות הבאות:

1. הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינם מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או ניתנים לקביעה, שאינם מצוטטים בשוק פעיל. הלוואות וחייבים מוצגים כנכסים שאינם שוטפים, למעט הלוואות וחייבים שתאריך הפדיון שלהם אינו עולה על 12 חודשים מתאריך הדיווח (או תקופת המחזור התפעולי) המוצגים במסגרת הנכסים השוטפים. הלוואות וחייבים מוצגים לפי העלות המופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית תוך התחשבות בעלויות עסקה. אשראי לזמן קצר שאינו חורג מתקופת האשראי המקובלת בענף (כגון, אשראי לקוחות), מוצג בדרך כלל בערכים נומינליים, ללא היוון. רווחים או הפסדים נזקפים לדוחות רווח או הפסד במועד גריעת הנכס, במקרה של הפרשה לירידת ערך וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

2. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

קבוצה זאת כוללת נכסים פיננסיים המוחזקים לצורכי מסחר (לרבות מכשירים פיננסיים נגזרים) וכן נכסים פיננסיים המיועדים על ידי הנהלת החברה עם ההכרה הראשונית בהם לקטגוריה זו. נכסים אלה נמדדים בשווים ההוגן בכל תאריך דיווח והרווחים או ההפסדים בגינם נזקפים במועד התהוותם לדוחות המאוחדים על הרווח והפסד. עלויות עסקה בגין פריטים אלו נזקפות לדוחות רווח והפסד עם התהוותן.

השקעות במכשירים הוניים, שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל ושלא ניתן למדוד את שווים ההוגן באופן מהימן, אינם מיועדים למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

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

רכישות או מכירות של נכסים פיננסיים נכללות בספרי החברה במועד העסקה שהינו המועד שבו החברה מתחייבת לרכוש או למכור את הנכסים.

כב. ירידת ערך נכסים פיננסיים

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. התחייבויות פיננסיות

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

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת כוללות זכאים ויתרות זכות, ספקים ונותני שירותים, אגרות חוב, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ואשראי לזמן קצר שהתקבל מתאגידים בנקאיים ומגורמים אחרים.
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בדוחות הכספיים על בסיס שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה ישירות, במידה וקיימות. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה מוצגות לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את העלויות הישירות. הריבית האפקטיבית נזקפת לדוחות רווח והפסד במסגרת סעיף המימון.
יתרות לזמן קצר, כגון זכאים ויתרות זכות וספקים ונותני שירותים אשר האשראי בגינן לא חורג מהמקובל בענף מוצגות בערכים נומינליים.

כד. שינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית

במקרים בהם מתבצע שינוי או החלפה של התחייבות פיננסית מול אותו נותן אשראי בתנאים הגורמים לשינוי משמעותי (כמותי או איכותי) בתנאי ההתחייבות, השינוי או ההחלפה מטופלים כגריעה של ההתחייבות הקיימת ונטילת התחייבות חדשה, תוך זקיפת השינויים בין עלות הספרים של ההתחייבות הקיימת וסכומים כלשהם ששולמו או התקבלו והשווי ההוגן של ההתחייבות החדשה לרווח או הפסד. במידה והשינוי או ההחלפה אינם גורמים לשינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות, הטיפול הנקט הינו שינוי תנאי התחייבות קיימת ללא השפעה מיידית על רווח או הפסד אלא בדרך של פריסה על פני יתרת חיי ההתחייבות.

כה. קיזוז מכשירים פיננסיים

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

כו. גריעת מכשירים פיננסיים

<u>נכסים פיננסיים</u>

נכס פיננסי נגרע כאשר:

- פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי; או
- החברה מעבירה את הנכס הפיננסי וההעברה כשירה לגריעה.

<u>התחייבויות פיננסיות</u>
התחייבות פיננסית נגרעת כאשר ההתחייבות מסולקת, דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת. באשר לשינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית ראה סעיף כד' לעיל.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. הטבות לעובדים

1. התחייבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של החברה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם ביוזמתם. התחייבות החברה בגין הטבות לאחר העסקה מטופלות כתוכנית הטבה מוגדרת ולגבי חלק מהעובדים כתוכנית להפקדה מוגדרת.

תוכניות להטבה מוגדרת הינן תכניות בגינן הסיכונים האקטואריים והכלכליים שמוטלים על החברה. בתוכניות להטבה מוגדרת נדרש לאמוד את ההתחייבות בשיטות אקטואריות (שיטת יחידת זכאות חזויה) אשר מביאות בחשבון את משך העבודה הצפוי של העובדים, את ערך הזמן, את הצפי לעליית השכר עד לפרישה, ואת האפשרות שעובדים יפרשו בתנאים שלא יזכו אותם בפיצויים.

נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות.

הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת מחושב אחת לשנה על ידי אקטוארים בלתי תלויים. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש לחישוב הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תכנית להטבה מוגדרת התבסס על אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה לתקופה מקבילה לתקופה בה חזוי סילוק התכנית והנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התכנית.

עלות שירות שוטף, עלות שירות עבר ורווחים והפסדים מסילוק, ריבית נטו על ההתחייבות, נטו, וכן יתרת הרווח הריאלי הנצבר על נכסי תוכנית (שמועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים) מוכרים ברווח או הפסד.

מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו, בגין הטבה מוגדרת כוללות רווחים והפסדים אקטואריים ואת התשואה על נכסי תוכנית (למעט סכומים שנכללו בריבית נטו על ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת). סכומים אלה מוכרים באופן מיידי ברווח כולל אחר בסעיף עודפים ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד בתקופות עוקבות.

ההתחייבות בגין הטבות לעובדים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בגין תכניות הטבה מוגדרת מוצגת בהתבסס על סכום ההתחייבות שחושב כאמור לעיל, בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית שישמשו לסילוק התחייבויות התוכנית.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין לחלק מהעובדים, בגין תכניות אלה הסיכונים האקטואריים והכלכליים אינם מוטלים על הקבוצה. בתכניות כאמור, במהלך תקופת ההעסקה ישות משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם בקרן לא נצברו סכומים מספקים. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת נכללות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית, במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים. הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח.

2. הטבות לעובדים לטווח קצר

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. פעולות בין החברה לבין בעל שליטה בה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי השווי ההוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן נזקף בסעיף נפרד בהון.

כט. הסכמי חכירה

במועד הכניסה להתקשרות או בעת בחינה מחודשת, בוחנת החברה האם התקשרות כוללת במסגרתה הסכם חכירה.
המבחנים לסווג חכירה כמימונית או תפעולית מבוססים על מהות העסקה והם נבחנים במועד ההתקשרות (לרבות בהתייחס לחכירות קרקעות ממינהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים).

חכירה מימונית

הקבוצה מסווגת הסכמי חכירה במסגרתם עיקר הסיכונים והתשואות הנובעים מהבעלות על הנכס החכור עוברים לידי החברה, כהסכמי חכירה מימונית. במועד ההכרה הראשונית בהסכם חכירה שסווג כחכירה מימונית, החברה מכירה בנכס החכור ובהתחייבות לפי הערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים או השווי ההוגן של הנכס החכור כנמוך שבהם.

ל. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום נזקפות לרווח והפסד במועד בו קיימת לקבוצה גישה למוצרי הפרסום או כאשר השירות ניתן לחברה.

לא. מניות באוצר

מניות אלה מוצגות על בסיס סכום עלותן, כהפחתה מההון של החברה, בסעיף "מניות באוצר".

לב. רווח למניה

הרווח הבסיסי למניה, מחושב על ידי חלוקת הרווח הראוי לחלוקה לבעלי המניות הרגילות בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה לאחר נטרול מניות החברה המוחזקות בידי החברה וחברות מאוחדות.

לג. דיווח על מגזרי פעילות

החברה מדווחת על מגזרי פעילות בהתאם ל- IFRS 8, מגזרי פעילות (להלן - "התקן"). הדיווח המגזרי מבוסס על ניתוחי הנהלת החברה ועל הדיווחים הפנימיים בחברה ("גישת ההנהלה"), על מנת לספק מידע רלוונטי יותר למשקיעים ולמשתמשי הדוחות הכספיים - מידע על מצב החברה מנקודת ראותה של ההנהלה. בדוחות הכספיים ניתן גילוי למידע כדי לאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים שלה להעריך את המהות ואת ההשפעות הכספיות של הפעילויות העסקיות שבהן היא עוסקת ואת הסביבות הכלכליות שבהן היא פועלת. בנוסף, ניתן מידע בדבר ההכנסות הנובעות ממוצרי הישות או משירותיה (או מקבוצת מוצרים ושירותים דומים), המדינות מהן נובעות ההכנסות או הנכסים וכן הכנסות מלקוחות עיקריים וזאת מבלי להתחשב באם ההנהלה משתמשת במידע זה לצורך החלטותיה התפעוליות. ראה גם ביאור 31 להלן.

לד. דיבידנד

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לה. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו כשלוש שנים. בהתייחס לנדל"ן להשקעה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך שתי תקופות המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתאם לסוג הפעילות.

לו. פרויקט B.O.T

החברה זכתה במכרז להקמה, תפעול ומסירה (B.O.T) של מרכז שירותי רווחה בשטח בית חולים אסף הרופא. על פי ההסכם עלויות הבניה יחולו על החברה. נקבע כי החברה תתפעל את המרכז לתקופה של 25 שנים מתום תקופת הבניה ולאחר מכן תעביר את הזכויות במרכז, לידי בית החולים ללא תמורה.

ביישום תקני IFRS לאור העובדה שלא מוקנית לחברה זכות חוזית בלתי חוזרת לקבלת נכסים פיננסיים ולאור זאת שההסכם מקנה לחברה זכות שימוש במבנים ובחנויות שהקימה, בדרך של השכרה לאחרים ולא זכות למתן שירות ציבורי כלשהו, נקבע כי מהות ההסכם הינה כשל הסכם חכירה תפעולית, לפיו דמי החכירה התפעולית משולמים מראש על ידי החברה באמצעות העובדה שעלויות הבניה במלואן חלות עליה. חלק הפרויקט העומד בהגדרת נדל"ן להשקעה ומשמש את הקבוצה לשם הפקת הכנסות שכירות סווג וטופל כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן (כאמור בסעיף יג' לעיל, ראה גם ביאור 15 להלן) בעוד החלק שנותר בשימוש החברה (מלונית המופעלת על ידי החברה) מטופל בהתאם לעקרונות החלים על רכוש קבוע.

לז. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש אשר יושם לראשונה באימוץ מוקדם ואשר הינו רלוונטי לפעילות החברה

IFRS 15 - הכנסה מחוזים עם לקוחות

בחודש מאי 2014 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15, להלן - "התקן"). התקן חל על חוזים עם לקוחות שעניינם:

- אספקה של סחורות או שירותים;
- ביצוע עבודות הקשורות לחוזי הקמה;
- הקניית זכות שימוש בקניין רוחני (intellectual property licensing).

עם כניסתו לתוקף התקן יחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 18, הכנסות (IAS 18), את תקן חשבונאות בינלאומי 11, חוזי הקמה (IAS 11) ופרשנויות נלוות לתקנים אלו.

התקן מציג מודל יחיד וכוללני להכרה בהכנסה וקובע שתי גישות עיקריות להכרה בהכנסה לפיהן ההכנסה תוכר על פני תקופת החוזה או בנקודת זמן ספציפית וכולל חמישה שלבים לניתוח עסקאות על מנת לקבוע את עיתוי ההכרה בהכנסה ואת סכומה (זיהוי חוזה עם לקוח; זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה; קביעת מחיר העסקה; הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות והכרה בהכנסה עם קיומה של מחויבות ביצוע).

התקן יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018, או אחריו, בדרך של יישום למפרע (למעט הקלות מסוימות כמפורט בתקן) או בדרך של השפעה מצטברת. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לז. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש אשר יושם לראשונה באימוץ מוקדם ואשר הינו רלוונטי לפעילות החברה (המשך)

IFRS 15 - הכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

להלן ההשפעה המצטברת של היישום המוקדם של התקן על הדוחות מאוחדים על המצב הכספי ועל ההון בגין חוזים אשר טרם הושלמו:

במסגרת היערכות החברה לצורך היישום לראשונה ביצעו הנהלת החברה והדירקטוריון בחינה מעמיקה של עקרונות התקן והשפעת יישומו לראשונה על פעילויות החברה (לרבות בגין גיבוש מדיניותה החשבונאית בקשר לסוגיות היישומיות הרלוונטיות השונות ופיתוח אומדנים ושיקולי דעת מתאימים), תוך הסתייעות, בין היתר, ביועצים חשבונאיים ומשפטיים. ההנהלה נערכה להתמודדות עם סוגיות יישומיות הכרוכות בתקן לרבות בעיקר בגין יצירת בסיס מהימן למדידת שיעור ההשלמה של הפרויקטים השונים, זיהוי רכיבי התמורה בהתאם לתקן החדש, היוון עלויות אשראי, קביעת התקיימות או אי התקיימות רכיב מימון משמעותי בחוזי מכירה הקיימים לחברה וכן לימוד וגיבוש דרישות ההצגה והגילוי מכוח התקן. בנוסף, בחנה החברה את הצורך בהתאמת מערכות הדיווח, הבקרה הפנימית והנהלים הנדרשים לצורך יישום התקן על מכלול היבטיו. הנהלת החברה והדירקטוריון השלימו את בחינת עקרונות התקן וההשפעות הכרוכות ביישומו על הדוחות הכספיים.

התקן מתווה מספר חלופות יישום לראשונה והקלות יישום שונות. הקבוצה בחרה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע באופן חלקי תוך יישום הקלות מסוימות, קרי, רק בגין חוזים אשר טרם הושלמו נכון לתחילת התקופה (1 בינואר 2017). בהתאם לגישת יישום זאת נדרשת הכרה בהשפעה המצטברת של יישום התקן לראשונה על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2017 באמצעות התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (יתרת הרווח) לאותו מועד. בגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה לתקופות קודמות.

עיקר השפעת יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לפעילות היזמית של הקבוצה בקשר עם מכירת דירות מגורים בישראל. על פי התקן, מכירה הקבוצה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן בעוד שבהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת ההכנסה מחוזים כאמור הוכרה בעת המסירה לרוכש.

להלן ההשפעה המצטברת של היישום המוקדם של התקן על הדוחות מאוחדים על המצב הכספי ועל ההון בגין חוזים אשר טרם הושלמו:

	1 בינואר 2017		
	לפני יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15	לאחר יישום IFRS 15
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
לקוחות והכנסות לקבל	3,031	11,999	15,030
חייבים ויתרות חובה	17,247	2,397	19,644
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	482,602	(97,120)	385,482
מסים נדחים	21,626 (*)	(2,983)	18,643
זכאים ויתרות זכות	(80,841)	2,422	(78,419)
מקדמות מרוכשי דירות	(146,406)	92,678	(53,728)
עודפים	(548,456)	(9,393)	(557,849)

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לז. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש אשר יושם לראשונה באימוץ מוקדם ואשר הינו רלוונטי לפעילות החברה (המשך)

IFRS 15 - הכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

להלן פירוט הסעיפים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 אשר הושפעו מהיישום המוקדם של התקן תוך השוואה לתוצאות אשר היו מתקבלות בהנחה והמדיניות החשבונאית הקודמת הייתה ממשיכה גם בתקופות דיווח אלו:

דוחות מאוחדים על המצב הכספי:

	31 בדצמבר 2017		
	לפני יישום IFRS 15	**השפעת יישום IFRS 15**	**לאחר יישום IFRS 15**
	אלפי ש"ח		
לקוחות והכנסות לקבל	5,766	54,815	60,581
חייבים ויתרות חובה	17,712	2,115	19,827
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	553,356	(213,282)	340,074
מסים נדחים	21,325	(5,267)	16,058
זכאים ויתרות זכות	(61,136)	(779)	(61,915)
מקדמות מרוכשי דירות	(222,096)	186,730	(35,366)
עודפים	(603,559)	(24,332)	(627,891)

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017		
	לפני יישום IFRS 15	**השפעת יישום IFRS 15**	**לאחר יישום IFRS 15**
	אלפי ש"ח		
מכירת בניינים ומלאי קרקעות	74,138	134,342	208,480
עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות	(68,330)	(114,645)	(182,975)
הוצאות הנהלה וכלליות	(25,010)	(296)	(25,306)
הוצאות מכירה	(4,519)	(1,688)	(6,207)
רווח תפעולי	164,558	17,713	182,271
הוצאות מימון	(31,794)	(490)	(32,284)
רווח לפני מסים על הכנסה	135,414	17,223	152,637
מסים על הכנסה	(34,461)	(2,284)	(36,745)
רווח לשנה	100,953	14,939	115,892

ההשפעה העיקרית מהיישום לראשונה של התקן נובעת מעיתוי ההכרה בהכנסות שמקורן במכירת יחידות דיור. בהתאם ל- IFRS 15 נקבע כי הכנסות כאמור מוכרות לאורך זמן בעוד שלפי עקרונות תקני IFRS אשר יושמו עד למועד אימוץ התקן הוכרו ההכנסות, בדרך כלל, במועד המסירה. לאור האמור, נזקף ליתרת העודפים ליום 1 בינואר 2017 הסכום המשקף את הרווח אשר מקורו בחוזים שטרם הושלמו נכון למועד זה בהתבסס על אומדן שיעור ההשלמה של חוזים אלו נכון לאותו מועד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לח. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטים לפעילות החברה

1. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

ביולי 2014 פורסמה גרסה סופית לתקן ((IFRS 9 (2014) להלן עיקרי קביעות התקן:

נכסים פיננסיים:

בהתאם לתקן, ישנן שלוש קטגוריות למדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח והפסד ושווי הוגן דרך רווח כולל אחר. סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של הישות לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. כל יתר הנכסים הפיננסיים אשר לא משתייכים למודל העסקי או אשר יועדו על ידי ההנהלה כאשר ייעוד כאמור אפשרי כמפורט בתקן, יימדדו בשווי הוגן.

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

התחייבויות פיננסיות:

התקן מאמץ את מרבית הדרישות הקיימות ב- IAS 39 לעניין סיווג ומדידה של התחייבויות פיננסיות למעט בנושאים המפורטים להלן: (א) שינויים בשווי הוגן של התחייבויות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בגין החלק המגלם סיכון אשראי עצמי ייזקפו לרווח כולל אחר (OCI) והיתרה תיזקף לרווח או הפסד, למעט כאשר טיפול כאמור יגרום לאי התאמה חשבונאית (mismatch) ברווח או הפסד כי אז יוכרו כל השינויים בשווי ההוגן ברווח או הפסד. (ב) נגזרים המהווים התחייבויות פיננסיות, יימדדו בשווי ההוגן גם כאשר ההתחייבות קשורה למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שוויו ההוגן באופן מהימן.

גריעה:

התקן מאמץ את הדרישות הקיימות ב- IAS 39 לעניין גריעה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות.

חשבונאות גידור - כללי:

פרק חשבונאות הגידור בתקן מחיל שינוי מהותי באשר לתפיסה של חשבונאות גידור במטרה לספק למשתמשי הדוחות הכספיים מידע באיכות טובה יותר להבנת ניהול הסיכונים של חברות ולשקף פעילויות אלה באופן טוב יותר ואת השפעתן על הדיווח הכספי תוך הרחבת מכלול המכשירים המגדרים והפריטים המגודרים הכשירים לצורך יישום חשבונאות גידור וכן החלה של גישת מבוססת עקרונות לבחינת אפקטיביות של יחסי הגידור בדרך של מתן משקל לבחינה איכותנית.

ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

התקן כולל מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי צפויים ('expected credit loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. התקן מבחין בין שני מצבים של הכרה בהפרשה לירידת ערך: (1) מכשירים פיננסיים אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה שתוכר תיקח בחשבון הפסדי אשראי צפויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או; (2) מכשירים פיננסיים אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך - ההפרשה שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי הצפויים לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

התקן יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018. התקן יישום, למפרע, למעט מספר הקלות הנוגעות לאופן היישום לראשונה.

יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לעובדה זו. באשר לאופן היישום המוקדם נקבעו מספר חלופות אפשרויות. בהתאם לתקן בגרסתו הסופית מוקנית האפשרות ליישום מוקדם באופן מיידי של הטיפול החשבונאי הנוגע לסיכון אשראי עצמי בגין התחייבויות פיננסיות אשר יועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מבלי ליישם את IFRS 9 על יתר פרקיו השונים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

1. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ירידת ערך של נכסים פיננסיים (המשך):

בכוונת ההנהלה לאמץ את התקן במועד כניסתו לתוקף, קרי ביום 1 בינואר 2018.

בחודש אוקטובר 2017 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) קובץ משולב הכולל הבהרה ל- IFRS 9, העוסקת בעדכון תנאים (Modification) של התחייבות פיננסית אשר אינו מגיע עד כדי שינוי משמעותי (להלן - "התקן" ו- "ההבהרה", לפי העניין).

בהתאם לעקרונות התקינה החשבונאית הנוכחית אשר מבוססת על קביעות תקן חשבונאות בינלאומי 39, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (IAS 39), בדרך כלל, במועד שינוי תנאים של התחייבות פיננסית ו/או לחילופין בעת החלפת התחייבות קיימת מול אותו מלווה), לא ניתן ביטוי להשלכות מדידה, ככל ונקבע כי שינוי התנאים אינו מהווה שינוי משמעותי (ובהתאם, לא עולה הצורך בגריעת התחייבות הפיננסית ולפיכך השלכות השינוי מקבלות ביטוי, בדרך כלל, על פני יתרת חיי ההתחייבות הפיננסיות בהתאם לתנאיה המעודכנים בדרך של עדכון הריבית האפקטיבית).

ההבהרה קובעת כי בהתאם לדרישות ההכרה והמדידה הקיימות במסגרת IFRS 9, עדכון תנאים (Modification) של התחייבות פיננסית אשר אינו מגיע עד כדי שינוי משמעותי (ולפיכך, לא עולה הצורך בגריעה של ההתחייבות הפיננסית) יוביל לצורך בחישוב מחדש של העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית כערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים החוזיים העתידיים העדכניים כשהם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות הפיננסית . הפער בין ערך הספרים ערב עדכון תנאי ההתחייבות הפיננסית ובין הערך הנוכחי שחושב כאמור ייזקף באופן מיידי לרווח או הפסד כהכנסה או כהוצאה, לפי העניין.

היות והאמור לעיל אינו מהווה שינוי בדרישות ההכרה והמדידה של IFRS 9 אלא הבהרה של עקרונותיו יידרש ליישם את האמור בה באופן עקבי למועד תחילת IFRS 9 ובהתאם להוראות המעבר המפורטות במסגרתו.

הקבוצה בחנה את השלכות יישום התקן וההבהרה לתקן ולהערכת הנהלת הקבוצה ליישום התקן וההבהרה לתקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

2. IFRS 16, חכירות

בחודש ינואר 2016 פרסם ה- IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16, להלן - "התקן"). התקן קובע את הטיפול החשבונאי (הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) בהסכמי חכירה בספרי החוכר ובספרי המחכיר.
התקן קובע מודל חשבונאי אחיד בהתייחס לעסקאות חכירה, ללא הבחנה בין חכירה מימונית לחכירה תפעולית ומחייב לראשונה חוכרים להציג על פני הדוחות על המצב הכספי/המאזנים עסקאות חכירה תפעוליות באמצעות הכרה בנכס המשקף "זכות שימוש" (Right-of-use) ומנגד להכיר בהתחייבות בגין חכירה (Lease liability). עם זאת, התקן מקנה הקלה באשר לחכירות לטווח קצר (חכירות לתקופה קצרה מ-12 חודשים) וחכירות של פריטים בעל ערך כספי נמוך.
דרישות התקן בהתייחס לטיפול החשבונאי בעסקאות חכירה בדוחות הכספיים של מחכיר הינן זהות בעיקרן לעקרונות תקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות (IAS 17).
עם כניסתו לתוקף התקן יחליף את IAS 17 וכן שלושה פרשנות העוסקים בנושא חכירות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

2. IFRS 16, חכירות (המשך)

התקן יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי בהתייחס לישויות שתבחרנה ליישם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסה מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) בד בבד עם יישום התקן או קודם ליישומו.

ישות חוכרת רשאית ליישם את התקן למפרע לכל תקופות הדיווח הקודמות המוצגות או למפרע תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה במועד הישום לראשונה (1 בינואר 2019) ליתרת הפתיחה של עודפים לאותו מועד וזאת ללא צורך בהצגה מחדש של מידע השוואתי לתקופות קודמות. ישות מחכירה תיישם את התקן, בדרך כלל, ממועד הישום לראשונה ואילך ללא תיאומים עבור חכירות קיימות.
בכוונת ההנהלה לאמץ את התקן במועד כניסתו לתוקף, באמצעות גישת ההשפעה המצטברת תוך התאמת יתרת העודפים למועד המעבר (1 בינואר 2019) וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות קודמות. הנהלת החברה והדירקטוריון החלו בבחינת ההשפעות האפשריות של עקרונות התקן ושל ההשפעות האפשריות הכרוכות ביישומו על הדוחות הכספיים מבלי שקיימת כאמור לקבוצה בשלב זה, כוונה לאימוץ מוקדם.
אף שהליך הבחינה טרם הושלם, להערכת ההנהלה ליישום התקן לא צפויה השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

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

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

4. תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23)

תקן חשבונאות בינלאומי 23, *עלויות אשראי* (IAS 23) קובע הנחיות בהקשר לעלויות אשראי הכשירות להיוון כדלקמן:

- במידה וישות לווה כספים במיוחד לצורך השגת נכס כשיר (להלן - "אשראי ספציפי"), הישות תקבע את הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון לפי עלויות האשראי בפועל אשר התהוו לה בגין אשראי זה.
- במידה וישות לווה כספים באופן כללי ומשתמשת בהם להשגת נכס כשיר (להלן - "אשראי כללי"), הישות תקבע את הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון על ידי ייחוס שיעור היוון המבוסס על ממוצע משוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי הקיים בישות (Outstanding) לתקופה המתייחסת, למעט אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר כאמור לעיל.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

4. תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23) (המשך)

התיקון מבהיר כי כאשר חברה מפסיקה להוון עלויות אשראי ספציפי אשר נלקחו בעבר במיוחד לצורך השגת נכס כשיר כיוון שנשלמו באופן מהותי (Substantially all) כל הפעילויות הדרושות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו, החל מאותו מועד, אשראי זה יובא בחשבון במסגרת חישוב שיעור היוון המשוקלל של עלויות אשראי שהישות לוותה באופן כללי.

התיקון יחול לגביי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. אימוץ מוקדם של התיקון אפשרי בכפוף למתן גילוי. יישום התיקון יתבצע בהתייחס לעלויות אשראי שהתהוו במועד תחילת תקופת הדיווח השנתית בה יתבצע היישום לראשונה של התיקון או לאחריו.
ליישום לראשונה של התיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרים המזומנים של החברה.

לט. סיווג מחדש

1) במהלך שנת 2017 החליטה החברה לסווג בדוחות רווח והפסד הוצאות הקשורות לפעילות מכירה ושיווק מהוצאות הנהלה וכלליות להוצאות מכירה.

2) כמו כן, במהלך שנת 2017 החליטה החברה להציג בנפרד, במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, את התנועות בגין התאמות הנובעות מהלוואות לחברה מאוחדת המהווה פעילות חוץ מהתנועות בגין ירידת (עליית) ערך השקעות והלוואות לזמן ארוך.

כתוצאה מהאמור לעיל ולשם עקביות עם ההצגה הנוכחית, החברה סיווגה מחדש את מספרי ההשוואה לשנים שהסתיימו ביומים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015.

לסיווגים מחדש כאמור אין כל השפעה על סך הרווח, על סך תזרימי המזומנים של החברה ו/או על סך יתרות המזומנים ושווי מזומנים ו/או על ההון.

מ. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בשנת 2017, בעקבות שינוי סיווגה של חברת הדר דפנה בע"מ (להלן - "הדר דפנה") (חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 25% על ידי החברה), מ"חברת בית" כהגדרתה בפקודת מס הכנסה לחברה שאינה "חברת בית", בחנה החברה את סיווגו של נכס נדל"ן להשקעה אשר מוחזק בידי הדר דפנה ונכלל בדוחות הכספיים כחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה בקבוצה (לפי החלק בו מחזיקה החברה בהדר דפנה) והחליטה לסווג את נכס הנדל"ן כחלק מהנכסים נטו של החברה הכלולה בגינה מיושמת שיטת השווי המאזני.
השפעת השינוי על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2016 הינה גידול בסך של כ- 5.1 מליוני ש"ח ביתרת השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, קיטון ביתרת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 6 מליוני ש"ח וגידול ביתרת מסים נדחים בחובה בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח.
השפעת השינוי כאמור על הרווח והפסד בשנת 2016 הינה קיטון בשערוך נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1.7 מליוני ש"ח, גידול בחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 1.4 מיליוני ש"ח וקיטון בהוצאות מסים על הכנסה בסך של כ- 0.3 מליוני ש"ח וכן שינויים שאינם מהותיים בתזרימי המזומנים של החברה.

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים

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

א. מדידת שווי הוגן

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

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

מדידת שווי ההוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן וזאת תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות;

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);

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

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

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

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ראה גם ביאור 14ב' להלן.

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה

נכסי נדל"ן להשקעה לרבות נכס נדל"ן להשקעה בהקמה, נמדדים בשווי הוגן בהתאם להערכות שווי הכוללות שימוש בטכניקות הערכה ובהנחות לגבי אומדני תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. במדידת השווי ההוגן כאמור מובאת בחשבון היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שינויים אפשריים בנכס מבחינה פיזית, המותרים מבחינה משפטית וברי ביצוע מבחינה פיננסית וכל זאת מנקודת ראות משתתפים בשוק. בין ההנחות ששימשו במדידת השווי ההוגן ניתן למנות, בין היתר, הנחות בדבר הכנסות שכירות מהנכס, מיקומו, מצבו הפיסי, איכות השוכרים ומצבם הפיננסי, תקופת השכירות, אופציות להמשך השכירות ותנאיהן, היקף האכלוס הנוכחי והחזוי והנחות אחרות שמשתתפים בשוק היו משתמשים בעת תמחור הנדל"ן להשקעה בתנאי שוק נוכחיים. ראה גם ביאורים 14 ו- 15 להלן.

ניתוח רגישות לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2017 לשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה החשופים באופן ישיר לשינוי בשיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים:

עליה בשווי ההוגן כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון			שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	ירידה בשווי ההוגן כתוצאה מעליה בשיעורי ההיוון		
(0.75%)	(0.50%)	(0.25%)	ריבית היוון	0.25%	0.50%	0.75%
			7.4%(*)			
			מליון ש"ח			
91.7	54.9	27.4	1,385	(25.5)	(49.4)	(71.7)

(*) זהו שיעור ההיוון ששימש להיוון תזרימי המזומנים של מרבית נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017 (7.75% ליום 31 בדצמבר 2016).

ג. מסים על הכנסה ומסים נדחים

1. הקבוצה נישומה לצורכי מס ובהתאם נדרשת הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת משמעותי על מנת לקבוע את ההפרשה הכוללת בגין מסים על הכנסה. בקבוצה מבוצעות עסקאות רבות אשר קביעת חבות המס הסופית בגינן אינה ודאית. הקבוצה רושמת הפרשות בספריה בהתבסס על הערכותיה באשר לסבירות האפשרית של תשלומי מס נוספים בגין עסקאות אלה. כאשר חבות המס הסופית הנקבעת על ידי רשויות המס שונה מחבות המס שנרשמה בספרים בתקופות הקודמות, ייזקף ההפרש לרווח או הפסד בתקופה שבה נקבעה השומה הסופית כאמור על ידי רשויות המס.

2. הקבוצה רושמת נכסי מס נדחים והתחייבויות מס נדחות על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבונותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס (ראה ביאור 24 להלן).

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים (המשך)

ד. הכרה בהכנסות ממכירות נדל"ן יזמי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ובמסגרת זאת פועלת להקמה ומכירה של יחידות דיור בישראל. ההכרה בהכנסה ממכירות נדל"ן יזמי כרוכה בהפעלה של שיקול דעת משמעותי והנחת הנחות שונות בהיבטים שונים כגון:

קביעת אופן קיום מחויבויות ביצוע
הקבוצה קבעה כי השליטה על יחידות דיור, משרדים ושטחי מסחר בישראל אשר מוכרת הקבוצה במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, מועברת לאורך זמן ובהתאם, מחויבויות הביצוע המזוהות הקיימות לקבוצה בתחום זה מקוימות לאורך זמן. מסקנה זו התבססה בעיקרה על הקביעה כי ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן, שלקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. במסגרת הערכה זו הסתמכה החברה על חוות דעת שהתקבלה מיועצים משפטיים בלתי תלויים אשר בחנו את חוזי המכר של הקבוצה עם לקוחותיה, הוראות הדין והרגולציה הרלוונטיות והפסיקה בישראל.
לשינויים בקביעה כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על עיתוי ואופן פריסת ההכנסות ברווח או הפסד.

מדידת שיעור ההשלמה
לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Outputs method). ביישום שיטה זו, החל מתחילת ההכרה בהכנסה, נדרשת הקבוצה להעריך בכל תקופת חתך את היקף העבודות שבוצעו מתוך סך העבודות הנדרשות להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסות שיוכרו. הקבוצה אינה כוללת בחישוב שיעור ההשלמה פעילויות הכרוכות בעלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, ביטוח, קנסות והיטלים ועלויות אשראי. הנהלת הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטה זו לצורך מדידת מחויבות הביצוע מייצגת באופן מהימן את ההכנסה שהופקה.

קביעת מחיר העסקה
מחיר העסקה נקבע בנפרד לכל חוזה מכירה עם לקוח. במסגרת קביעת מחיר העסקה נדרשת החברה להפעיל שיקול דעת ולהניח הנחות בנוגע להיבטים אשר עשויה להיות להם השפעה על סכום התמורה שהובטחה דוגמת תמורה משתנה בחוזה, הנחות, קנסות, תביעות, שינויים, תמורות שאינן במזומן וכן קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה.

קיומו של רכיב מימון משמעותי
בקביעת מחיר העסקה, סכום התמורה שהובטחה בחוזה מותאם בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון בגין העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועדים בהם נדרש הלקוח לשלם עבור סחורות או שירותים אלה בהתאם לתנאי החוזה.

בפרויקטים של ייזום נדלן למגורים זכאית הקבוצה, בדרך כלל, לקבלת התמורה באופן שוטף לאורך תקופת ההקמה, לרבות באמצעות מקדמות המתקבלות מהלקוחות. בחוזים אלו קבעה ההנהלה כי, על פי רוב, הפער בין מועדי קבלת התמורה לבין העברת השליטה על הסחורה ללקוחות המבוצעת לאורך זמן הינו פחות משנה. על בסיס קביעה זו מיישמת הקבוצה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מפרידה רכיב מימון משמעותי.

ה. הכרה בהכנסות מחוזי ביצוע

בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע שיקול דעת, אומדנים והנחות הכוללים בין היתר יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור השלמה של חוזה הביצוע ועל התוצאות העסקיות. ראה גם ביאור 2טז'4.

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים (המשך)

ו. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין

המלאי בבעלות הקבוצה כולל מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין. פריטי המלאי מוצגים לפי העלות או אומדן שווי המימוש נטו, כנמוך שבהם.

הקבוצה בוחנת את הצורך ביישום הפרשה לירידת ערך מלאי ולצורך זה מבצעת הערכה שוטפת של שווי המימוש נטו, תוך שימת דגש על בחינת מחיר המכירה, אומדן העלויות הדרושות להשלמה ואומדן העלויות שיתהוו על מנת להשלים את המכירה.

בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בהנחות ותחשיבים פנימיים ולצורך קביעת מחיר המכירה הינה מתבססת בעיקר על מחיר המכירה של פריטים דומים בפרויקטים שבבעלותה או בפרויקטים דומים.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במטבע ישראלי:		
מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים	19,864	8,374
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (1)	58,114	142,401
	77,978	150,775
במטבע חוץ:		
מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים	6,213	19,334
פיקדון לזמן קצר בתאגיד בנקאי (1)	-	7
	6,213	19,341
	84,191	170,116

ב. פרטים נוספים:

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

(2) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 5 - מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי (1)	22,253	24,892
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (2)	2,401	1,481
	24,654	26,373

ב. פרטים נוספים:

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

(2) הפיקדונות נושאים ריבית שוטפת המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה שבועית.

(3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 6 - ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מניות	2,845	3,998
אגרות חוב ממשלתיות	7,596	7,252
אגרות חוב קונצרניות	17,830	12,600
יחידות השתתפות בקרנות נאמנות	1,968	-
	30,239	23,850

ב. ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 7 - לקוחות, הכנסות לקבל ומקדמות מרוכשי דירות

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לקוחות והכנסות לקבל		
הכנסות לקבל (4)	56,349	811
חשבונות פתוחים	2,292	1,502
חברות כרטיסי אשראי	469	385
המחאות לגביה	1,471	333
	60,581	3,031
מקדמות מרוכשי דירות (4)	35,366	146,406

ב. פרטים נוספים:

(1) חובות הלקוחות אינם צמודים ואינם נושאים ריבית.

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

(3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

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

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות לעובדים (1)	175	77
מוסדות ממשלתיים	355	511
מקדמות לספקים	606	25
הוצאות מראש (2)	3,126	1,090
הכנסות לקבל	1,910	2,808
הלוואה לשותפים בפרויקט בניה (3)	7,033	5,658
תשלום בגין רכישת מלאי מקרקעין	-	1,050
חייבים שונים	6,622	6,028
	19,827	17,247

ב. פרטים נוספים:

(1) הלוואות ללא הצמדה ונושאת ריבית שנתית בשיעור 3.41% (בשנת 2016 - 3.41%).

(2) כולל סך של כ- 2.1 מליוני ש"ח בגין עמלות ששולמו לסוכני מכירות ועלויות בגין שירותים משפטיים בעבור השגת חוזים למכירת דירות. עלויות אלה הינן ברות השבה ובהתאם לזאת הוכרו כנכס בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2017.

(3) ההלוואה ניתנה לשותפים בפרויקט בניה (ראה ביאור 10ב') וצפויה להיפרע מרווחי הפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2017 שיעור הריבית השנתית הינו 2.6% (על בסיס הפריים) (לשנת 2016 - 2.6%).

(4) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות שהוכרו (1)	22,779	6,079
בניכוי - תקבולים על חשבון ביצוע עבודות	(12,007)	-
	10,772	6,079

ב. פרטים נוספים:

(1) בשנת 2012 זכתה החברה במכרז להקמת מרכז לוגיסטי עבור שירותי בריאות כללית בשוהם (להלן - "הכללית"). עבודות הבנייה הסתיימו במהלך שנת 2015. בשנת 2016 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה כספית בסך של כ- 18,325 אלפי ש"ח כנגד הכללית, בה היא מעלה טענות ודרישות כספיות הנוגעות להקמת הפרויקט. לטענת החברה, הכללית לא שילמה לה סכומים להם החברה זכאית בגין ביצוע העבודות. בחודש דצמבר 2016 הגישה הכללית כתב הגנה. בימים אלה מתנהלים בין הצדדים הליכים מקדמיים. בד בבד עם ניהול הליכים משפטיים החליטו הצדדים להפנות את הסכסוך להליך גישור. בחודש מרס 2018 הוגשה הצעת המגשר. הצדדים טרם הגישו תשובה להצעה. כמו כן נקבעה ישיבת גישור ליום 3 בספטמבר 2018. ליום 31 בדצמבר 2017 כללה החברה בדוחותיה הכספיים הכנסות לקבל בסכום אשר להערכתה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, צפוי להתקבל ברמת וודאות גבוהה.

(2) ראה ביאורים 25ג'(7), 25ג'(8), 25ג'(9) ו- 25ג'(10).

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2017 (*)	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קרקע ופיתוח	249,222	341,987
עלויות בניה ואחרות	73,728	124,361
עלויות אשראי שהוונו	17,124	16,254
	340,074	482,602

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

ב. עפולה

ביום 19 בינואר 2014 חתמה החברה עם צדדים שלישיים על הסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה בשני מגרשים במתחם יזרעלים בעפולה, בהם זכו הצדדים השלישיים במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל. הפרויקט כולל 5 בניינים וסה"כ 225 יח"ד. כמו כן, נותרה יתרת קרקע שתאפשר בניה נוספת של כ- 32 יח"ד. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הסתיימה בנייתם של 4 בניינים ונמכרו 194 יח"ד. בניית הבניין החמישי נמצאת בשלבי גמר סופיים אולם הוא טרם הושלם. ביום 18 בפברואר 2018 קיבלה שותפה של החברה בפרויקט בשיעור של 25% אשר מהווה גם הקבלן מבצע של הפרויקט, צו הקפאת הליכים לפי סעיף 350 ב' לחוק החברות עד ליום 28 במאי 2018. החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשות אשר להערכתה נדרשות להשלמת הפרויקט. החברה אינה צופה השפעה מהותית נוספת לרעה על דוחותיה הכספיים.

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה (המשך)

ג. גבעתיים

ביום 7 ביוני 2016 זכתה החברה בהתמחרות לרכישת קרקע ברחוב המרי בגבעתיים בעלות של כ- 20.6 מיליון ש"ח. הקרקע כוללת זכויות לבניית פרויקט מגורים שיכלול כ- 19 יחידות דיור (בכוונת החברה להגיש בקשה לתוספת שב"ס וכחלון כך שהפרויקט יכלול 22 יח"ד בתנאי שהבקשה תאושר). בחודש ספטמבר 2016 נחתם הסכם עם עיריית גבעתיים. בשנת 2017 התקבל אישור שר הפנים לעסקת הרכישה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה פועלת לקבלת היתר בניה.

ד. נווה גן

בחודש יולי 2016 נכנסו לתוקפם הסכמי הקומבינציה והסכמי שירותי הבניה אשר נחתמו עם בעלי הקרקע בקשר עם פרויקט להקמת 58 יח"ד (חלק החברה 30 יח"ד) במתחם נווה גן ברמת השרון וזאת לאחר התקיימות התנאי המתלה בהסכמים. לפיכך הכירה החברה בקרקע כנגד התחייבות למתן שירות בניה בסך של כ-28 מליון ש"ח בגין פרויקט זה. החברה קיבלה היתר חפירה ודיפון והחלה בביצוע עבודות. כמו כן, החברה הגישה בקשה לקבלת היתר בניה.

ה. שוהם

ביום 25 במרס 2015 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניה מדורגת של 195 יח"ד בשוהם. עלות רכישת הקרקע הינה כ- 182 מליון ש"ח לרבות עלויות פיתוח ומס רכישה. החברה מימנה את רכישת המקרקעין ממקורות עצמאיים וממימון בנקאי. הפרויקט כולל שלושה מגרשים. החברה נמצאת בשלבי בניה מתקדמים בשני המגרשים הראשונים ופועלת לקבלת היתרים עבור המגרש השלישי. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 נמכרו 73 יח"ד במגרש הראשון ו- 21 יח"ד במגרש השני.

ו. יקנעם

ביום 25 במרס 2015 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע להקמת 52 יח"ד צמודות קרקע דו משפחתיים ביוקנעם. עלות רכישת הקרקע הינה כ- 34.5 מיליון ש"ח לרבות עלויות פיתוח ומס רכישה. החברה מימנה את רכישת המקרקעין ממקורות עצמאיים וממימון בנקאי. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים ונמכרו 13 יח"ד.

ז. כפר יונה

בחודש יוני 2014 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניית 106 יח"ד לאחר תוספת שב"ס בכפר יונה. העלות הכוללת של רכישת הקרקע הינה כ- 34.5 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים ונמכרו 80 יח"ד.

ח. גן יבנה

ביום 30 בנובמבר 2017 זכתה החברה במסגרת "מכרז מחיר למשתכן" לבניית פרויקט בן 225 יחידות דיור (180 יח"ד תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 45 יחידות דיור תשווקנה בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר) בעיר גן יבנה. תמורת רכישת הקרקע ועלויות הפיתוח תשלם החברה סכום של כ- 60 מליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה שילמה את מלוא התמורה בגין רכישת המקרקעין ומס הרכישה. החברה מימנה את הרכישה באמצעות הון עצמי ומימון בנקאי.

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה (המשך)

ט. ראה ביאור 32ב'.

י. ערבויות ושעבודים בגין מלאי מבנים בהקמה

להבטחת התחייבויות החברה לרוכשי דירות במסגרת ערבות חוק המכר רשמה החברה שעבוד שוטף על מלאי המבנים בהקמה. הערך בספרים של המלאי ששועבד כאמור ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 266 מיליון ש"ח וסכום האשראי המובטח בשעבוד למועד זה הינו כ- 381 מליון ש"ח (כולל ערבויות מכר וביצוע בסך של כ- 267 מליון ש"ח). ראה גם ביאור 25ד'.
הערך בספרים של המלאי המשועבד ליום 31 בדצמבר 2016 הינו כ- 366 מיליון ש"ח וסכום האשראי המובטח בשעבוד למועד זה הינו כ- 309 מליון ש"ח (כולל ערבויות מכר וביצוע בסך של כ- 263 מליון ש"ח).

יא. מידע נוסף בדבר עבודות יזמות לזמן ארוך (*)

	מגורים	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	סכום מצטבר לסוף תקופת הדיווח
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2017:		
הכנסות שהוכרו	208,480	526,377
עלויות שהוכרו	181,936	468,331
מספר חוזי מכירה שנקשרו	93	454
סכום חוזי מכירה שנקשרו	178,154	643,830
2016:		
הכנסות שהוכרו	223,536	686,530
עלויות שהוכרו	213,766	617,711
מספר חוזי מכירה שנקשרו	125	434
סכום חוזי מכירה שנקשרו	227,921	613,779
2015:		
הכנסות שהוכרו	77,534	546,339
עלויות שהוכרו	74,842	475,038
מספר חוזי מכירה שנקשרו	149	622
סכום חוזי מכירה שנקשרו	176,068	791,485

(*) המספר המצטבר והסכום המצטבר לסוף תקופת הדיווח מתייחס לפרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה (אף אם מכירתם נשלמה) או שהקמתם הסתיימה אך מכירתם טרם הושלמה.

(**) נתוני ההכנסות והעלויות המובאות להלן בשנים 2016-2015 הינם טרם השפעות היישום של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15) והינם בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת של הקבוצה.

ביאור 11 - השקעות והלוואות

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
השקעה בחברה בקפריסין (1)	6,651	7,536
השקעה בקרן הון סיכון	-	104
הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (2)	2,731	2,810
הלוואות לחברות בניה בקפריסין (3)	7,180	7,276
הלוואות לבעלי מניות אחרים בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (4)	3,710	5,273
הלוואה לשותף בפרויקט נדל"ן מניב (5)	2,088	2,163
יתרות חובה אחרות לזמן ארוך	-	57
	22,360	25,219

ב. פרטים נוספים:

(1) לחברה 33% ממניות חברה קפריסאית בשם Savyon Village Ltd. (להלן - "סביון") העוסקת בהקמת שני פרויקטים של בניה בחוף הצפוני של קפריסין. לאור העובדה שלקבוצה לא מוקנית השפעה מהותית כהגדרתה ב-IAS 28 בחברה הקפריסאית, ומאחר שההשקעה מהווה השקעה במכשיר הוני שאין לו ציטוט בשוק פעיל, ההשקעה מוצגת על בסיס עלות בניכוי הפרשה לירידת ערך בסך של 2,568 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017 ובסך של 1,683 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016.

(2) ההלוואה ניתנה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (כ.א.מ שלכ"ז (1998) בע"מ). מתוך יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2017 - סך של 1,693 אלפי ש"ח אינו צמוד ונושא ריבית שנתית של פריים + 0.5%, וסך של 1,038 אלפי ש"ח צמוד לדולר ואינו נושא ריבית. טרם נקבע מועד פירעונן של ההלוואות.

(3) בחודש מרס 2006 נתנה החברה הלוואות בסך של 1,150 אלפי לירות שטרלינג לשתי חברות אשר כל אחת מהן מקימה פרויקט בניה בקפריסין. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 שיעור השקעתה של החברה בכל אחת מאותן חברות הינו 6.9% (שיעור השקעה זה היה ללא שינוי בשנים האחרונות). ההלוואות צמודות לשער החליפין של הלירה שטרלינג ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 8%. טרם נקבעו מועדי פירעון של ההלוואות והריבית בגינן.

במהלך שנת 2012 נתנה החברה הלוואות נוספות בסך של כמליון ש"ח. ההלוואות הנוספות צמודות לשער החליפין של הלישי"ט ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 10%.

לאור אי הוודאות לגבי יכולת החזר הריבית על הלוואות אלו, לא רושמת החברה הכנסות ריבית שוטפות.

לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ההלוואות מוצגות בניכוי ההפרשה לירידת ערך בסך של 3,208 אלפי ש"ח.

(4) הלוואה בסך של 681 אלפי דולר שניתנה לבעלי מניות אחרים בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלת בהודו. ההלוואה צמודה לדולר ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 22%. ההלוואה צפויה להיפרע עם סיום הפרויקט.

לאור אי הוודאות לגבי יכולת החזר הריבית על הלוואות אלו, החל משנת 2016 הפסיקה החברה לרשום הכנסות ריבית שוטפות.

ההלוואה מוצגת בניכוי הפרשה לירידת ערך בסך של 3,620 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017 ובסך של 2,580 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016.

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

(6) ראה גם ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות בנות

(1) להלן רשימת חברות בנות:

	מדינת ההתאגדות	פעילות עיקרית	מניות המקנות זכויות בעלות וזכויות לרווחים	סך היקף ההשקעה במוחזקת	יתרות שוטפות הלוואות ושטרי הון שניתנו (התקבלו)	שיעור הריבית השנתית	חלק החברה בדיבידנדים או שקיימת זכאות לקבלם מחברות בנות
			%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2017:							
משולם לוינשטין השקעות בע"מ	ישראל	השקעות	100%	9,709	359	2.56	-
משולם לוינשטין אחזקה וביצוע תשמ"ו בע"מ	ישראל	ניהול ואחזקה	100%	259	(138)	2.56	700
לוינשטין נכסים בע"מ (*)	ישראל	ייזום, הקמה והשכרה של שטחים מסחריים	69.8%	552,103	464	-	12,562
אקווריוס נכסי הון בע"מ	ישראל	החזקה והשקעות	100%	86,439	(26,810)	2.56	7,013
לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ (**)	ישראל	בניה	100% (**)	(2,843)	6,951	2.56	-
אסף סנטר ניהול בע"מ	ישראל	ניהול ואחזקה	100%	44	(68)	2.56	-
משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ	ישראל	ניהול והפעלת מלון שדות	100%	185	105	2.56	-
אילנות לוינשטין (2005) בע"מ	ישראל	בניה	100%	(549)	562	2.56	-
Levinstein Project Management India Private Ltd.	הודו	ניהול	100%	297	(297)	-	-
ליום 31 בדצמבר 2016:							
משולם לוינשטין השקעות בע"מ	ישראל	השקעות	100%	9,760	321	2.56	-
משולם לוינשטין אחזקה וביצוע תשמ"ו בע"מ	ישראל	ניהול ואחזקה	100%	790	(677)	2.56	-
לוינשטין נכסים בע"מ (*)	ישראל	ייזום, הקמה והשכרה של שטחים מסחריים	74.4%	477,435	620	-	20,100
אקווריוס נכסי הון בע"מ	ישראל	החזקה והשקעות	100%	84,163	(32,340)	2.56	-
לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ	ישראל	בניה	100%	(3,977)	4,016	2.56	-
אסף סנטר ניהול בע"מ	ישראל	ניהול ואחזקה	100%	29	(133)	2.56	-
משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ	ישראל	ניהול והפעלת מלון שדות	100%	159	741	2.56	-
אילנות לוינשטין (2005) בע"מ	ישראל	בניה	100%	(513)	523	2.56	-
Lev - India Ltd.	מאוריציוס	החזקה והשקעות	100%	(37,323) (***)	54,534	1.98 (***)	-
Levinstein Management Mauritius	מאוריציוס	ניהול	100%	(879)	25	-	-
Levinstein Project Management India Private Ltd.	הודו	ניהול	99.9%	646	6	-	-

(*) ראה גם סעיפים (3) ו- (4) להלן. השווי ההוגן של חלק החברה במניות לוינשטין נכסים בע"מ לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 הינו 696,399 אלפי ש"ח ו- 515,892 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(**) מנכ"ל חברת לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ זכאי להקצאה של 40% ממניות לוינשטין נתיב. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 המניות טרם הוקצו. יחד עם זאת, בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 נרשמו זכויות מיעוט בלוינשטין נתיב בשיעור של 40%.

(***) הלוואה דולרית אשר נשאה ריבית רבעונית בשיעור של ליבור + 1% (ליום 31 בדצמבר 2016 סך של 607 אלפי ש"ח לא נושא ריבית).

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בנות (המשך)

(2) באשר לערבויות שניתנו לחברות מוחזקות ראה ביאור 25ב' להלן.

(3) גילוי בדבר חברה בת שיש לה זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לחברה:

	ליום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	שיעור זכויות הבעלות המוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה	שיעור זכויות ההצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה	ערך בספרים של חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה (*)	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה
	%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2017:					
לוינשטין נכסים בע"מ	30.2% (**)	30.2% (**)	243,116	31,827	4,315
2016:					
לוינשטין נכסים בע"מ	25.6%	25.6%	166,972	22,853	6,904

(*) הסכומים המיוחסים לחלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לפי חלקם בנכסים המזוהים נטו, לרבות תוך התחשבות בהתאמות לשווי הוגן שנעשו במועד השגת השליטה.

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

בעקבות ההנפקה ירד שיעור ההחזקה של החברה בלוינשטין נכסים מ- 74.4% לכ- 69.8%. יחד עם זאת חלה עליה בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 7.6 מליון ש"ח.

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בנות (המשך)

(4) מידע פיננסי תמציתי (כפי שמוצג בדוחות החברה לפני ביטול עסקאות בין חברתיות) של חברת לוינשטין נכסים בע"מ:

מידע על המצב הכספי:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	130,344	196,522
נכסים שאינם שוטפים	1,358,012	1,146,330
התחייבויות שוטפות	(95,408)	(54,506)
התחייבויות שאינן שוטפות	(584,559)	(630,892)
סך נכסים נטו	808,389	657,454

מידע על תוצאות הפעילות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	166,067	115,766	160,648
רווח נקי וכולל לשנה	111,582	89,402	107,059

מידע על תזרימי המזומנים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	22,029	18,732	34,611
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה	(78,630)	47,180	(179,862)
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון	(16,003)	47,282	160,312
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(72,604)	113,194	15,061

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. זכויות בהסדרים משותפים ובחברה כלולה

(1) מידע כללי

הזכויות בהסדרים משותפים ובחברה כלולה מוצגים בסעיפים הבאים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - במסגרת נכסים שאינם שוטפים	69,545	60,603 (*)

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

(2) הפרויקט במייסור

1. הפרויקט מבוצע באמצעות חברה כלולה MRPL (להלן - "MRPL" או "חברת הפרויקט"). הפרויקט כולל רכישת קרקעות חקלאיות בפרברי העיר מייסור ושינוי היעוד שלהן למגורים. עד למועד הדוח נרכשו 320 דונם. כוונותיה העיקריות של MRPL בהקשר לקרקעות הינן מכירתן כחלקות מפותחות הכשירות לבנייה של יחידות דיור צמודות קרקע. בשטח הפרויקט כבר בוצעו עבודות התחלתיות להכשרת הקרקע, חלק מהתשתיות הכלליות וכן נבנה מתחם הכניסה לפרויקט והשדרה המרכזית בו.

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

   לאחר דיון משפטי בין השותפים בפרויקט במייסור הוקצו לשותפים בפרויקט, בתמורה ליציאתם מחברת הפרויקט, את כל הזכויות בשטח של כ- 11 אייקר (כ- 45 דונם) מתוך הפרויקט. לאחר ביטול המניות של השותפים, כאמור חלק החברה בהון המניות של חברת הפרויקט עלה מ- 54% לכ- 72%. בתחילת שנת 2017 העבודות בשטח חודשו. בתחילת שנת 2018 החלו לשווק מגרשים.

2. עד לסוף שנת 2017 חברת MRPL היתה מוחזקת על ידי חברת Lev-India, חברה מאוחדת אשר פעלה במאוריציוס. ביום 7 בדצמבר 2017 העבירה Lev-India את כל השקעתה במניות MRPL לחברה בתמורה לסך של כ- 32.7 מליון ש"ח. העברת המניות נעשתה בדרך של קיזוז יתרת הלוואות אשר ניתנו על ידי החברה לחברת Lev-India.

   יתרת ההלוואות בסך של כ- 22 מיליוני ש"ח אשר נותרו לאחר הקיזוז כאמור לעיל נמחלו ל- Lev-India. החל מאותו מועד מחזיקה החברה במישרין ב- 72% מחברת MRPL.

   נכון למועד הדוחות הכספיים חברת Lev-India נמצאת בהליכי פירוק.

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. זכויות בהסדרים משותפים ובחברה כלולה (המשך)

(3) מידע פיננסי מצרפי בגין עסקאות משותפות וחברות כלולות שאינן מהותיות בפני עצמן המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

1. ההרכב:

	31 בדצמבר		
	2017	2016	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ערך מצרפי בספרים של חשבון ההשקעה בעסקאות משותפות ובחברות כלולות שאינן מהותיות בפני עצמן	69,545	60,603	(*)

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

מידע פיננסי מצרפי בדבר חלק הקבוצה בתוצאות הפעילות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
	2017	2016		2015	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
חלק ברווח (בהפסד)	10,817	16,690	(*)	(18,006)	
חלק ברווח (בהפסד) כולל אחר	3,394	(62)		(1,356)	
סך רווח (הפסד) כולל	14,211	16,628		(19,362)	

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

2. למידע לגבי הלוואות שניתנו לעסקאות משותפות - ראה ביאור 11ב'2.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - רכוש קבוע

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

	מבנים (1)(2)	כלי רכב	ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות					
ליום 1 בינואר 2017	24,672	3,492	10,491	45	38,700
תוספות במהלך השנה	409	716	297	-	1,422
גריעות במהלך השנה	-	(835)	(137)	(45)	(1,017)
ליום 31 בדצמבר 2017	25,081	3,373	10,651	-	39,105
פחת שנצבר					
ליום 1 בינואר 2017	7,699	1,907	7,301	45	16,952
תוספות במהלך השנה	1,062	565	676	-	2,303
גריעות במהלך השנה	-	(678)	(128)	(45)	(851)
ליום 31 בדצמבר 2017	8,761	1,794	7,849	-	18,404
תשלומים ע"ח רכוש קבוע	-	187	-	-	187
יתרה מופחתת					
ליום 31 בדצמבר 2017	16,320	1,766	2,802	-	20,888

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

	מבנים (1)(2)	כלי רכב	ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות					
ליום 1 בינואר 2016	24,278	3,907	9,780	46	38,011
תוספות במהלך השנה	394	444	780	-	1,618
קרן הון בגין הפרשי תרגום	-	(1)	(1)	(1)	(3)
גריעות במהלך השנה	-	(858)	(68)	-	(926)
ליום 31 בדצמבר 2016	24,672	3,492	10,491	45	38,700
פחת שנצבר					
ליום 1 בינואר 2016	6,650	2,121	6,742	44	15,557
תוספות במהלך השנה	1,049	509	627	1	2,186
קרן הון בגין הפרשי תרגום	-	1	-	-	1
גריעות במהלך השנה	-	(724)	(68)	-	(792)
ליום 31 בדצמבר 2016	7,699	1,907	7,301	45	16,952
תשלומים ע"ח רכוש קבוע	-	130	-	-	130
יתרה מופחתת					
ליום 31 בדצמבר 2016	16,973	1,715	3,190	-	21,878

ב. פרטים נוספים:

(1) היתרה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 כוללת קומת משרדים בבעלות החברה בסך של כ- 6,460 אלפי ש"ח.

(2) היתרה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 כוללת עלות מלונית אשר הוקמה על ידי החברה במסגרת פרויקט B.O.T (ראה ביאור 15א') בסך של 17,310 אלפי ש"ח ובסך של 17,271 אלפי ש"ח, בהתאמה. המלונית החלה לפעול בתחילת שנת 2009. במהלך שנת 2015 בוצעו במלונית עבודות הרחבה.

(3) שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה של נדל"ן להשקעה:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	1,135,052	1,148,537 (*)
תנועה במהלך השנה:		
רכישות בשנת החשבון (5) (6) (7)	139,097	11,999 (*)
גריעות בשנת החשבון (4)	-	(96,250)
סווג לנכס המוחזק למכירה	(36,288)	-
עליה בשווי הוגן בשנת החשבון	109,044	70,766 (*)
יתרה ליום 31 בדצמבר (2)	1,346,905	1,135,052

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

פרטים נוספים:

(1) לחברה נכסי נדל"ן להשקעה מושכרים בישראל שעיקרם מורכב ממשרדים וקרקעות להשבחה. למידע בדבר זכויות החכירה במקרקעין ראה סעיף ו' להלן.

(2) יתרת הנדל"ן להשקעה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 הינה בניכוי היטלי השבחה בגין תב"ע בתוקף בסך של 2.8 מליוני ש"ח אשר נוכו מנדל"ן להשקעה ואשר צפויים לחול בעת מכירת הנכסים.

(3) ביום 19 ביולי 2015 אישר בית משפט השלום בראשון לציון את זכייתן של חברה נכדה של החברה, לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (להלן-"לוינשטין נכסים בתחנה") וקבוצת שיכון ובינוי במכרז לרכישת מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב בסכום של 560.5 מליון ש"ח. עד למועד הזכייה החזיקה לוינשטין נכסים בתחנה בשיעור של 23% במושע במתחם. הקבוצה מימנה את חלקה ברכישה על ידי מימון בנקאי (ראה ביאור 20ב'4).

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

לוינשטין נכסים בתחנה ייעדה את המקרקעין כמקרקעין המוחזקים לשם עליית ערך הונית בטווח ארוך.

ביום 25 באוקטובר 2017 אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה למרחב תכנון מקומי בתל אביב יפו, להפקיד (בתנאים), את תוכנית בנין העיר 4321 - מתחם השומרון - מתחם התחנה המרכזית הישנה ללוינשטין נכסים בתחנה, ביחד עם חברת שיכון ובינוי במשותף (בחלקים שווים) כ- 75% מזכויות הבניה העתידיות. התוכנית כוללת בניה של מעל 1,100 יח"ד וכ- 150,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים.

(4) ביום 10 באפריל 2016 חתמה חברה נכדה של החברה על הסכם סופי עם ממשלת הרפובליקה העממית של סין, למכירת חלקה (50%) בנכס נדל"ן הנמצא ברמת החייל תמורת סך של כ- 96 מליון ש"ח (בהצמדה למדד). במקביל, מכרה גם השותפה של החברה הנכדה לנכס את חלקה.
בחודש מאי 2016 התקיים התנאי המתלה ועסקת המכירה נכנסה לתוקפה. נכון ליום 31 בדצמבר 2016 התקבל סך של 63,620 אלפי ש"ח. יתרת התמורה בסך של כ- 32,272 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ התקבלה בחודש ינואר 2017.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. הרכב ותנועה של נדל"ן להשקעה (המשך):

פרטים נוספים (המשך):

(5) ביום 12 בינואר 2017 חתמה לוינשטין נכסים עם חברת ליברטי פרופרטיס בע"מ (להלן - "ליברטי") על הסכם לרכישת כל חלקה של ליברטי במתחם "לב הסיטי" (להלן - "הנכס") המהווה חלק מהמקרקעין הממוקמים במרכזה של העיר באר שבע, בתמורה לסך של כ- 62 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 3.7 מליון ש"ח.

הנכס כולל את קומת הקרקע המסחרית מעל לשתי קומות חניון מסחרי ושתי קומות משרדים אשר הינו בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר. לוינשטין נכסים קיבלה את החזקה בנכס מיד לאחר חתימת ההסכם.

(6) ביום 24 בינואר 2017 רכשה לוינשטין נכסים את חלקה של אמות (50%) בפרויקט לוינשטין נכסים "ראשון סנטר" שבראשון לציון בתמורה לסך של כ- 16.4 מליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 1 מליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2017 לוינשטין נכסים שילמה את מלוא התמורה ומס רכישה.

ביום 10 ביולי 2017 חתמה לוינשטין נכסים על הסכם למכירת מלוא אחזקותיה ב"ראשון סנטר" לצד שלישי בתמורה לסך של 37 מליון ש"ח. נכון למועד הדוח לוינשטין נכסים קיבלה סך של כ- 18.5 מליון ש"ח על חשבון מכירת הנכס. התשלום האחרון בסך של 18.5 מליון ש"ח ישולם על ידי הרוכש עד ליום 9 ביולי 2018. התמורה צמודה למדד המחירים לצרכן כפי שהוגדר בהסכם המכירה. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מסווג הנכס כאמור כנכס המוחזק למכירה בדוח על המצב הכספי.

(7) ביום 16 במאי 2017 רכשה לוינשטין נכסים מצד ג' שאינו קשור ללוינשטין נכסים את מלוא הזכויות במגרש הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת של האוניברסיטה בבאר שבע בשטח של כ- 10 דונם עליו בנוי מבנה "בית סולוג", בשטח כולל של כ- 11,750 מ"ר, בן 2 קומות וחניון המכיל 250 חניות.

תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 2.75 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 שילמה לוינשטין נכסים סכום של 23 מליון ש"ח וכן את מס הרכישה. יתרת התמורה תשולם עד שנתיים מיום חתימת ההסכם.

במקביל העמידה לוינשטין נכסים למוכר מסגרת אשראי עד לסכום של 14.5 מליון ש"ח עד למועד תשלום מלוא התמורה. ליום 31 בדצמבר 2017 ניצל המוכר מתוך מסגרת האשראי האמורה לעיל סך של 10 מליון ש"ח. פירעון ההלוואה יבוצע בדרך של קיזוז מהסכומים להם זכאי המוכר בגין עסקת המכירה כמתואר לעיל.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן

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

(1) מדרג שווי הוגן

הטבלה להלן מפרטת בדבר נכסי נדל"ן להשקעה שנמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן:

	רמה 3		
	31 בדצמבר		
	2017	2016	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
קרקעות	421,720	357,100	
מבנים להשכרה	925,185	777,952	(*)
נדל"ן להשקעה בהקמה	32,523	32,104	
	1,379,428	1,167,156	

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

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

מבנים להשכרה, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה

	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017 אלפי ש"ח	טכניקות הערכה	נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה			
			שיעור ההיוון העיקרי	דמי שכירות חודשיים ממוצעים בש"ח למ"ר/חניה		שיעור התפוסה
מגדל לוינשטין	333,100	1)	7.25%	משרדים -	116	82%
				מסחר -	107	100%
				מקום חניה -	1,280	
מגדל דיסקונט	193,400	1)	7.00%	משרדים -	137(*)	91%
מבנים אחרים להשכרה	408,905	2)	10%-7% (שיעור ההיוון המשוקלל שבו נעשה השימוש הינו כ- 7.6%)	משרדים -	60	96%
				תעשיה -	41	100%
				מסחר -	110	99%
קרקעות	411,500	3)				
נדל"ן להשקעה בהקמה	32,523	4)				
סה"כ	**1,379,428**					

(*) כולל תשלום על חניות.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)

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

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

פרטים לגבי טכניקות הערכה:

1) השווי ההוגן נקבע באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס, תוך שימוש בשיעור היוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה של הנכס המשוערך.

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

2) השווי ההוגן נקבע באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס, תוך שימוש בשיעור היוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה של הנכסים המשוערכים. במספר נכסים נעשה שימוש גם בגישת ההשוואה לנכסים דומים.

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

3) השווי ההוגן של קרקעות נקבע באמצעות גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות בנות השוואה דומות של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר) תוך עריכת התאמות יחודיות למאפייני הנכס. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם אומדן שווי קרקע לפי מ"ר מבונה בהתאם לתב"ע.

4) הנדל"ן להשקעה בהקמה כולל נכס מקרקעין בכפר סבא אשר נרכש בחודש אוגוסט 2013. היתרה ליום 31 בדצמבר 2017 מהווה את השווי ההוגן של הנכס בהתבסס על הערכת ההנהלה של החברה. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם דמי שכירות חזויים לשטחים שיושכרו בעתיד ואומדן עלויות הקמה להשלמה. אומדן דמי השכירות ואומדן עלויות ההקמה יקבעו לאחר בחינת החלופות התיכנוניות ואישורה הסופי של הוועדה המקומית. ראה גם סעיף ד' להלן.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)

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

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

- לצורך קביעת שווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים השנתיים, מבצעת החברה הערכות שווי מלאות ע"י מעריכי שווי (שמאי מקרקעין) חיצוניים ובלתי תלויים למרבית נכסי הנדל"ן להשקעה.
- אחת לרבעון בוחנת החברה את שווי נכסי הנדל"ן בהתאם לעקרונות להלן:
  - בכפוף להתקיימות שינוי מהותי בנתוני התכנון ו/או המצב המשפטי של הנכסים תבוצע הערכת שווי מלאה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים.
  - במידה ולא מתקיים שינוי מהותי כאמור מבוצעות הערכות שווי פנימיות אשר אינן מהוות שומות כהלכתן ומתייחסות בעיקר לשינויים הצפויים בשני פרמטרים מהותיים להערכות השווי:

1. ציפייה לשינוי בתזרים המזומנים הצפוי מנכסי החברה עקב היותם מושכרים בחוזים צמודי מדד או צמודים לשע"ח של מטבע חוץ ו/או עקב חידוש או ביטול חוזי שכירות.
2. שינוי בשיעור ההיוון הראוי להיוון תזרימי המזומנים. שינוי זה יכול שיהיה הן בגין נסיבות הקשורות בכלל המשק כגון שינויים בריבית, מגמות שוק וכד' והן בגין נסיבות הקשורות בנכס לגופו כגון שינוי ברמת הסיכון של השוכרים וכד'.

  - בהתאם להחלטת הדירקטוריון ובהעדר הערכות שווי מלאות, החברה מעדכנת על פי הצורך את השווי של נכסי נדל"ן להשקעה שדמי השכירות בגינם צמודים למדד המחירים לצרכן, בשיעור עליית המדד.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. הסכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסי נדל"ן להשקעה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות שכירות	71,897	62,512	64,079
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה	108,861	73,904	101,152
הוצאות תפעוליות ישירות	(8,278)	(6,421)	(5,450)

ד. הרכב ותנועה של נדל"ן להשקעה בהקמה:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	32,104	32,814
שינוי במהלך השנה:		
תוספות בשנת החשבון	419	4,060
ירידה בשווי הוגן בשנת החשבון	-	(4,770)
סה"כ שינוי	419	(710)
יתרה לסוף השנה	32,523	32,104

פרטים נוספים:

מרכז מסחרי בכפר סבא

זכויות במקרקעין בשטח של 6,849 מ"ר אשר נרכשו בחודש אוגוסט 2013 להקמת מרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 18,300 מ"ר לרבות: שטחי מסחר, משרדים, שירותים וחניון. למועד הדוח לוינשטין נכסים בוחנת חלופות תכנוניות לפרוייקט. בשנת 2015 נתקבל היתר חפירה ודיפון. לוינשטין נכסים טרם החלה בביצוע עבודות הבניה.

בהתאם להודעת רשות מקרקעי ישראל, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הכירה לוינשטין נכסים בסך של כ- 3,636 אלפי ש"ח בגין תשלום עבור הסכם חכירה ל- 49 שנים, אשר נרשם כנגד סעיף זכאים ויתרות זכות ואשר טרם שולם למועד הדוח. לוינשטין נכסים בוחנת את דרישת רשות מקרקעי ישראל כאמור.

ה. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד

בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, הערכות שווי שהוגדרו על ידי הדירקטוריון כמהותיות מאוד הן של מגדל לוינשטין ושל מקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה, ואלה צורפו לדוח התקופתי לשנת 2017.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ו. נתונים בדבר הזכויות במקרקעין:

	31 בדצמבר 2017		
	שווי הוגן	שנת סיום תקופת החכירה	תקופת החכירה
	אלפי ש"ח	שנה	שנים
מבנים מניבים בבעלות:			
מגדל לוינשטין	333,100		
מגדל דיסקונט	193,400		
מבנה משרדים לילנבלום 28	42,350		
מבנה באיזור תעשיה נתניה	44,700		
מבנה מסחרי בפתח תקוה	23,600		
	637,150		
מבנים מניבים בחכירה מהוונת בשיעור 91%:			
מבנה משרדים "בית אטריום 1" מודיעין	39,000	2049	49
מבנה מסחרי "אויה ביזנס סנטר"	43,070	2042	49
מתחם תעשייתי - רמת אליהו	73,503	2060	49
מבנה מסחרי "לב הסיטי"	65,800	2109	49
מבנה משרדים "בית סולוג"	49,300	2093	49
מתחם מסחרי במפרץ חיפה (80%)	13,890	2032	49
מתחם מסחרי במפרץ חיפה (20%)	3,472	2024	49
	288,035		
מבנה בהקמה בהסכם פיתוח:			
מתחם מסחרי כפר סבא בהקמה (2)	32,523		
קרקעות בחכירה לא מהוונת:			
קרקע חקלאית באשקלון	1,820	2056	49
קרקע חקלאית באחיסמך	1,900	2054	49
קרקע חקלאית בכפר סבא (3)	6,500	2052	49
	10,220		
מקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה בבעלות (4)	411,500		
	1,379,428		

פרטים נוספים:

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

(2) ראה סעיף ד' לעיל.

(3) החברה הודיעה לרמ"י על הסתייגותה מנוסח חוזה החכירה החדש שהונפק לה בקשר עם הארכת החכירה ל- 49 שנים נוספות.

(4) ראה גם סעיף א'(3) לעיל.

ז. לעניין ערבויות ושעבודים - ראה ביאור 25ב' ו- ד'.

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

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T

א. מרכז שירותי רווחה בבית החולים אסף הרופא

החברה זכתה במכרז B.O.T (Build Operate Transfer) והקימה מרכז שירותי רווחה בשטח בית החולים אסף הרופא בצריפין הכולל שטחים ציבוריים, חנויות, עסקים, שירותי רווחה ומלונית על שטח קרקע של כ-4,000 מ"ר. עלויות הבניה חלו על החברה. המרכז עומד לרשות החברה (כנכס מניב) לתקופה של 25 שנים מתום תקופת הבניה אשר מסתיימת בשנת 2032 ולאחר תקופה זו תעביר החברה את הזכויות במרכז, כולל המבנים שבנתה, לידי בית החולים, ללא תמורה. המלונית מהווה רכוש קבוע של החברה (ראה ביאור 13).

ב. ההרכב והתנועה לשנים 2017 ו- 2016:

	מרכז מסחרי	קומת משרדים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2016	32,660	4,762	37,422
תוספות במהלך השנה	-	445	445
עליה בשווי ההוגן בשנת החשבון	1,640	262	1,902
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	34,300	5,469	39,769
תוספות במהלך השנה	17	143	160
ירידה בשווי ההוגן בשנת החשבון	(1,087)	(707)	(1,794)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	33,230	4,905	38,135

ג. הסכומים שהוכרו ברווח והפסד בגין נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות שכירות	6,072	6,495	6,322
הוצאות תפעוליות ישירות	(2,397)	(2,212)	(2,450)
שערוך לשווי ההוגן	(1,794)	1,902	588

ד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T נקבע בשיטת היוון תזרימי המזומנים ליתרת התקופה שבה החברה נהנית מהכנסות דמי השכירות הנובעים מהנכס. השווי ההוגן של הנכס סווג ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. לגבי אופן יישום מודל שווי הוגן ראה ביאור 14ב'. ליום 31 בדצמבר 2017 שיעור ההיוון העיקרי בו נעשה שימוש הינו 7.75% (ליום 31 בדצמבר 2016 - 8%).

ה. שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

	שיעור ריבית משוקלל	צמוד למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2017:				
משיכות יתר		-	971	971
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1) (2)	2.1 (*)	-	119,964	119,964
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		5,891	14,906	20,797
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב		12,601	64,163	76,764
		18,492	200,004	218,496
ליום 31 בדצמבר 2016:				
משיכות יתר		-	132	132
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1) (2)	2.1 (*)	-	53,423	53,423
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		7,589	19,418	27,007
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב		40	58,692	58,732
		7,629	131,665	139,294

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

(1) לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 סך של כ- 114 מליון ש"ח וכ- 46 מליון ש"ח, בהתאמה, מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים הינו בגין ליווי בנקאי בפרויקטים השונים של החברה ואמור להיפרע מתוך תקבולי הפרויקטים לפי קצב התקדמותם.

(2) שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

(3) ראה ביאור 20ב'5.

(4) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - ספקים ונותני שירותים

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	3,637	4,556
המחאות לפירעון	4,228	4,483
	7,865	9,039

ב. פרטים נוספים:

(1) ההתחייבויות לספקים אינן נושאות ריבית.

(2) תקופת האשראי מספקים הינה 60-30 ימים בממוצע.

(3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מראש (1)	2,031	5,758
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת (2)	4,454	4,066
הלוואה מאחר (3)	1,016	-
מוסדות ממשלתיים	530	1,748
הוצאות לשלם	21,240	20,762
זכאים בגין רכישת מקרקעין (4)	-	14,465
התחייבויות למתן שירותי בניה (5)	28,542	29,754
התחייבות לרשות מקרקעי ישראל בגין הארכת הסכם פיתוח (6)	3,636	3,724
פיקדון משוכר	235	171
זכאים אחרים	231	393
	61,915	80,841

ב. פרטים נוספים:

(1) בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה, משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות.

(2) ראה ביאור 23ד'.

(3) ההלוואה ניתנה על ידי מנכ"ל חברה מאוחדת לוינשטין נתיב. המנכ"ל זכאי להקצאה של 40% ממניות החברה המאוחדת. למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הוקצו המניות כאמור. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור 2.56%.

(4) ראה ביאור 10ג'.

(5) ראה ביאור 10ד'.

(6) ראה ביאור 14ד'.

(7) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הפרשות

א. ההרכב והתנועה לשנים 2017 ו- 2016:

	תביעות משפטיות (1)	הפרשות להשלמת פרויקטים (2)	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2016	213	1,169	1,382
נוצרו במהלך השנה	996	1,480	2,476
מומשו במהלך השנה	(26)	(1,983)	(2,009)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	1,183	666	1,849
נוצרו במהלך השנה	-	1,765	1,765
מומשו במהלך השנה	(81)	(783)	(864)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	1,102	1,648	2,750

ב. פרטים נוספים:

(1) ראה ביאור 25א'.

(2) הפרשות אלו הינן בגין פרויקטים שהסתיימו וכוללות הפרשות בגין תקופות אחריות.

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

	שיעור ריבית משוקלל ליום 31 בדצמבר		31 בדצמבר	
	2017		2017	2016
	%		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות בריבית קבועה בהצמדה למדד	5.5		37,470	57,545
הלוואה בריבית קבועה ללא הצמדה	3.7		321,501	344,948
הלוואות בריבית משתנה ללא הצמדה	2.9	(*)	75,713	83,939
			434,684	486,432
בניכוי - חלויות שוטפות וריבית לשלם			(20,797)	(27,007)
			413,887	459,425

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. פרטים נוספים:

(1) **מועדי פירעון:**

	31 בדצמבר 2017
	אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם	20,797
שנה שניה	19,501
שנה שלישית	236,046
שנה רביעית	127,227
שנה חמישית	7,598
שנה שישית ואילך	23,515
	434,684

(2) שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

(3) בחודש יוני 2016 המירה החברה הלוואות לזמן קצר בסך של כ-68,252 אלפי ש"ח לשתי הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של 70 מליון ש"ח אשר יעמדו לפרעון בשיעור של כ-6.25% מיתרת הקרן בשנה על בסיס רבעוני והיתרה בחודש יוני 2020.

(4) ביום 17 בנובמבר 2015 החברה הנכדה, לוינשטין נכסים בתחנה, חתמה על הסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה למימון רכישת הזכויות במקרקעין בתחנה המרכזית הישנה (ראה ביאור 14א'3). על פי התנאים שסוכמו, לוינשטין נכסים בתחנה לוותה סך של 157 מליון ש"ח (מסך של 168 מליון ש"ח מסגרת האשראי המאושרת שהוקנתה לה), כשקרן הלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 15 בדצמבר 2020. ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.52% לשנה אשר תשולם פעמיים בשנה.

לצורך קבלת ההלוואה שיעבדה לוינשטין נכסים בתחנה לתאגיד המלווה את מלוא זכויותיה במקרקעין. למילוי מלוא התחייבויותיה של לוינשטין נכסים בתחנה, ניתנה על ידי לוינשטין נכסים לתאגיד הבנקאי ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח.

<u>אמות מידה פיננסיות</u>

במסגרת הסכם ההלוואה עם התאגיד הבנקאי למימון רכישת הזכויות במקרקעין בתחנה המרכזית כמפורט לעיל, התחייבו לוינשטין נכסים ולוינשטין נכסים בתחנה כדלהלן:

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

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

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

לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 31 בדצמבר 2016 עמדו לוינשטין נכסים ולוינשטין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך):

(5) בחודש דצמבר 2017 חתמה לוינשטין נכסים על הסכם עם תאגיד בנקאי להרחבת מסגרת אשראי קיימת (בסך של 150 מליון ש"ח) לסך של 320 מליון ש"ח ללא הגדלה בהיקף הביטחונות המשועבדים לאותו תאגיד בנקאי. ליום 31 בדצמבר 2017 היתרה הבלתי מנוצלת של המסגרת המורחבת הינה 179 מליון ש"ח.

<u>אמות מידה פיננסיות</u>

במסגרת הסכם המסגרת כאמור התחייבה החברה כדלהלן:

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2017 עמדה לוינשטין נכסים בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

(6) בחודש נובמבר 2017 פרעה לוינשטין נכסים בפירעון מוקדם הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה מחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ בחודש נובמבר 2015 בסך של 25,000 אלפי ש"ח. יתרת ההלוואה ערב פרעונה (כולל ריבית שנצברה) עמדה על סך של כ- 26,447 אלפי ש"ח.

(7) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

(8) לגבי הוצאות המימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - ראה ביאור 27ז'2.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - אגרות חוב

א. ההרכב:

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר	
		2017	2016
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות החוב של החברה סדרה ג' בריבית קבועה ללא הצמדה (כולל ריבית לשלם)	3.80	239,458	278,080
אגרות החוב של לוינשטין נכסים סדרה א' בריבית משתנה ללא הצמדה (כולל ריבית לשלם)	3.61 (*)	23,635	41,365
אגרות החוב של לוינשטין נכסים סדרה ב' בריבית קבועה בהצמדה למדד (כולל ריבית לשלם)	2.30	126,010	125,669
		389,103	445,114
בתוספת - פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה		2,374	3,217
בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות שטרם הופחתו		(2,903)	(3,932)
בניכוי - חלויות שוטפות וריבית לשלם		(76,764)	(58,732)
		311,810	385,667

(*) ריבית הנקובה על בסיס אג"ח ממשלתי משתנה מסדרת 520 ובתוספת מרווח שנתי בשיעור של 3.5%, ראה סעיף ג' להלן.

ב. מועדי פירעון:

	31 בדצמבר 2017
	אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם	76,764
שנה שניה	50,857
שנה שלישית	50,857
שנה רביעית	73,810
שנה חמישית	73,810
שנה שישית ואילך	63,005
	389,103

ג. אגרות חוב (סדרה א') של חברה מאוחדת

בחודש מאי 2010, לוינשטין נכסים ביצעה הנפקה לציבור של הון מניות ואגרות חוב על פי תשקיף הצעת ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור משתנה ללא הצמדה, שיקבע על בסיס הריבית השנתית שנושאת "אג"ח ממשלתי משתנה 520" (להלן - "ריבית הבסיס") ובתוספת מרווח שנתי בשיעור של 3.5%. ליום 31 בדצמבר 2017 שיעור הריבית הינו 3.61%.
יתרת קרן אגרות החוב בסך של 23,565 אלפי ש"ח תיפרע במלואה בחודש דצמבר 2018.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

ביום 21 בספטמבר 2014 הנפיקה החברה לציבור 168,119,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ג'). אגרות החוב עומדות לפרעון בשבעה תשלומים שנתיים בשיעורים שונים בכל 30 בספטמבר החל משנת 2016 ועד לשנת 2022. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.8%.

ביום 14 ביולי 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה, בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 13 ביולי 2016 שפורסם על פי תשקיף מדף מיום 22 באוגוסט 2014. במכרז למשקיעים מסווגים ולציבור הונפקו 137,927 יחידות בתמורה לכ- 144.5 מליון ש"ח.
שיעור הריבית לאגרות חוב (סדרה ג') הינו 3.8% ושעור התשואה בהנפקה עמד על 2.84%.

<u>אמות מידה פיננסיות</u>
בהתאם לשטר הנאמנות התחייבה החברה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרות החוב, תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

ה. אגרות חוב (סדרה ב') של חברה מאוחדת

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

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

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

<u>אמות מידה פיננסיות</u>
בהתאם לשטר הנאמנות, התחייבה לוינשטין נכסים כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות של לוינשטין נכסים על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרות החוב, תעמוד לוינשטין נכסים בהתניות הפיננסיות שלהלן:

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 לוינשטין נכסים עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

ו. לגבי הוצאות המימון בגין אגרות החוב - ראה ביאור 27ז'2.

ז. ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ח. ראה ביאור 26ג' 3 ו- 4.

ט. להלן נתונים לגבי שערי אגרות החוב של הקבוצה בבורסה:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	ש"ח	ש"ח
1 ע.נ. אג"ח סדרה א' של חברה מאוחדת	1.0250	1.037
1 ע.נ. אג"ח סדרה ב' של חברה מאוחדת	1.0208	0.990
1 ע.נ. אג"ח סדרה ג' של החברה	1.0756	1.051

י. דירוג החברה

ביום 30 באוגוסט 2017 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'ilA' של החברה ושל אגרות החוב סדרה ג' שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה. ראה גם ביאור 32ג' להלן.

יא. דירוג החברה המאוחדת

ביום 28 באוגוסט 2017 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'ilA' של לוינשטין נכסים ושל אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' שלה. תחזית הדירוג נשארה יציבה. ראה גם ביאור 32ג' להלן.

ביאור 22 - התחייבויות אחרות

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פיקדונות משוכרים (1)	3,484	2,519
התחייבויות למינהל בגין הסכמי חכירה תפעולית	1,135	952
	4,619	3,471

ב. פרטים נוספים:

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

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו

א. כללי

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח קצר. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם לעובדים פיצויים בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתכניות הפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963 (להלן - "סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין").

ב. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים בגינם חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ההפקדות השוטפות של החברה בקופות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים. החברה מטפלת בהפקדות כאמור בהתאם לעקרונות IAS 19 המתוקן (2011), הטבות עובד, המתייחסות לתוכנית להפקדה מוגדרת. הסכומים ששולמו כאמור אינם כלולים בדוחות על המצב הכספי של החברה.

להלן פירוט הסכומים ששולמו בגין תוכניות להפקדה מוגדרת:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות בגין הטבות לעובדים	61	810	887

ג. תוכניות להטבה מוגדרת

לגבי תשלומי פיצויים בגינם לא חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, מיישמת הקבוצה את עקרונות IAS 19 המתוקן (2011), המתייחסים לתוכנית להטבה מוגדרת. להלן פירוט הנתונים בגין תשלומי הפיצויים המטופלים על ידי הקבוצה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות לעובדים:

1. התחייבות התוכנית, נטו

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ערך נוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת	11,249	11,182
בניכוי שווי הוגן של נכסי התוכנית	(9,311)	(8,208)
סך התחייבות, נטו, בדוח על המצב הכספי	1,938	2,974

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)

2. תנועה בערך הנוכחי של ההתחייבויות (נכסים), נטו בגין תוכנית הטבה מוגדרת ומרכיביהן

	התחייבות להטבה מוגדרת	שווי הוגן נכסי תוכנית	התחייבות (נכס) נטו
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2015	11,579	(8,088)	3,491
פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:			
עלות שירות שוטף	1,291	-	1,291
ריבית נטו על התחייבות (נכס)	509	(356)	153
רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים	-	56	56
	1,800	(300)	1,500
מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:			
רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)	(722)	109	(613)
תנועות נוספות:			
הפקדות מעסיק	-	(1,008)	(1,008)
תגמולים ששולמו	(696)	666	(30)
	(696)	(342)	(1,038)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015	11,961	(8,621)	3,340
פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:			
עלות שירות שוטף	1,210	-	1,210
ריבית נטו על התחייבות (נכס)	508	(364)	144
רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים	-	58	58
	1,718	(306)	1,412
מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:			
רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)	(687)	85	(602)
תנועות נוספות:			
הפקדות מעסיק	-	(967)	(967)
תגמולים ששולמו	(1,810)	1,601	(209)
	(1,810)	634	(1,176)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	11,182	(8,208)	2,974
פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:			
עלות שירות שוטף	1,110	-	1,110
ריבית נטו על התחייבות (נכס)	501	(373)	128
רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים	-	30	30
	1,611	(343)	1,268
מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:			
רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)	(981)	(226)	(1,207)
תנועות נוספות:			
הפקדות מעסיק	-	(948)	(948)
תגמולים ששולמו	(563)	414	(149)
	(563)	(534)	(1,097)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	11,249	(9,311)	1,938

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)

3. סיווג ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ההוצאות הוצגו ברווח או הפסד בסעיפים כדלקמן:			
הוצאות הנהלה וכלליות	1,268	1,412	1,500

4. הנחות אקטואריות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

א. הערכים להלן הינם במונחי ממוצע משוקלל:

	31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	%	%	%
שיעור ההיוון (1)	4.4	4.4	4.38
שיעור עליית שכר צפויה	3.5	3.5	3.5

(1) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות שקליות צמודות מדד.

ב. להלן ניתוח רגישות כמותי המציג כיצד המחויבות להטבה מוגדרת והשווי ההוגן של נכסי תוכנית היו מושפעים משינויים בשיעור ההיוון או משיעור עליית השכר נכון לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016:

	ההשפעה על הרווח הכולל					
	ליום 31 בדצמבר 2017			ליום 31 בדצמבר 2016		
	שיעור השינוי בהנחה	גידול בהנחה	קיטון בהנחה	שיעור השינוי בהנחה	גידול בהנחה	קיטון בהנחה
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שיעור ההיוון	1%	(539)	906	1%	(1,166)	953
שיעור עליית שכר צפויה	1%	915	(558)	1%	1,183	(982)

החישובים לעיל הינם בהתבסס על בחינת שינוי בהנחה אחת בלבד בהינתן כי כל יתר ההנחות נותרו בלא שינוי. ניתוח זה אינו מייצג בהכרח לעניין השינוי בפועל בגובה המחויבות כאמור מאחר שאין זה סביר כי השינוי בהנחה כלשהי יתרחש במנותק משינויים בהנחות אחרות וכן היות ויתכן מתאם (קורלציה) בין חלק מן ההנחות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ד. ריכוז הנתונים בדבר ההטבות לעובדים

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות, נטו, שהוכרו בגין תוכנית הטבה מוגדרת	1,938	2,974
התחייבויות בגין חופשה והבראה	1,257	1,157
	3,195	4,131

מוצג בדוחות המאוחדים על המצב הכספי כדלקמן:

הטבות לעובדים לזמן קצר במסגרת זכאים ויתרות זכות	1,257	1,157
הטבות לעובדים לזמן ארוך	1,938	2,974
	3,195	4,131

ביאור 24 - מסים על הכנסה

א. מיסוי חברות הקבוצה שמושבן בישראל

(1) כללי

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

(2) להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:

2014 -2015	26.5%
2016	25%
2017	24%
2018 ואילך	23%

ביום 30 ביולי 2013, עבר בכנסת חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו- 2014), התשע"ג - 2013 (להלן - "החוק לשינוי סדרי עדיפויות"), אשר קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יועלה באופן אחיד מ- 25% ל- 26.5% החל משנת המס 2014 ואילך.

עוד במסגרת החוק לשינוי סדרי עדיפויות נקבע כי החל מה-1 באוגוסט 2013, חברה המחלקת דיבידנד מרווחי שערוך תיחשב כמי שמכרה את הנכס בגינו נרשמו רווחי שערוך ורכשה אותו מחדש ("מכירה רעיונית"). רווחי שערוך הם עודפים שלא נתחייבו במס חברות בסכום העולה על מיליון ש"ח שיחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס. כמו כן נקבע כי חברות תהיינה רשאיות לבחור את סדר חלוקת הרווחים מתוך סך העודפים שלהן. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים טרם פורסמו תקנות בנושא לעניין הגדרת "עודפים שלא נתחייבו במס חברות".

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שניה ושלישית את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 216), התשע"ו - 2016 (להלן - "תיקון 216") וביום 5 בינואר 2016 התיקון כאמור פורסם ברשומות. תיקון 216 קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת מ- 26.5% ל- 25%, החל מה- 1 בינואר 2016.

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

א. מיסוי חברות הקבוצה שמושבן בישראל (המשך)

(2) להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה (המשך):

ביום 22 בדצמבר 2016, אושר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז - 2016 (להלן - "חוק ההתייעלות הכלכלית") וביום 29 בדצמבר 2016 פורסם החוק ברשומות. חוק ההתייעלות הכלכלית קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת משיעור של 25% ל- 23% מיום 1 בינואר 2018 ואילך. בהתייחס לתקופה שמיום תחילת חוק ההתייעלות הכלכלית (1 בינואר 2017) ועד ליום 31 בדצמבר 2017, נקבעה הוראת שעה לפיה שיעור מס החברות יהא 24%. בנוסף, שיעור המס על רווח ההון הריאלי ושיעור המס החל על השבח הריאלי הופחתו באופן זהה.

יתרות המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016, חושבו בהתאם לשיעורי המס שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית, לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

ההשפעה של השינויים בשיעורי המס כאמור על הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 הביאה לקיטון, נטו ביתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ- 16,350 אלפי ש"ח, בגידול ביתרת ההשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 1,490 אלפי ש"ח ובגידול ברווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ- 17,840 אלפי ש"ח.

ב. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

ליום 31 בדצמבר 2017 יתרות ההפסדים לצורכי מס וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות של החברה ושל החברות מאוחדות מסתכמות בכ- 86 מליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ- 28 מליון ש"ח לא רשמו החברות המאוחדות נכס מס נדחה עקב אי הוודאות לגבי מימושם בעתיד הנראה לעין. ליום 31 בדצמבר 2017 יתרת הפסדי ההון להעברה לשנים הבאות של החברה והחברות המאוחדות מסתכמת לסך של כ- 46.7 מליוני ש"ח.

בהתאם לחוק התיאומים בשל אינפלציה ולהוראות ביטול חוק זה, יתרות הפסדים להעברה, יתרות ניכוי בשל אינפלציה, יתרת הפסדי ההון ויתרת ההפסד הריאלי בישראל הינן צמודות למדד עד למועד ביטול החוק כאמור (1 בינואר 2008) והחל מאותו מועד יתרות אלה נמדדות על בסיס נומינלי.

בהתאם להערכת הנהלת החברה, צפוי כי בתקופות עתידיות תיווצר לה הכנסה חייבת לצרכי מס שתנבע מהשלמה ומכירה של פרויקטים למגורים אשר נמצאים בשלבי ביצוע שונים, ממכירת מלאי דירות ומלאי מקרקעין. הכנסה חייבת כאמור צפויה לקזז את מלוא ההפסדים הצבורים (כולל הכרה בסכומים בגין עלויות מימון והנהלה וכלליות אשר הוונו למלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בהתאם לסעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה).

ג. שומות

1. ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2012.
2. למרבית החברות המאוחדות ולחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלות בישראל, שומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2012.
3. לחברת לוינשטין נכסים שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2011 ושומה הנחשבת כסופית לשנת 2012.

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שאינם שוטפים	16,058	21,626 (*)
התחייבויות שאינן שוטפות	(158,068)	(132,277)
	(142,010)	(110,651)

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

להלן התנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2017 ו-2016:

	הפרשים זמניים בגין מלאי מקרקעין ומבנים הקמה	הפרשות לפיצויים, חופשה ומענקים	הפסדים וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות	הפרשים זמניים אחרים	קרקעות	נדל"ן להשקעה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 1 בינואר 2016	9,502	801	12,432	1,779	(365)	(142,718) (*)	(118,569)
שינויים בשנת 2016							
סכומים שנזקפו לרווח והפסד	154	(135)	5,469	(1,160)	-	(12,685) (*)	(8,357)
סכומים שנזקפו ישירות לרווח כולל אחר	-	(75)	-	-	-	-	(75)
שינויים בשיעורי המס	(1,131)	(76)	(1,843)	(156)	49	19,507	16,350
ליום 31 בדצמבר 2016	8,525	515	16,058	463	(316)	(135,896)	(110,651)
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (ראה ביאור 2לז')	(2,983)	-	-	-	-	-	(2,983)
שינויים בשנת 2017							
סכומים שנזקפו לרווח והפסד	(2,907)	440	986	(89)	-	(26,528)	(28,098)
סכומים שנזקפו ישירות לרווח כולל אחר	-	(278)	-	-	-	-	(278)
ליום 31 בדצמבר 2017	2,635	677	17,044	374	(316)	(162,424)	(142,010)

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

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. הרכב המסים על הכנסה בגין פריטים שנזקפו לרווח כולל אחר:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת	(278)	(75)	(162)

ו. הרכב המסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בגין השנה:			
מסים שוטפים	(8,192)	(15,341)	(8,032)
מסים נדחים	(28,098)	(8,357)(*)	(30,170)
בגין שינויים בשיעורי המס	-	16,350	-
בגין שנים קודמות:			
מסים שוטפים	(455)	5	207
	(36,745)	(7,343)	(37,995)

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

ז. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח (הפסד) מפעולות רגילות כפי שנזקף ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לפני מסים על הכנסה כמדווח בדוח רווח והפסד	152,637	99,206 (*)	94,051
שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה	24%	25%	26.5%
הוצאות מס תיאורטיות	36,633	24,802	24,924
תוספת (חיסכון) במס בגין:			
יתרות בגין הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ שנזקפו לרווח והפסד	(339)	341	6,015
הוצאות לא מוכרות	30	29	34
הכנסות פטורות או חייבות בשיעור מס נמוך	(41)	-	(69)
בגין שינויים בשיעורי המס	-	(16,350)	-
סכומים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו	3,409	2,034	625
מסים בגין שנים קודמות	455	(5)	(207)
מסים בגין הפסדי (רווחי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(2,596)	(4,068) (*)	4,772
תאומי אינפלציה ושונות	(806)	560	1,901
	36,745	7,343	37,995

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

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ח. הצמדה של מסים על הכנסה

יתרות הנכסים בגין מסים לקבל מרשות המס בישראל, המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2017 בכ- 1,740 אלפי ש"ח, הינן צמודות למדד (כ- 1,123 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016).
יתרות ההתחייבות בגין מסים שוטפים על הכנסה לשלם לרשויות המס בישראל, המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2017 בכ- 51 אלפי ש"ח, הינן צמודות למדד (כ- 1,149 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016).

ט. מס שבח

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

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות

1. בשנת 2016 הוגשה נגד החברה תביעה בסך של כ-3 מיליון ש"ח בגין ליקויי בניה בפרויקט "מגדל ציפור" במודיעין. החברה הגישה כתב הגנה ומונה מומחה מטעם בית המשפט. החברה כללה בדוחות הכספיים הפרשה בהתאם להערכת יועציה המשפטיים.

2. ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים בגין תביעות שונות (לרבות כמתואר בסעיף 1) עומדת על סך של כ- 1.1 מליון ש"ח. בהתאם להערכת הנהלת החברה, המתבססת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, לא צפוי שהחברה תשלם סכומים מהותיים מעבר להפרשות שקיימות בדוחות הכספיים בגין תביעות אלה.

3. נגד הקבוצה עומדות תביעות נוספות אשר מטופלות באמצעות חברות ביטוח.

4. ראה ביאור 9.

ב. ערבויות

1. לבקשת החברה, ניתנו ערבויות בנקאיות על פי חוק מכר דירות בסך של כ- 277 מליון ש"ח וערבויות ביצוע בנקאיות למוסדות ואחרים בסך של כ- 4.3 מליון ש"ח, בנוסף לערבויות המפורטות להלן.

2. להבטחת התחייבויות של עסקה משותפת כלפי תאגיד בנקאי חתמה לוינשטין נכסים על שתי ערבויות מסוג ערבות מתמדת מוגבלת בסכום שלא יעלה על 52,000 אלפי ש"ח (כ- 55,608 אלפי ש"ח בהצמדה למדד המחירים לצרכן).

3. בחודש מאי 2012 ניתנה ערבות בנקאית בסך של כ- 2.2 מליון ש"ח לצורך הבטחת רישום הזכויות בנכסי נדל"ן להשקעה שונים אשר הועברו במסגרת שינוי מבני על שם חברת לוינשטין נכסים בע"מ.

4. לחלק מהחברות המאוחדות קיים הסכם הדדי לערבויות בסכום בלתי מוגבל ביניהן.

5. להבטחת התחייבויותיה של החברה בהתאם להסכם שנחתם עימה להקמת מרכז לוגיסטי בשוהם ניתנה ערבות בנקאית שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמת לסך של כ- 4.4 מליון ש"ח.

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. ערבויות (המשך)

6. להבטחת התחייבויותיה של החברה בהתאם להסכמי ביצוע עבודות שנחתמו בשנת 2017 מול צדדי ג', ניתנו ערבויות ביצוע בנקאיות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמת לסך של כ- 11.9 מליון ש"ח.

7. להבטחת התחייבויותיה של לוינשטין נכסים בתחנה לתאגיד בנקאי חתמה לוינשטין נכסים על ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מליון ש"ח (ראה גם ביאור 20ב'4).

8. להבטחת התחייבויותיה של החברה בהתאם לתנאי המכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה ביחד עם חברת הבת, לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ, להקמת פרויקט מגורים בראשון לציון (ראה ביאור 32ב'), ניתנה ערבות בנקאית שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמת לסך של כ- 10.6 מליון ש"ח.

ג. התקשרויות

1. הסכמי דמי ניהול עם בעל עניין וצדדים קשורים

ראה ביאורים 29ה' ו- 29ו'.

2. מרכז שירותי רווחה בבית החולים אסף הרופא

ראה ביאור 15א' לעיל.

3. השקעות במאוריציוס ובהודו

ראה ביאור 12ב'2 לעיל.

4. התחנה המרכזית הישנה בת"א

ראה ביאור 14א'3 לעיל.

5. הסכמי מסגרת עם תאגידים בנקאיים

א) בחודש דצמבר 2017 חתמה החברה על הסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בהיקף כולל של 45 מליון ש"ח אשר רובה מיועדת להשקעה כהון עצמי בפרויקטי מגורים ולמסגרת ערבויות. למועד פרסום הדוחות הכספיים יתרת מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת הסתכמה בסך של כ- 39 מליון ש"ח.

ב) ללוינשטין נכסים מסגרת אשראי בסך של 320 מליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2017 היתרה הבלתי מנוצלת מסתכמת לסך של 179 מיליוני ש"ח. ראה ביאור 20ב'5.

6. להתקשרויות החברה בפרויקטי מגורים ראה ביאור 10 וביאור 32ב'.

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

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

8. ביום 14 ביוני 2017 חתמה החברה על הסכם עם חברת בסר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן - "בסר") להקמת פרויקט "מגדל אייקון" במתחם הבורסה ברמת גן. הפרויקט מנוהל על ידי בסר עבור קבוצת רכישה ובעלי קרקע. הפרויקט, שיוקם על מגרש בן 3.5 דונם, יכלול מגדל משרדים בן 30 קומות, קומת קרקע מסחרית ומרתפים לכ- 560 חניות ובסה"כ כ- 55,000 מ"ר שטחי בניה. היקף עבודות החברה נאמד בכ- 200 מיליון ש"ח. החברה תקים את המגדל באמצעות לוינשטין נתיב. ליום 31 בדצמבר 2017 התקבל היתר בנייה לכל הפרויקט. למועד פרסום דוח זה מבוצעות בשטח עבודות חפירה, שלא באמצעות החברה. תחילת עבודות החברה בשטח צפויה להחל עוד כשנה.

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

10. בשנת 2017 חתמה החברה על הסכם לביצוע עבודות הריסה, דיפון וחפירה במתחם תאטרון בית לסין. היקף כספי של הפרויקט נאמד על סך של כ- 13 מליון ש"ח. החברה החלה בעבודות באמצעות לוינשטין נתיב.

11. ראה ביאור 32ד' ו- 32ז'.

ד. שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות בגין ההתחייבויות לבנקים ולאחרים ניתנו שעבודים כדלקמן:

1. שעבוד קבוע בלתי מוגבל בסכום על זכויות החברה במבנים ובמקרקעין לרבות שעבודים על זכויות במקרקעין בעסקאות משותפות בהם החברה שותפה.

2. שעבוד קבוע בלתי מוגבל בסכום על זכויות של חברות מאוחדות במקרקעין, זכויות הביטוח וזכויות לקבלת כספים מרוכשי ושוכרי יחידות ושעבוד הסכמים עם נותני שירותים בפרויקטים לטובת הבנק המממן ובגין העמדת אשראים וערבויות במסגרת ליווי פיננסי לפרויקט.

3. מניות החברה המוחזקות על ידי חברת משולם לוינשטין השקעות בע"מ (חברה מאוחדת) שועבדו לטובת בנק להבטחת אשראים וערבויות שקיבלה החברה למימון אשראים שוטפים.

4. חברה מאוחדת התחייבה כלפי תאגיד בנקאי לא ליצור שעבוד צף על כל נכסיה לטובת אדם או גוף אחר ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי. ראה גם ביאור 20ב'4.

5. שעבודים ומשכונות בחברות מאוחדות על נכסי מקרקעין, זכויות חכירה ושעבודים קבועים ושוטפים על השקעות, רכוש קבוע, פיקדונות, שיקים, מוניטין ורכוש אחר, זכויות ביטוח וכן על כספים המגיעים להן מלקוחות ומחברות כרטיסי אשראי.

6. להבטחת התחייבות של החברה לתאגידים בנקאיים שעבדה החברה את חלק ממניות חברת לוינשטין נכסים בע"מ המוחזקות על ידה.

סה"כ התחייבויות החברה המכוסות בשעבודים דלעיל, כולל ערבויות, הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2017 לסך של כ- 514 מיליון ש"ח (כ- 417 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016).

סה"כ התחייבויות החברה וחברות מאוחדות המכוסות בשעבודים דלעיל, כולל ערבויות, הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2017 לסך של כ- 921 מיליון ש"ח (כ- 849 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016).

ליום 31 בדצמבר 2017 מוטלים שעבודים על מרבית נכסי הקבוצה, לקבוצה נכסי נדל"ן שאינם משועבדים בהיקף של כ- 193 מליון ש"ח.

ביאור 26 - הון מניות וקרנות

א. הרכב הון המניות (בערכים נומינליים) לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016:

	רשום	מונפק ונפרע
	שקל חדש	שקל חדש
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	15,000,000	6,736,893
בניכוי - מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת		(1,084,546)
בניכוי - מניות החברה המוחזקות על ידי החברה		(2,002,155)
		3,650,192

ב. זכויות הנלוות למניות

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המניות מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכות לקבלת דיבידנד, זכויות השתתפות בחלוקת מניות הטבה וזכויות השתתפות בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ג. דיבידנדים

(1) מדיניות חלוקת דיבידנד

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

(2) להלן פירוט לגבי דיבידנדים שחילקה החברה בשנים 2017-2016:

הדיבידנדים הבאים הוכרזו וחולקו על ידי החברה:

תאריך החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	ש"ח למניה	תאריך חלוקת הדיבידנד
בשנת 2017:			
30/03/2017	7,300	2	24/04/2017
31/08/2017	7,300	2	18/09/2017
	14,600		
בשנת 2016:			
31/03/2016	7,300	2	18/04/2016
31/08/2016	14,600	4	19/09/2016
	21,900		

(*) ראה ביאור 32ו' לגבי דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדיווח.

ביאור 26 - הון מניות וקרנות (המשך)

ג. דיבידנדים (המשך)

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

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ג'), ראה ביאור 21ד' לעיל, התחייבה החברה בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד:

1. החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "**חלוקה**") באם ההון העצמי המותאם, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-440 מליון ש"ח.

2. החברה לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על דוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי), יעלה על 70%.

3. החברה לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שיערוך של נכסי החברה סולו בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה. מובהר, כי בכפוף לכל דין, החברה תוכל לחלק רווחי שיערוך מהשנים לפני כן גם אם לא מומשו.

(4) מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה המאוחדת

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב'), ראה ביאור 21ה' לעיל, התחייבה לוינשטין נכסים בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד:

1. לוינשטין נכסים מתחייבת כי כל עוד אגרות חוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "**חלוקה**") באם ההון העצמי המותאם, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של לוינשטין נכסים, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-450 מליון ש"ח.

2. לוינשטין נכסים לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על הדוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי המתואם), יעלה על 65%.

3. לוינשטין נכסים לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שיערוך של נכסי לוינשטין נכסים סולו בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה.

ביאור 26 - הון מניות וקרנות (המשך)

ד. מניות באוצר

(1) ביום 1 בנובמבר 2010 הודיע דירקטוריון החברה, כי כל מניות החברה אשר בבעלות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה תחשבנה על ידי החברה כמניות רדומות לפי כל דין.

(2) להלן פירוט החזקות החברה וחברה מאוחדת במניות החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 :

	מוחזקות על ידי	
	החברה	**חברה מאוחדת**
מספר המניות	2,002,155	1,084,546
שיעור מההון המונפק	30%	16%
עלות (באלפי ש"ח)	37,266	12,236

(3) שווי השוק של כל המניות המוחזקות בידי החברה והחברה המאוחדת ליום 31 בדצמבר 2017 הינו 460,536 אלפי ש"ח (358,983 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016).

ה. קרנות הון

הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

קרן זאת כוללת הפרשים מתרגום הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהוות פעילות חוץ (מטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה). סכומים שנזקפו להון כאמור מועברים לדוח רווח והפסד במימוש פעילות החוץ ו/או בפירוקה.

קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות לגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן למועד העסקה ובין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ובהתאם, נזקף להון במסגרת "קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה".

קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, במסגרתן מחזיקה החברה בשליטה בחברות מאוחדות לפני ולאחר העסקה, מטופלות כעסקאות במישור ההוני. בהתאם, ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה, הפער בין עלות הרכישה ובין חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שנרכש, נזקף ישירות להון. במכירה של זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה, הפער בין התמורה שהתקבלה והחלק שיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף אף הוא ישירות להון.

ו. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2017 הינו 149.20 ש"ח (116.30 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - פירוטים לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד

א. הכנסות אחרות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	64	18	55
הכנסות בגין שנים קודמות (1)	-	-	1,600
עדכון התחייבות בגין מכירת נדל"ן להשקעה (2)	45	2,045	-
	109	2,063	1,655

(1) ביום 19 בינואר 2015 הגיעו חברה נכדה בבעלות מלאה ורשות מקרקעי ישראל להסכם פשרה המסיים את כל הטענות והמחלוקות ביניהם בקשר עם תביעה שהגישה החברה הנכדה כנגד רשות מקרקעי ישראל. במסגרת הסכם הפשרה קיבלה החברה הנכדה סך של כ- 1.6 מיליוני ש"ח לאחר ניכוי הוצאות משפטיות.

(2) ראה ביאור 14א'4.

ב. עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קרקע ופיתוח	71,602	56,812	22,226
הוצאות בניה ואחרות	111,373	159,150	52,788
	182,975	215,962	75,014

ג. עלות ביצוע עבודות בניה

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות עבודות חוץ	14,660	26	18,707
שכר עבודה ונלוות	1,256	167	1,186
	15,916	193	19,893

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - פירוטים לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד (המשך)

ד. אחזקת מבנים להשכרה

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פחת	857	841	525
הוצאות אחזקה והשכרה	17,695	14,416	12,020
	18,552	15,257	12,545

ה. הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2017		2016		2015	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
שכר עבודה ונלוות (1)	15,622		14,019	(*)	14,288	(*)
שירותים מקצועיים	4,650		4,236		4,009	
פחת	982		917		1,010	
אחרות	4,052		4,158		5,331	
	25,306		23,330		24,638	

(1) כולל דמי ניהול לבעלי עניין, ראה ביאור 29א' ו- 29ה'.

(*) סווג מחדש - ראה ביאור 2לט'1.

ו. הוצאות אחרות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשה לירידת ערך השקעות לזמן ארוך (1)	989	1,037	-
הפרשה לירידת ערך הלוואה לבעלי מניות אחרים בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (2)	1,040	2,580	-
הוצאות בגין שנים קודמות	-	-	57
	2,029	3,617	57

(1) ראה ביאור 11ב'1.

(2) ראה ביאור 11ב'4.

ביאור 27 - פירוטים לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד (המשך)

ז. הכנסות/הוצאות מימון

(1) פירוט מרכיבי הכנסות מימון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ריבית ושערוך בגין הלוואות שניתנו	1,101	696	5,702
הכנסות ריבית מפיקדונות	35	13	21
רווח מניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	549	-	-
רווח בגין מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו	-	-	444
אחרות	965	1,553	1,306
	2,650	2,262	7,473

(2) פירוט מרכיבי הוצאות מימון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות עמלות בנק וערבויות	2,561	2,957	3,076
הוצאות ריבית ושערוך בגין הלוואות שנתקבלו	19,646	21,471	13,266
הוצאות ריבית, שערוך והפחתת פרמיה והוצאות הנפקה בגין אגרות חוב	14,907	11,070	9,973
הפרשי שער (1)	6,173	2,312	1,505
הפסד מניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או והפסד	-	110	475
אחרות	96	380	27
	43,383	38,300	28,322
בניכוי - הוצאות מימון שהוונו לנכסים כשירים:			
הוצאות מימון שהוונו למלאי מבנים בהקמה	(11,099)	(10,623)	(7,335)
הוצאות מימון שהוונו לנדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	(1,080)
	(11,099)	(10,623)	(8,415)
	32,284	27,677	19,907

(1) ההוצאות בשנת 2016 מוצגות בניכוי ביטול הפרשה לירידת ערך הלוואות שניתנו לחברות פרויקט בקפריסין בסך של כ- 1,162 אלפי ש"ח. ראה ביאור 11ב'3 לעיל.

ביאור 28 - רווח למניה

להלן נתוני הרווח ומספר המניות (כולל ההתאמות לנתונים אלה) שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה בחישוב הרווח למניה:	83,713	69,010	28,731
מספר המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:			
המספר המשוקלל של המניות הנפרעות	6,736,893	6,736,893	6,736,893
בניכוי - המספר המשוקלל של מניות באוצר	(3,086,701)	(3,086,701)	(3,086,701)
	3,650,192	3,650,192	3,650,192
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):	22.93	18.91	7.87

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין			
בדוחות רווח והפסד המאוחדים ושל החברה נכללו הוצאות מפעולות החברה עם "בעלי עניין" כדלקמן:			
דמי ניהול	1,833	1,828	1,725
גמול בעבור 4 דירקטורים	627	645	650
עלות שכר של עובדים קרובי משפחה של בעל השליטה שהם בעלי עניין (3 עובדים)	1,542	1,441	1,385
ב. הכנסות (הוצאות) החברה הנובעות מפעילות החברה עם חברות מאוחדות			
הכנסות (הוצאות) מימון מחברות מאוחדות, נטו	(4,868)	(770)	296
השתתפות בהוצאות	6,907	5,655	6,872
הכנסות מדמי שכירות	65	-	-
הוצאות דמי שכירות ואחזקה	(166)	(172)	(198)

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרות עם חברות בנות:		
חייבים ויתרות חובה	9,904	7,773
זכאים ויתרות זכות	(27,795)	(33,150)
השקעות לזמן ארוך - הלוואות שניתנו (*)	-	53,927
יתרות עם צדדים קשורים אחרים:		
אנשי מפתח ניהוליים בגין שכר ודמי ניהול	798	440

(*) ראה ביאור 12ב'2.

ד. להלן פירוט סך התגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות חברי דירקטוריון):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2017		2016		2015	
	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח
אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בקבוצה:						
הטבות עובדים לזמן קצר	6	7,543	5	5,764	5	5,735

ה. עסקאות עם בעל שליטה

1. הסכם ניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ

בהתאם לתנאי הסכם הניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, חברה בבעלות בעל השליטה ומנכ"ל החברה, מר שאול לוטן (להלן: "חברת הניהול") אשר אושרו באסיפת בעלי מניות ביום 30 באוקטובר 2014 וכתיקון שאושר כעסקה מזכה ביום 30 בנובמבר 2016, בתמורה לשירותי הניהול שתעמיד חברת הניהול לחברה, תשלם החברה לחברת הניהול סך של 150,000 ש"ח לחודש (להלן: "דמי הניהול"), מסכום זה יופחת סכום של 9,585 ש"ח מדי חודש בגין שימוש ברכב שהועמד למנכ"ל על ידי החברה.
דמי הניהול צמודים למדד המחירים לצרכן אשר היה ידוע ביום 14 בנובמבר 2011 (להלן: "המדד"). במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.
לסכומים האמורים יתווסף מס ערך מוסף כחוק שישולם במועד התשלום.

ביום 24 באוגוסט 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, לשלוש שנים נוספות מיום 14 בנובמבר 2017, באותם התנאים האמורים לעיל.
תקופת ההסכם הניהול המתוקן הינה עד ליום 14 בנובמבר 2020 (להלן: "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך הסכם הניהול, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)

2. הסכם העסקה עם הגברת יעל לוטן

ביום 7 באוקטובר 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה (להלן: "הסכם העסקה") עם הגברת יעל לוטן, בתו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, שבהשכלתה הינה בעלת תואר LLB במשפטים ו- BA במנהל עסקים, שמכהנת בתפקיד היועצת המשפטית ומזכירת החברה וכן כנציגת החברה בפרויקטים וחברות בחו"ל החל מחודש ינואר 2005 (להלן: "יעל").

ביום 13 בספטמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם יעל בתפקיד היועצת המשפטית וכן כנציגת החברה בפרויקטים וחברות בחו"ל, בתנאים כמפורט להלן ואשר נכנסו לתוקפם ביום 22 בנובמבר 2017:

1) יעל תהא זכאית למשכורת חודשית כוללת ברוטו, בסך של 40,000 ש"ח (להלן: "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה מפורסם במועד הקובע. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.

2) יעל תהא זכאית לקבל מענק שנתי, בגובה של 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע הדירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושאת המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי יעל במהלך השנה.

על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור, ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת יעל ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.

המענק ישולם ליעל בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן

3) יעל תהא זכאית אחת לשנה למשכורת 13, ככל ותתקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.

4) החברה תעמיד לרשות יעל רכב חברה בשווי שימוש חודשי כולל של עד 5,200 ש"ח (כפוף לתיקונים כפי שיהיו, מעת לעת, על ידי רשויות המס) (להלן לפי הענין: "הרכב"). כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה.

5) תקופת הסכם העסקה - הסכם העסקה יעמוד בתוקפו עד ליום 22 בנובמבר 2020 (לעיל ולהלן: "המועד הקובע") ויעמוד בתוקפו למשך שלוש שנים, החל מהמועד הקובע (להלן: "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך ההסכם, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)

3. הסכם העסקה עם מר אמיר לוטן

ביום 7 ביולי 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר אמיר לוטן, בנו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, שבהשכלתו הינו בעל תואר שני במחשבים ואשר משמש כמנהל תחום פרויקטי פינוי בינוי ותמ"א 38 של החברה (להלן: "אמיר").

ביום 24 באוגוסט 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם אמיר בתנאים כמפורט להלן ואשר נכנסו לתוקפם ביום 14 בנובמבר 2017:

(א) אמיר יהא זכאי למשכורת חודשית כוללת ברוטו בסך של 32,000 ש"ח (להלן: "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה מפורסם במועד הקובע. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.

(ב) אמיר יהא זכאי לקבל מענק שנתי, בגובה של 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע הדירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושא המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי אמיר במהלך השנה.

על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור, ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת אמיר ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.

המענק ישולם לאמיר בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן.

(ג) אמיר יהא זכאי אחת לשנה למשכורת 13, ככל ותתקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.

(ד) אמיר יהא זכאי לרכב בשווי שימוש של 4,200 ש"ח כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה או שיהא זכאי להחזר הוצאות רכב בגובה 6,000 ש"ח חודשי, בתוספת הצמדה למדד, לפי בחירת העובד.

(ה) תקופת הסכם העסקה - הסכם העסקה יעמוד בתוקפו עד ליום 14 בנובמבר 2020 (להלן: "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך ההסכם, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.

(ו) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לסיים את ההתקשרות נשוא הסכם העסקה לאלתר בנסיבות המצדיקות פיטורין ללא תשלום פיצויי פיטורין וזאת בכפוף להוראות הדין.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)

4. הסכם העסקה עם הגברת חן גור לוטן

ביום 7 באוקטובר 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם העסקה נמשך (להלן: "הסכם העסקה") עם הגברת חן גור לוטן, בתו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, אשר בהשכלתה הינה מהנדסת תעשיה ובעלת תואר שני במנהל עסקים בהתמחות שמאות מקרקעין, המכהנת כמנהלת הנכסים המניבים של החברה וכן של הקמת מערכת הנהלים בחברה והטמעתם (להלן: "העובדת").

ביום 24 באוגוסט 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם חן בתנאים כמפורט להלן ואשר נכנסו לתוקפם ביום 14 בנובמבר 2017:

1) חן תהא זכאית למשכורת חודשית כוללת ברוטו בסך של 32,000 ש"ח (להלן: "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה מפורסם במועד הקובע. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.

2) חן תהא זכאי לקבל מענק שנתי, בגובה של 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע הדירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושאת המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי חן במהלך השנה.

   על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור, ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת חן ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.

   המענק ישולם לחן בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן.

3) חן תהא זכאית אחת לשנה למשכורת 13, ככל ותתקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.

4) חן תהא זכאית לרכב בשווי שימוש של 4,200 ש"ח כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה.

5) תקופת הסכם העסקה - הסכם העסקה יעמוד בתוקפו עד ליום 14 בנובמבר 2020 (להלן: "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך ההסכם, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.

6) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לסיים את ההתקשרות נשוא הסכם העסקה לאלתר בנסיבות המצדיקות פיטורין ללא תשלום פיצויי פיטורין וזאת בכפוף להוראות הדין.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמים עם צדדים קשורים

1. הסכם שירותי ניהול

(א) בהתאם להסכם הניהול מיום 5 במאי 2010 והתיקון לו מיום 19 באפריל 2016 (שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה) בין החברה לבין לוינשטין נכסים מעניקה החברה לקבוצת לוינשטין נכסים שיכללו בין היתר את השירותים הבאים:

(1) שירותי ניהול כלליים -

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

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

(3) שירותי ניהול מסחרי להשכרת נכסי קבוצת לוינשטין נכסים.

(ב) בגין העמדת שירותי הניהול ללוינשטין נכסים כמפורט לעיל ולהלן, תשלם לוינשטין נכסים לחברה סכומים כדלקמן:

(1) דמי ניהול אשר יהיו הנמוכים מבין:

(א) 4.8 מיליון ש"ח,

(ב) דמי ניהול בשיעור מדורג (בתוספת מע"מ) מסך דמי השכירות ברוטו (ללא מע"מ) מאותם נכסים:

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

(ג) תחשיב דמי ניהול בהתאם לאומדן עלויות.

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

(ג) בנוסף מאפשר הסכם הניהול להתקשר עם לוינשטין נכסים לשם התמודדות יחד על רכישת והקמת נכסים ו/או הגשת הצעה משותפת במכרזים.

הסכם הניהול יעמוד בתוקפו עד ליום 12 במאי 2019.

(ד) ביום 10 במרס 2016 אישר דירקטוריון לוינשטין נכסים לאחר שהתקבלה המלצת ועדת התגמול והביקורת של לוינשטין נכסים, להאריך את תוקפו של הסכם שירותי הניהול, באותם התנאים המפורטים לעיל, בשלוש שנים נוספות החל מיום 12 במרס 2016 (להלן: "**התוספת להסכם הניהול**"). ביום 18 באפריל 2016 אישרה אסיפת בעלי המניות את הארכה האמורה.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)

2. הסכם שכירות חניות

ביום 5 במאי 2010 התקשרה לוינשטין נכסים בהסכם עם החברה לפיו החברה תשכור עד 30 חניות במגדל וזאת לתקופה של ארבע שנים (להלן - "תקופת השכירות"). השכירות תוארך באופן אוטומטי בחמש תקופות נוספות של ארבע שנים כל אחת.
תמורת שכירות מקומות החניה במהלך תקופת השכירות תשלם החברה לחברה המאוחדת סך של 856 ש"ח לכל מקום חניה לכל חודש של שכירות בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

3. אי תחרות

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

4. התחייבות לתיחום פעילות

(א) החברה התחייבה ללוינשטין נכסים לתיחום פעילות, בין במישרין ובין באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה, בתחומי מדינת ישראל ולא תחזיק שליטה בתאגיד העוסק בפעילות לוינשטין נכסים בשטחי מדינת ישראל. על אף האמור לעיל, ההגבלה לא תחול במקרים מסויימים שפורטו בכתב ההתחייבות לתיחום הפעילות.

החברה התחייבה כי במהלך תקופת ההתחייבות, תעביר ללוינשטין נכסים כל הזדמנות עסקית שתיקרה בפניה בתחומי פעילות לוינשטין נכסים.

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

"פעילות לוינשטין נכסים" - רכישה, ייזום, הקמה ו/או ניהול נכסים מניבים, לרבות רכישת זכויות במקרקעין לשם ייזום והקמת נכס/ים מניב/ים עליהם; "נכסים מניבים" - נכסי מקרקעין בישראל המיועדים להשכרה לשימושים שונים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, משרדים, חניה, אחסון, תעשיה ומסחר, לרבות במסגרת בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים וכד'.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)

4. התחייבות לתיחום פעילות (המשך)

(ב) ביום 5 במאי 2015 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, להאריך את תוקפו של כתב ההתחייבות לתיחום הפעילות, אשר עליו חתמה החברה במאי 2010 כלפי לוינשטין נכסים, לתקופה נוספת של 5 שנים החל מיום 12 במאי 2015 באותם התנאים למעט כמפורט בכתב ההתחייבות.

5. הסכם ניהול הבניה

(א) כללי

(1) בהתאם להסכם מיום 5 במאי 2010 התקשרה החברה עם לוינשטין נכסים בהסכם לפיו החברה תעניק לקבוצת לוינשטין נכסים את שירותי ניהול הבניה, כהגדרתם בהסכם, לנכסי הנדל"ן שבבעלות ו/או יהיו בבעלות קבוצת לוינשטין נכסים, מעת לעת (להלן - "הסכם ניהול הבניה" ו/או "ההסכם").

(2) תוקפו של הסכם שירותי הבנייה הוארך לתקופה נוספת ביום 12 במאי 2015 לתקופה של 5 שנים.

(3) בנוסף, נקבעו בהסכם תנאים בדבר ביטול ההסכם לפני סיומו.

(ב) שירותי ניהול הבניה

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

(ג) זכות להעמדת שירותי ניהול באתר הפרויקט

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

(ד) התמורה

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

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

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)

5. הסכם ניהול הבניה (המשך)

(ה) בהסכם ניהול הבניה הובהר כי, אין ולא יהיו כל יחסי עובד-מעביד בין לוינשטין נכסים לבין החברה ועובדיה, ואין בהוראות הסכם ניהול הבניה כדי לקשור בין מי מהם לבין לוינשטין נכסים יחסי עובד-מעביד, לכל דבר ועניין.

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. ניהול סיכונים פיננסיים

1. כללי

פעילותה של החברה בענפי הנדל"ן מעמידה בפני ההנהלה צורך ליטול סיכוני שוק הנובעים משינויים במחירי חומרי הגלם והמוצרים המופקים מהם, משינויים בשער החליפין של ש"ח לדולר ולמטבעות חוץ נוספים וכן משינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה.

מדיניות ניהול הסיכונים של החברה נועדה לאפשר להנהלה לעמוד ביעדיה העסקיים ע"י הערכת התוצאות האפשריות של החשיפה והגבלתה בהתאם לקריטריונים שנקבעים ע"י דירקטוריון החברה. קריטריונים אלו מתבססים על הערכת הסיכונים בהתחשב בתחזיות לגבי התפתחויות במחירי חומרי הגלם ומחירי המכירה הנהוגים בשווקי הנדל"ן, בשער החליפין, בשיעורי ריבית והאינפלציה.

2. חשיפה לשינויים במחירי חומרי הגלם ומוצרי החברה

במסגרת פעילותה של החברה בענף הנדל"ן היא פועלת כייזם וכקבלן מבצע של עבודות בניה שונות. בתחום פעילות זה משמשת החברה כקבלן ראשי ומבצעת את הפרויקט באמצעות קבלני משנה. שינויים במחירי חומרי גלם בארץ ובעולם ושינויים בשכר עבודה ובזמינות כוח עבודה משפיעים על עלויות הבניה, ולפיכך על הרווח הנובע מהפרויקטים.

3. חשיפה לשינוי בשער החליפין

לחברה נכסים והתחייבויות הצמודים או נקבעים במטבע חוץ (בעיקר מפעילות חוץ). כתוצאה מכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ. במקביל, הכנסות החברה מפעילותה בחו"ל והנכסים המוחזקים על ידי פעילויות החוץ נקובים אף הם במטבעות חוץ שונים.

במסגרת פעילות ההשקעה בחו"ל חשופה הקבוצה לשינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ. החשיפה לשערי חליפין במסגרת ההשקעות בחו"ל (השקעות נדל"ן בקפריסין ובהודו) נובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות המוחזקות בחו"ל והן מדרכי המימון של ההשקעות. חברות הקבוצה פועלות לצמצום חשיפה זו על ידי השקעה בחברות המנוהלות באופן אוטונומי, אשר עיקר נכסיהן והכנסותיהן נקובים או צמודים למטבע תפעולי (דולר, אירו, רופי ולירה שטרלינג) ועל ידי מימון ההשקעות, ככל האפשר באותו מטבע תפעולי.

במסגרת פעילות החברה בענף הנדל"ן בישראל שינויים בשערי המטבע בין המטבעות השונים וביחס לשקל משפיעים גם הם על עלויות הבניה ולעיתים אף על מחירי המכירה כאשר אלה נקובים במט"ח. יודגש כי החברה פועלת לקביעת מחירים נקובים בש"ח.

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

3. חשיפה לשינוי בשער החליפין (המשך)

מפעם לפעם החברה עושה שימוש בנגזרי מטבע חוץ (חוזי אקדמה) כדי להגן מפני הסיכון שתזרימי המזומנים הנקובים בסכומים השונים ממטבע הפעילות, הנובעים מנכסים והתחייבויות קיימים במסגרת התקשרויות איתנות או התקשרויות חזויות שסבירות התרחשותן גבוהה (highly probable) יושפעו משינויים בשערי החליפין. עסקאות הגנה אלה אינן מהוות גידור חשבונאי.

4. חשיפה לאינפלציה

לשינויים ברמת האינפלציה במשק השפעה על התוצאות העסקיות של החברה. חלק ניכר מהתחייבויות החברה לזמן ארוך, צמוד למדד המחירים לצרכן. מאידך, יש לציין כי הכנסות החברה מדמי שכירות בארץ צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן. בהתאם, לחברה יש "הגנה טבעית" חלקית בגין החשיפה כאמור.

5. חשיפה לשינויי שיעור ריבית

(א) סיכון שווי הוגן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך הנושאות ריבית בשיעורים קבועים מראש אשר חושפים את החברה לסיכון שווי הוגן כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית בשוק, כדלקמן:

החברה הנפיקה אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה, שיתרת ההתחייבות בגינן ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמת בכ- 239,458 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם).

לוינשטין נכסים הנפיקה אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה, שיתרת ההתחייבות בגינן ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמות בכ-126,010 אלפי ש"ח (כולל ריבית לשלם).

הקבוצה נטלה הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמת בכ- 358,971 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם), הנושאות ריבית קבועה.

(ב) סיכון תזרימי מזומנים

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הנושאות ריבית משתנה אשר חושפות את החברה לסיכון תזרימי מזומנים כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית בשוק, כדלקמן:

לקבוצה אשראי לזמן קצר (כולל משיכות יתר) ללא הצמדה, המסתכם ליום 31 בדצמבר 2017 לסך של כ- 120,935 אלפי ש"ח, הנושא ריבית בשיעור משתנה התלוי בגובה ריבית הפריים.

לקבוצה הלוואות לזמן ארוך הנקובות בש"ח ללא הצמדה ובריבית משתנה, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמת בכ- 75,713 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם), הנושאות ריבית בשיעור משתנה התלוי בריבית הפריים.

לוינשטין נכסים הנפיקה אגרות חוב ללא הצמדה, שיתרת ההתחייבות בגינן ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכמת בכ- 23,635 אלפי ש"ח לפירעון בשנת 2018, הנושאות ריבית הנקובה באג"ח ממשלתי מסדרת 520 בתוספת מרווח 3.5% שנתי. ליום 31 בדצמבר 2017 הריבית הינה 3.61%.

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

5. חשיפה לשינויי שיעור ריבית (המשך)

הטבלאות להלן מציגות את תזרים פירעון ההתחייבויות הפיננסיות לזמן ארוך לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016, החשופות לסיכוני תזרים מזומנים וסיכוני שווי הוגן, כאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל.

התחייבויות לזמן ארוך החשופות לסיכוני:

	תזרים מזומנים		שווי הוגן		
	הלוואות בריבית משתנה	אגרות חוב שקליות בריבית משתנה	הלוואות שקליות בריבית קבועה	אגרות חוב שקליות בריבית קבועה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2017:					
עד שנה	5,696	23,635	15,101	53,129	97,561
שנים 1-2	5,619	-	13,882	50,857	70,358
שנים 2-3	21,335	-	214,711	50,857	286,903
שנים 3-4	40,583	-	86,644	73,810	201,037
שנים 4-5	583	-	7,015	73,810	81,408
מעל 5 שנים	1,897	-	21,618	63,005	86,520
	75,713	23,635	358,971	365,468	823,787
ליום 31 בדצמבר 2016:					
עד שנה	8,304	17,798	18,703	40,934	85,739
שנים 1-2	5,619	23,567	14,189	50,819	94,194
שנים 2-3	5,618	-	13,867	50,819	70,304
שנים 3-4	21,334	-	214,699	50,819	286,852
שנים 4-5	40,584	-	86,629	73,772	200,985
מעל 5 שנים	2,480	-	54,406	136,586	193,472
	83,939	41,365	402,493	403,749	931,546

6. סיכוני אשראי

המזומנים ושווי מזומנים, המזומנים המוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות וההשקעות הסחירות לזמן קצר של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 מופקדים, בחלקם הגדול, בתאגידים בנקאיים ישראליים. ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד של החברה מנוהלים על ידי חברות ניהול תיקים והם כוללים בעיקר אגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות בעלי דירוג השקעה גבוה וכן יחידות השתתפות בקרנות נאמנות. להערכת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו קלוש.

הקבוצה מבצעת מעקב באופן שוטף על איכות חובות הלקוחות וזוקפת הפרשה לחובות מסופקים באופן ספציפי בהתייחס לחובות באותם המקרים בגינם קיימות ראיות אובייקטיביות לכך שאין ביכולת הקבוצה לגבות את יתרת חוב הלקוחות (כגון בגין הסבירות לגבי אי יכולת פירעון או קשיים כלכליים מהותיים של בעל החוב) במסגרת תקופת האשראי שניתנה ובהתבסס על נסיון העבר.

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

6. סיכוני אשראי (המשך)

רוב מכירות הקבוצה נעשות למספר רב של לקוחות. אי-לכך, יתרות הלקוחות של הקבוצה בדרך כלל אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 31 בדצמבר 2016.

החברה אינה נותנת אשראי ללקוחות בגין הנכסים המניבים. בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות. החברה והחברות המאוחדות בוחנות באופן שוטף את טיב הלקוחות ובהתאם קובעות את היקף ההתקשרות עימם ודורשות מהם בטחונות מתאימים.

לפיכך בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 31 בדצמבר 2016 לא קיימת הפרשה בגין חובות מסופקים.

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכוני אשראי:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים	84,191	170,116
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות	24,654	26,373
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	30,239	23,850
לקוחות והכנסות לקבל (1)	60,581	3,031
חייבים ויתרות חובה אחרות	9,886	47,614
הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע	10,772	6,079
השקעות והלוואות	15,709	17,579
	236,032	294,642
(1) להלן הרכב סעיף הלקוחות:		
לקוחות בגינם קיימים ביטחונות	57,353	1,423
לקוחות בגינם לא קיימים ביטחונות	3,228	1,608
	60,581	3,031

להלן גיול חובות של לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע והלוואות אחרות:

	31 בדצמבר			
	2017		2016	
	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אינם בפיגור	90,814	-	68,194	-
פיגור של 121 יום עד שנה	39	-	-	-
פיגור של מעל לשנה	6,095	-	6,109	-
	96,948	-	74,303	-

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

7. סיכוני נזילות

החברה מממנת את צורכי הפעילות השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר וארוך. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה יתרות אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב) בהיקף של 218,496 אלפי ש"ח.

מדיניות החברה לנהל את נזילותה על ידי בחינת תחזיות שוטפות לשם ניהול המזומנים לצרכים התפעוליים, פיקוח ותכנון התשלומים לספקים ונותני שירותים תוך התחשבות בהתחייבויות לזמן ארוך ובעמידה באמות מידה פיננסיות. מעקב אחר נזילות החברה מתבצע בשתי רמות: נזילות לזמן קצר ונזילות לזמן ארוך. נזילות בזמן הקצר נמדדת על בסיס יומי, שבועי וחודשי ואילו נזילות לזמן ארוך נמדדת על בסיס רבעוני ושנתי.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 (תזרימי מזומנים לא מהוונים):

	31 בדצמבר			
	12 חודשים	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2017:				
אשראי מתאגידים בנקאיים	159,202	426,283	26,516	612,001
ספקים ונותני שירותים	7,865	-	-	7,865
זכאים ויתרות זכות	29,926	-	-	29,926
התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	13,357	-	-	13,357
אגרות חוב	87,201	278,671	67,353	433,225
התחייבויות אחרות	-	3,484	-	3,484
	297,551	708,438	93,869	1,099,858
2016:				
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	94,650	452,949	65,605	613,204
ספקים ונותני שירותים	9,039	-	-	9,039
זכאים ויתרות זכות	41,706	-	-	41,706
התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	1,428	-	-	1,428
אגרות חוב	70,804	287,815	119,530	478,149
התחייבויות אחרות	-	2,519	-	2,519
	217,627	743,283	185,135	1,146,045

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. להלן תמצית המכשירים הפיננסיים שבדוחות על המצב הכספי של החברה לפי חלוקה לקבוצות:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים:		
מזומנים ושווי מזומנים	84,191	170,116
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות	24,654	26,373
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	30,239	23,850
לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע	71,353	9,110
חייבים ויתרות חובה אחרות	25,595	65,193
	236,032	294,642
התחייבויות:		
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	555,619	539,987
ספקים ונותני שירותים	7,865	9,039
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות	33,410	44,225
התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	13,357	1,428
אגרות חוב	388,574	444,399
	998,825	1,039,078

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי

א) גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

פריטים אשר ערך הספרים שלהם מהווה קירוב לשווי ההוגן:

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים הבאים: מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות, לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע, חייבים ויתרות חובה אחרות, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות, אשר הינם בעלי אופי שוטף, הינו תואם או מהווה קירוב לשוויים ההוגן.

הערך בספרים של הלוואות מתאגידים בנקאיים שיתרת הקרן שטרם נפרעה בגינן נושאת ריבית משתנה, ובהתאם, היתרה במאזני החברה ליום 31 בדצמבר 2017, מהווה קירוב לשוויין ההוגן.

המכשירים הפיננסיים הנכללים במסגרת יתרת הנכסים שאינם שוטפים הינם בגין הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, הלוואות לחברות בניה בקפריסין, הלוואות לשותפים בפרויקטים והלוואות לאחרים. מכשירים פיננסיים אלה מוצגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי לפי עלותם המופחתת המהווה קירוב לשוויים ההוגן. ליתרות ההלוואות הכלולות בסעיפים אלו ולתנאיהן ראה ביאור 11.

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

	31 בדצמבר	
	ערך בספרים	שווי הוגן
התחייבויות פיננסיות	**מיליוני ש"ח**	**מיליוני ש"ח**
2017:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):		
בהצמדה למדד	37.5	39.9
ללא הצמדה	321.5	326.6
אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בריבית קבועה (*)	240.6	255.1
אגרות חוב (סדרה א') של לוינשטין נכסים בריבית משתנה (*)	23.6	24.2
אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטין נכסים בריבית קבועה (*)	124.4	131.0
2016:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):		
בהצמדה למדד	57.5	58.8
ללא הצמדה	344.9	341.3
אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בריבית קבועה (*)	279.6	289.4
אגרות חוב (סדרה א') של לוינשטין נכסים בריבית משתנה (*)	41.1	42.8
אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטין נכסים בריבית קבועה (*)	123.7	124.4

(*) השווי ההוגן נקבע בהתאם לציטוט מחיר אגרות חוב סחירות לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 מהבורסה לניירות ערך בתל אביב. הערך בספרים הוא בניכוי הוצאות הנפקה ולרבות סכומים בגין ריבית לשלם.

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ב) מדרג שווי הוגן

הטבלאות להלן מפרטת בדבר קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 (ראה גם ביאור 3 לעיל לעניין אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים):

	רמה 1	רמה 2
	מליון ש"ח	
2017:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):		
בהצמדה למדד	-	39.9
ללא הצמדה	-	326.6
אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בריבית קבועה	255.1	-
אגרות חוב (סדרה א') של לוינשטין נכסים בריבית משתנה	24.2	-
אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטין נכסים בריבית קבועה	131.0	-
2016:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):		
בהצמדה למדד	-	58.8
ללא הצמדה	-	341.3
אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בריבית קבועה	289.4	-
אגרות חוב (סדרה א') של לוינשטין נכסים בריבית משתנה	42.8	-
אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטין נכסים בריבית קבועה	124.4	-

ג) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2

מכשירים פיננסיים	טכניקות הערכה	נתונים בהם נעשה שימוש במדידת השווי ההוגן
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה	היוון תזרימי מזומנים - הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים כשהם מהוונים על בסיס שיעור הריבית המקובל להלוואות בתנאים דומים במועד המדידה.	שיעור היוון הנע בטווח שבין 2.7%-3.5% להלוואות הצמודות ו- 2.8%-5.2% להלוואות הלא צמודות.

2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

לחברה יתרת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שיתרתם ליום 31 בדצמבר 2017 הינה בסך 30,239 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 - 23,850 אלפי ש"ח), אשר שווים ההוגן מסווג תחת רמה 1 במדרג השווי ההוגן (השווי ההוגן נקבע על פי שערי הסגירה של ניירות ערך בבורסה בכל תאריך דיווח).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

	31 בדצמבר 2017					
	צמוד מדד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים						
מזומנים ושווי מזומנים	-	6,169	44	77,978	-	84,191
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות	-	-	-	24,654	-	24,654
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	9,404	1,161	-	19,674	-	30,239
לקוחות והכנסות לקבל	54,815	-	-	5,766	-	60,581
חייבים ויתרות חובה	-	345	-	9,541	9,941	19,827
מסים לקבל	-	-	-	-	1,740	1,740
הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע	-	-	-	10,772	-	10,772
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	-	-	-	-	340,074	340,074
נכס המוחזק למכירה	-	-	-	-	36,288	36,288
נכסים שאינם שוטפים						
מלאי קרקעות	-	-	-	-	1,478	1,478
השקעות והלוואות	-	4,748	7,180	3,781	6,651	22,360
השקעות בחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	69,545	69,545
רכוש קבוע	-	-	-	-	20,888	20,888
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	1,346,905	1,346,905
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-	-	32,523	32,523
נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	-	-	-	-	38,135	38,135
מסים נדחים	-	-	-	-	16,058	16,058
סה"כ נכסים	64,219	12,423	7,224	152,166	1,920,226	2,156,258
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(18,492)	-	-	(200,004)	-	(218,496)
ספקים ונותני שירותים	-	-	-	(7,865)	-	(7,865)
זכאים ויתרות זכות	(1,016)	-	-	(26,160)	(34,739)	(61,915)
מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	(18,500)	(18,500)
התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	-	(13,357)	-	(13,357)
הפרשות	-	-	-	(2,750)	-	(2,750)
מסים לשלם	-	-	-	-	(51)	(51)
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	-	-	(35,366)	(35,366)
התחייבויות שאינן שוטפות						
הלוואות מתאגידים בנקאיים	(31,579)	-	-	(382,308)	-	(413,887)
אגרות חוב	(111,760)	-	-	(200,050)	-	(311,810)
התחייבויות אחרות	(183)	(689)	-	(2,612)	(1,135)	(4,619)
הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	(1,938)	(1,938)
מסים נדחים	-	-	-	-	(158,068)	(158,068)
סה"כ התחייבויות	(163,030)	(689)	-	(835,106)	(249,797)	(1,248,622)
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)	(98,811)	11,734	7,224	(682,940)	1,670,429	907,636

(*) החברה לא כללה ניתוחי רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים מאחר ובין היתר השינוי הקיצוני אשר היה על החברה לנתח במסגרת ניתוח הרגישות אינו חושף את החברה לסיכון מהותי.

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

	31 בדצמבר 2016					
	צמוד מדד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים						
מזומנים ושווי מזומנים	-	10,702	8,639	150,775	-	170,116
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות	-	-	-	26,373	-	26,373
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	9,658	1,318	571	12,303	-	23,850
לקוחות והכנסות לקבל	-	-	-	3,031	-	3,031
חייבים ויתרות חובה	-	-	51	9,766	7,430	17,247
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה	37,797	-	-	-	-	37,797
מסים לקבל	-	-	-	-	1,123	1,123
הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע	-	-	-	6,079	-	6,079
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	-	-	-	-	482,602	482,602
נכסים שאינם שוטפים						
מלאי קרקעות	-	-	-	-	1,478	1,478
השקעות והלוואות	-	6,424	7,333	3,822	7,640	25,219
השקעות בחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	60,603 (*)	60,603
רכוש קבוע	-	-	-	-	21,878	21,878
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	1,135,052 (*)	1,135,052
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-	-	32,104	32,104
נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	-	-	-	-	39,769	39,769
מסים נדחים	-	-	-	-	21,626 (*)	21,626
סה"כ נכסים	47,455	18,444	16,594	212,149	1,811,305	2,105,947
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(7,629)	-	-	(131,665)	-	(139,294)
ספקים ונותני שירותים	-	(132)	(15)	(8,892)	-	(9,039)
זכאים ויתרות זכות	-	(205)	(205)	(39,447)	(40,984)	(80,841)
התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	-	(1,428)	-	(1,428)
הפרשות	-	-	-	(1,849)	-	(1,849)
מסים לשלם	-	-	-	-	(1,149)	(1,149)
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	-	-	(146,406)	(146,406)
התחייבויות שאינן שוטפות						
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	(49,956)	-	-	(409,469)	-	(459,425)
אגרות חוב	(123,680)	-	-	(261,987)	-	(385,667)
התחייבויות אחרות	(73)	(764)	-	(1,682)	(952)	(3,471)
הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	(2,974)	(2,974)
מסים נדחים	-	-	-	-	(132,277)	(132,277)
סה"כ התחייבויות	(181,338)	(1,101)	(220)	(856,419)	(324,742)	(1,363,820)
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)	(133,883)	17,343	16,374	(644,270)	1,486,563	742,127

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

(**) החברה לא כללה ניתוחי רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים מאחר ובין היתר השינוי הקיצוני אשר היה על החברה לנתח במסגרת ניתוח הרגישות אינו חושף את החברה לסיכון מהותי.

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. פירוט מרכיבי הוצאות המימון והכנסות המימון:

ראה ביאור 27ז'.

ו. ביטחונות

ביטחונות שניתנו

להלן הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 המשמשים ביטחונות להתחייבויות החברה:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	22,253	24,892
פיקדונות לזמן קצר	2,401	1,481
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	30,239	23,850
	54,893	50,223

ביטחונות שהתקבלו

באשר לביטחונות שהתקבלו ראה סעיף א'6 בביאור זה באשר לריכוז סיכוני אשראי.

ז. ערבויות שניתנו

באשר לערבויות שניתנו, ראה ביאור 25ב'.

ח. מדיניות ניהול ההון בחברה

יעדי מדיניות ניהול ההון (Capital) בחברה הם כדלקמן:

א. להבטיח את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי.

ב. לספק לבעלי המניות בחברה תשואה הולמת כהחזר על השקעתם.

ג. לשמור על יחסי הון נאותים ודירוג אשראי גבוה שיאפשרו לחברה לשמור על מיצובה העסקי הנוכחי.

החברה פועלת לקיום יעדים אלה באמצעות תמחור נאות של המוצרים והשירותים אותם היא מספקת תוך התאמה לרמת הסיכון הקיימת בשווקים בהם פועלת החברה.

החברה מחשיבה כהון את מרכיבי ההון החשבונאי כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי. החברה בוחנת את ההון באמצעות יחס ההון לחוב הפיננסי, נטו (להלן - "יחס כיסוי החוב"). החוב הפיננסי, נטו כולל את כלל ההתחייבויות למוסדות פיננסיים, אגרות החוב, ובניכוי נכסים נזילים הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים הנמדדים לפי שווי הוגן.

החברה פועלת לשמר את יחס כיסוי החוב שלא יעלה על 55%.

הנהלת החברה מנהלת את מבנה ההון ומבצעת בו התאמות מפעם לפעם עקב שינויים בתנאים הכלכליים ובמאפייני הסיכון של השווקים בהם פועלת החברה. החברה נוקטת באמצעים שונים בכדי לשמר את מבנה ההון הדרוש לה ולצורך העמידה ביחס כיסוי החוב בטווח שהוגדר.

ט. מדיניות חלוקת דיבידנדים - ראה ביאור 26ג'.

י. אמות מידה פיננסיות

1. התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג')

ראה ביאור 21ד'.

2. דירוג החברה

ראה ביאורים 21י' ו- 21יא' לעיל.

ביאור 31 - מגזרי פעילות

הקבוצה מיישמת את IFRS 8, מגזרי פעילות. בהתאם, הדיווח המגזרי מבוסס על ניתוחי הנהלת החברה ועל הדיווחים הפנימיים בחברה ("גישת ההנהלה").

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים

בהתאם לגישת ההנהלה כאמור, מדווחת החברה על המגזרים הבאים: ייזום נדל"ן למגורים (כולל פעילות החברה בהודו), נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות ונדל"ן להשקעה. כללי החשבונאות שיושמו בדיווח המגזרי תואמים את כללי החשבונאות המקובלים שאומצו לצורך עריכה והצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אופן ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות נקבע בהתאם להערכת הנהלת החברה לגבי חלוקת המשאבים הניהוליים של החברה למגזרי הפעילות השונים. הוצאות מכירה מיוחסות ספציפית לרכיבי הפעילות הרלוונטיים.

בשנת 2017 הוצאות ההנהלה וכלליות שאינן ניתנות לייחוס למגזר ספציפי יוחסו לפי הערכת ההנהלה באופן הבא:

- ייחוס של 60% למגזר נדל"ן להשקעה.
- ייחוס של 38% למגזר ייזום למגורים.
- ייחוס של 2% למגזר ביצוע עבודות קבלניות.

בשנת 2016 הוצאות ההנהלה וכלליות יוחסו לפי הערכת ההנהלה באופן הבא:

- ייחוס של 55% למגזר נדל"ן להשקעה.
- ייחוס של 43% למגזר ייזום למגורים.
- ייחוס של 2% למגזר ביצוע עבודות קבלניות.

בשנת 2015 הוצאות ההנהלה וכלליות יוחסו לפי הערכת ההנהלה באופן הבא:

- ייחוס של 50% למגזר נדל"ן להשקעה.
- ייחוס של 45% למגזר ייזום למגורים.
- ייחוס של 5% למגזר ביצוע עבודות קבלניות.

ההכנסות הנובעות לחברה והמובאות בדיווח המגזרי כאמור הינן כיום בישראל בלבד. כלל הכנסות החברה הינן מלקוחות חיצוניים.

תוצאות הפעילות במגזרים כוללות את ייחוס חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומסווגות בדיווח המגזרי בהתאם לאופי הפעילות.

הסכומים שהוצגו במסגרת מגזר "אחרים" כוללים סכומים המתייחסים לתחום הנדל"ן אולם כאלה שאינם מיוחסים במישרין לפעילות של המגזרים ברי הדיווח.

כמתואר בביאור 2לז' לעיל, הקבוצה יישמה במהלך שנת הדוח באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) למפרע מיום 1 בינואר 2017.

החל ממועד זה, נתוני המגזרים מוצגים בהתאם להשפעות הנגזרות מיישום IFRS 15. לאור יישום התקן למפרע באופן חלקי (יישום גישת ההשפעה המצטברת) מספרי ההשוואה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015 לא הוצגו מחדש (נתוני המגזרים במספרי ההשוואה חושבו בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה הקודמת של הקבוצה).

כלל הכנסות שהוכרו בשנת 2017 ממכירות במגזר ייזום נדל"ן למגורים הינן לאורך זמן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017				
	ייזום נדל"ן למגורים	נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות	נדל"ן להשקעה	אחרים	סה"כ מאוחד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מידע על הרווח והפסד:					
הכנסות	208,632	16,969	206,208	1,447	433,256
עלות הכנסות	(185,004)	(15,916)	(18,552)	-	(219,472)
	23,628	1,053	187,656	1,447	213,784
הוצאות מכירה	(5,217)	-	(990)	-	(6,207)
הוצאות הנהלה וכלליות	(8,428)	(1,781)	(15,097)	-	(25,306)
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(13,645)	(1,781)	(16,087)	-	(31,513)
רווח (הפסד) תפעולי	9,983	(728)	171,569	1,447	182,271
הכנסות מימון					2,650
הוצאות מימון					(32,284)
הוצאות מימון, נטו					(29,634)
רווח לפני מסים על הכנסה					152,637
מסים על הכנסה					(36,745)
רווח לשנה					115,892
מיוחס ל:					
בעלי המניות של החברה					83,713
זכויות שאינן מקנות שליטה					32,179
					115,892
מידע אחר:					
נכסי המגזר	463,167	14,728	1,629,103	49,260	2,156,258
סך התחייבויות המגזר	199,850	6,568	694,110	348,094 (1)	1,248,622
עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך	-	473	139,721	1,091	141,285
פחת והפחתות	(44)	(51)	(1,311)	(897)	(2,303)
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות		4,723	47,027		51,750

(1) כולל התחייבויות שאינן ספציפיות המממנות נדל"ן להשקעה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016									
	ייזום נדל"ן למגורים		נדל"ן -ביצוע עבודות קבלניות	נדל"ן להשקעה		אחרים		סה"כ מאוחד
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
מידע על הרווח והפסד:								
הכנסות	230,755	(1)	-	158,277	(2)	18		389,050
עלות הכנסות	(219,579)		(193)	(15,257)		(771)	(3)	(235,800)
	11,176		(193)	143,020		(753)		153,250
הוצאות מכירה	(3,480)	(4)	-	(1,819)	(4)	-		(5,299)
הוצאות הנהלה וכלליות	(10,031)	(4)	(467)	(12,832)	(4)	-		(23,330)
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(13,511)		(467)	(14,651)		-		(28,629)
רווח (הפסד) תפעולי	(2,335)		(660)	128,369		(753)		124,621
הכנסות מימון								2,262
הוצאות מימון								(27,677)
הוצאות מימון, נטו								(25,415)
רווח לפני מסים על הכנסה								99,206
מסים על הכנסה								(7,343)
רווח לשנה								91,863
מיוחס ל:								
בעלי המניות של החברה								69,010
זכויות שאינן מקנות שליטה								22,853
								91,863
מידע אחר:								
נכסי המגזר	555,979		6,446	1,478,277		65,245		2,105,947
סך התחייבויות המגזר	262,920		463	695,603		404,834	(5)	1,363,820
עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך	-		226	17,576		737		18,539
פחת והפחתות	(11)		-	(1,284)		(894)		(2,189)
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות				29,601				29,601

(1) כולל ביטול הפרשה לירידת ערך של השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בפעילות בהודו בסך של כ- 8 מליון ש"ח. מלוא ההחזקות בחברה המוחזקת נמכרו במהלך שנת 2016.
(2) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2מ'.
(3) כולל סך של 771 אלפי ש"ח הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ שנזקפו לרווח והפסד.
(4) סיווג מחדש - ראה ביאור 2לט'1.
(5) כולל התחייבויות שאינן ספציפיות המממנות נדל"ן להשקעה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015									
	ייזום נדל"ן למגורים		נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות	נדל"ן להשקעה		אחרים		סה"כ מאוחד		
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
מידע על הרווח והפסד:										
הכנסות	77,534		26,348	180,220		55		284,157		
עלות הכנסות	(100,034)	(1)	(19,893)	(5,531)		(22,754)	(2)	(148,212)		
	(22,500)		6,455	174,689		(22,699)		135,945		
הוצאות מכירה	(3,591)	(3)	-	(1,231)	(3)	-		(4,822)		
הוצאות הנהלה וכלליות	(11,087)	(3)	(1,232)	(12,319)	(3)	-		(24,638)		
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(14,678)		(1,232)	(13,550)		-		(29,460)		
רווח (הפסד) תפעולי	(37,178)		5,223	161,139		(22,699)		106,485		
הכנסות מימון								7,473		
הוצאות מימון								(19,907)		
הוצאות מימון, נטו								(12,434)		
רווח לפני מסים על הכנסה								94,051		
מסים על הכנסה								(37,995)		
רווח לשנה								56,056		
מיוחס ל:										
בעלי המניות של החברה								28,731		
זכויות שאינן מקנות שליטה								27,325		
								56,056		
מידע אחר:										
נכסי המגזר	580,988		6,079	1,343,859		63,302		1,994,228		
סך התחייבויות המגזר	436,474		-	640,665		239,257	(4)	1,316,396		
עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך	9		-	171,099		853		171,961		
פחת והפחתות	(33)		-	(869)		(976)		(1,878)		
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות				41,078				41,078		

(1) כולל הפרשה לירידת ערך של השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלת בהודו בסך של כ- 19 מליון ש"ח.
(2) כולל סך 22,697 אלפי ש"ח הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ שנזקפו לרווח והפסד.
(3) סיווג מחדש - ראה ביאור 2לט'1.
(4) כולל התחייבויות שאינן ספציפיות המממנות נדל"ן להשקעה.

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. גילויים ברמת היישות

מידע בדבר אזורים גיאוגרפיים

נכסים ועלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך לפי אזורים גיאוגרפיים בהתבסס על מיקום הנכסים.

	סך נכסים באזור		עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך	
	2017	2016	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ישראל	2,127,515	2,072,280	141,285	18,539
מזרח אירופה	-	1,121	-	-
הודו	14,912	17,734	-	-
אחרים	13,831	14,812	-	-
	2,156,258	2,105,947	141,285	18,539

ג. הכנסות מלקוחות עיקריים

לקוח עיקרי - לקוח שההכנסות ממנו עולות על 10% מסך ההכנסות בדוחות המאוחדים על הרווח והפסד. לקבוצה לא קיימים לקוחות עיקריים.

ביאור 32 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

א. ביום 9 בינואר 2018 פרסמה החברה תשקיף מדף. תשקיף המדף קיבל אישור עקרוני של מנכ"ל הבורסה ביום 11 בינואר 2018. יצוין כי אין כל ודאות כי תבוצע הנפקת ניירות ערך כאמור.

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

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

ד. בתחילת שנת 2018 זכתה החברה באמצאות חברת הבת לוינשטין נתיב במכרז של קבוצת רכישה להקמת פרויקט "מגדל עדן" בבת ים. הפרויקט צפוי לכלול מגדל מגורים בן 45 קומות, מתוכן שלוש קומות מלון וקומה מסחרית מעל 3 קומות מרתפים ובסך הכל כ-46,000 מ"ר שטחי בניה. העבודות צפויות להתחיל בחודש מאי 2018.

ה. ביום 14 במרס 2018 החליט דירקטוריון של לוינשטין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 0.75 ש"ח למניה (סך של כ- 10,801 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 29 במרס 2018.

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

ז. בחודש מרס 2018 חתמה החברה עם צד שלישי על הסכם לביצוע עבודות חפירה ודיפון לארבעה מרתפים באזור תעשיה של חולון. היקף העבודה נאמד על סך של כ- 55 מליון ש"ח. החברה תבצע את העבודה באמצעות לוינשטין נתיב. לוינשטין נתיב תתחיל בביצוע העבודות בחודש הקרוב.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

נספח לדוחות הכספיים המאוחדים

רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2017

		שיעור בעלות במישרין ועקיפין
		%
א.	**חברות מאוחדות**	
	לוינשטין נכסים בע"מ	69.8
	משולם לוינשטין בצוע 86 בע"מ	100
	משולם לוינשטין השקעות בע"מ	100
	משולם לוינשטין אחזקה וביצוע תשמ"ו בע"מ	100
	מגדל לוינשטין בע"מ	100
	אקווריוס נכסי הון בע"מ	100
	אקווריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ	100
	אקווריוס מפעלי השקעות (1993) בע"מ	100
	לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ (*)	100
	אסף סנטר ניהול בע"מ	100
	משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ	100
	לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ	100
	Lev - India Ltd. (בהליכי פירוק)	100
	Levistein Management Mauritius (בהליכי פירוק)	100
	Levinstein Project management India Pvt. Ltd.	99.9
	אילנות לוינשטין (2005) בע"מ	100
ב.	**חברות כלולות ועסקאות משותפות**	
	הדר דפנה בע"מ	25
	Mysore Realty Pvt. Ltd.	72
	כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ	50
ג.	**פעילויות משותפות**	
	לוינשטין - טורקיז עסקה משותפת לניהול מקרקעין	50
	אטריום 1, לוינשטין CPM - עסקה משותפת	50
	לוינשטין-שו"ב - עסקה משותפת	50
	לוינשטין פמה הברזל 29 ת"א - עסקה משותפת	50
	לוינשטין אאורה - עסקה משותפת	50
	לילינבלום 28 עסקה משותפת	50
	לוינשטין פמה - עסקה משותפת	50
	נוף בראשית - עסקה משותפת	50
ד.	**חברות לא פעילות**	
	משולם לוינשטין ייזום בע"מ	100

(*) למנכ"ל חברת לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ זכות להקצאה של 40% ממניות לוינשטין נתיב. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 המניות טרם הוקצו. בדוחות הכספיים מוצגות זכויות המיעוט בגובה של 40%.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 בדצמבר 2017

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר 2017

ה ת ו כ ן

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד	2
נתונים כספיים	
נתונים כספיים על המצב הכספי	3-4
נתונים כספיים על הרווח והפסד	5
נתונים כספיים על הרווח הכולל	6
נתונים כספיים על תזרימי המזומנים	7-9
מידע מהותי נוסף	10-22

Fahn Kanne
Grant Thornton

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

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

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

לכבוד
<u>בעלי המניות של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ</u>

א.נ,

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך הנכסים בניכוי סך התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 69,545 אלפי ש"ח ו- 6,439 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016, בהתאמה, ואשר חלק בעלי המניות של החברה ברווחים (הפסדים) בגין חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 10,817 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, סך של 10,485 אלפי ש"ח אחרי ביטול הפרשה לירידת ערך בשנת 2016 וסך של (18,947) אלפי ש"ח, אחרי הפרשה לירידת ערך לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

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

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

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

Certified Public Accountants
Fahn Kanne & Co. is the Israeli member firm of Grant Thornton International Ltd.

	ביאור	31 בדצמבר 2017 (*) אלפי ש"ח	2016 אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3	8,690	22,405
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי		22,257	24,892
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	4	14,197	13,924
לקוחות והכנסות לקבל		56,003	142
חייבים ויתרות חובה		19,476	15,375
יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות		8,441	6,859
מסים לקבל		318	886
הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע		6,079	6,079
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה		340,074	482,602
		475,535	573,164
נכסים שאינם שוטפים			
מלאי קרקעות		1,478	1,478
השקעות והלוואות		17,541	14,812
סך נכסים בניכוי סך התחייבויות בגין חברות מוחזקות		662,476	536,557 (**)
הלוואות לחברות מוחזקות		-	53,927
רכוש קבוע		21,599	22,991
נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T		38,135	39,769
מסים נדחים	8	15,717	21,262 (**)
		756,946	690,796
סה"כ נכסים		1,232,481	1,263,960

(*) ראה ביאור 2ב' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15).
(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2ד' להלן.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

על המצב הכספי

	ביאור	31 בדצמבר 2017 (*) אלפי ש"ח	2016 אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	5	165,151	99,782
ספקים ונותני שירותים		4,052	6,512
זכאים ויתרות זכות		47,868	68,560
יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות		27,313	33,150
הפרשות		2,700	1,724
מקדמות מרוכשי דירות		35,366	146,406
		282,450	356,134
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	6	81,512	90,851
אגרות חוב	7	200,050	238,699
התחייבויות אחרות		216	211
הטבות לעובדים, נטו		1,858	2,910
		283,636	332,671
הון			
הון מניות		24,805	24,805
פרמיה על מניות		35,951	35,951
קרנות הון והפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		27,250	15,445
עודפים		627,891	548,456
		715,897	624,657
בניכוי - מניות באוצר		(49,502)	(49,502)
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה		666,395	575,155
סה"כ התחייבויות והון		1,232,481	1,263,960

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

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 במרס 2018.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על הרווח והפסד

	ביאור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2017 (*)	2016	2015
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות				
מכירת בניינים ומלאי קרקעות		208,480	223,536	77,534
הכנסות מביצוע עבודות בניה		16,969	-	26,348
דמי שכירות ואחזקת מבנים		7,046	7,066	6,052
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה		-	1,902 (**)	588
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנזקפו לרווח והפסד		1,414	-	-
הכנסות אחרות		33	18	55
		233,942	232,522	110,577
עלויות				
עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות		182,955	215,915	74,859
עלות ביצוע עבודות בניה		16,896	11	19,893
אחזקת מבנים להשכרה		1,202	1,192	841
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה		1,794	-	-
הוצאות הנהלה וכלליות		15,538	14,384 (***)	14,092 (***)
הוצאות מכירה		5,753	3,850 (***)	3,960 (***)
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנזקפו לרווח והפסד		-	771	22,697
הוצאות אחרות		1,925	1,037	57
		226,063	237,160	136,399
רווח (הפסד) תפעולי		7,879	(4,638)	(25,822)
הכנסות מימון		2,018	2,202	6,515
הוצאות מימון		(12,439)	(9,461)	(9,724)
הוצאות מימון, נטו		(10,421)	(7,259)	(3,209)
הפסד לאחר מימון, נטו		(2,542)	(11,897)	(29,031)
חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו		88,761	81,177 (**)	56,304
רווח לפני מסים על הכנסה		86,219	69,280	27,273
מסים על הכנסה	8	(2,506)	(270) (**)	1,458
רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה		83,713	69,010	28,731
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):		22.93	18.91	7.87

(*) ראה ביאור 2ב' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15).
(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2ד' להלן.
(***) סווג מחדש - ראה ביאור 2ג' להלן.

נתונים כספיים על הרווח הכולל

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	83,713	69,010	28,731
מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:			
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר מסווגים מחדש / יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:			
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	3,394	(62)	(1,942)
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנזקפו לרווח והפסד	(1,414)	771	22,697
חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	586
סך הכל רווח כולל אחר שמסווג מחדש/שיסווג בעתיד לרווח או הפסד	1,980	709	21,341
פריטי רווח כולל אחר אשר אינם מסווגים מחדש / לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:			
מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו	929	527	451
סך הכל רווח כולל אחר לשנה, נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,909	1,236	21,792
סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	86,622	70,246	50,523

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	83,713	69,010	28,731
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')	(100,414)	(20,566)	(220,854)
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(16,701)	48,444	(192,123)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
השקעה בנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	(160)	(445)	(157)
השקעה ברכוש קבוע	(943)	(1,490)	(5,717)
תמורה ממימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	121	(681)	(4,729)
פירעון (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו	(62)	25	(39)
פירעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך, נטו	-	4,241	1,189
השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(256)	-	-
שינוי ביתרות חובה וזכות של חברות מוחזקות, נטו	(2,861)	(1,025)	(850)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	190	151	276
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	2,635	5,192	(9,210)
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(1,336)	5,968	(19,237)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	-	143,032	-
דיבידנד ששולם	(14,600)	(21,900)	(14,600)
פירעון אגרות חוב	(38,256)	(30,604)	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	-	1,748	-
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(12,729)	(15,428)	(12,797)
גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	69,107	(136,582)	208,520
קבלת הלוואות מחברות מוחזקות	800	13,350	3,270
קבלת (פירעון) הלוואות מאחרים, נטו	-	(2,800)	1,000
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	4,322	(49,184)	185,393
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(13,715)	5,228	(25,967)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	22,405	17,177	43,144
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	8,690	22,405	17,177

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים			
חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו	(74,763)	(61,077) (*)	(33,265)
פחת והפחתות	2,235	2,201	1,869
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה	1,794	(1,902) (*)	(588)
שינוי במסים נדחים, נטו	2,284	270 (*)	(1,522)
גידול בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	155	251	456
שערוך התחייבויות לזמן ארוך ואגרות חוב	(741)	(243)	55
שערוך הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות	4,091	(122)	(981)
שינוי במכשירים פיננסיים נגזרים, נטו	-	-	(444)
ירידת (עליית) ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	(394)	34	368
ירידת ערך השקעות והלוואות לזמן ארוך	2,106	2,223	620
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנזקפו לרווח והפסד	(1,414)	771	22,697
רווח ממכירת רכוש קבוע, נטו	(33)	(18)	(55)
	(64,680)	(57,612)	(10,790)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
גידול בלקוחות והכנסות לקבל וחייבים ויתרות חובה	(46,167)	(4,813)	(3,111)
קיטון (גידול) במסים לקבל	568	(588)	139
גידול בהכנסות לקבל והתחייבות בגין עבודות בחוזי ביצוע, נטו	-	-	(6,650)
קיטון (גידול) במלאי מקרקעין ומבנים בהקמה, נטו	15,514	46,174	(181,530)
גידול במלאי קרקעות	-	-	(110)
קיטון בספקים ונותני שירותים	(2,517)	(1,140)	(722)
קיטון בזכאים ויתרות זכות	(4,113)	(2,806)	(15,230)
גידול (קיטון) בהפרשות	976	479	(78)
גידול (קיטון) בהתחייבויות אחרות	5	(260)	(2,772)
	(35,734)	37,046	(210,064)
	(100,414)	(20,566)	(220,854)

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2ד' להלן.

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן			
קיזוז הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות כנגד חשבונות ההשקעה בהן	12,691	-	-
רכישת השקעה בחברה מוחזקת מחברה בת בתמורה להלוואות שניתנו לחברה הבת	32,699	-	-
גידול ברכוש קבוע כנגד זכאים ויתרות זכות	-	-	1,300
השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות	-	287	-
קבלת דיבידנד כנגד הקטנת יתרה של חברה מוחזקת	7,713	-	10,388
המרת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים להלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	-	68,252	-
נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים			
מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:			
ריבית	15,865	16,152	12,590
דיבידנד	14,600	21,900	14,600
מסים על הכנסה	268	32	30
מזומנים שהתקבלו במהלך השנה עבור:			
ריבית	380	335	407
דיבידנד והחזר השקעה	14,061	20,125	23,072
מסים על הכנסה	568	-	102

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

מידע מהותי נוסף

1. כללי

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

2. א. מדיניות חשבונאית

השקעת החברה בחברות מוחזקות (חברות מאוחדות, עסקאות משותפות וחברות כלולות) מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המצב הכספי שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור. במסגרת הנתונים הכספיים על דוחות הרווח והפסד ועל הדוחות על הרווח הכולל האחר, נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות.
יתרות בינחברתיות, לרבות יתרות חובה וזכות שוטפות, הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות בנפרד במסגרת הדוחות הכספיים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.

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

ב. בעריכת המידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 (עיקרי המדיניות החשבונאית) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017 של החברה הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, פרט לאמור להלן באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות.

<u>מדיניות ההכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2017 ואילך</u>

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

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

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

ההשפעה העיקרית מהיישום לראשונה של התקן נובעת מעיתוי ההכרה בהכנסות שמקורן במכירת יחידות דיור. בהתאם ל- IFRS 15 נקבע כי הכנסות כאמור מוכרות לאורך זמן בעוד שלפי עקרונות תקני IFRS אשר יושמו עד למועד אימוץ התקן הוכרו ההכנסות, בדרך כלל, במועד המסירה. לאור האמור, נזקף ליתרת העודפים ליום 1 בינואר 2017 הסכום המשקף את הרווח אשר מקורו בחוזים שטרם הושלמו נכון למועד זה בהתבסס על אומדן שיעור ההשלמה של חוזים אלו נכון לאותו מועד.

להרחבה ראה גם ביאור 2לז' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017.

2. ב. (המשך)

להלן ההשפעה המצטברת של היישום המוקדם של התקן על הדוחות על המצב הכספי ועל ההון בגין חוזים אשר טרם הושלמו:

	1 בינואר 2017		
	לפני יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15	לאחר יישום IFRS 15
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
לקוחות והכנסות לקבל	142	11,999	12,141
חייבים ויתרות חובה	15,375	2,397	17,772
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	482,602	(97,120)	385,482
מסים נדחים	21,262 (*)	(2,983)	18,279
זכאים ויתרות זכות	(68,560)	2,422	(66,138)
מקדמות מרוכשי דירות	(146,406)	92,678	(53,728)
עודפים	(548,456)	(9,393)	(557,849)

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2ד' להלן.

להלן פירוט הסעיפים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 אשר הושפעו מהיישום המוקדם של התקן תוך השוואה לתוצאות אשר היו מתקבלות בהנחה והמדיניות החשבונאית הקודמת הייתה ממשיכה גם בשנה זו:

נתונים על המצב הכספי:

	ליום 31 בדצמבר 2017		
	לפני יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15	לאחר יישום IFRS 15
	אלפי ש"ח		
לקוחות והכנסות לקבל	1,188	54,815	56,003
חייבים ויתרות חובה	17,361	2,115	19,476
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	553,356	(213,282)	340,074
מסים נדחים	20,984	(5,267)	15,717
זכאים ויתרות זכות	(47,089)	(779)	(47,868)
מקדמות מרוכשי דירות	(222,096)	186,730	(35,366)
עודפים	(603,559)	(24,332)	(627,891)

2. ב. (המשך)

נתונים על הרווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017		
	לפני יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15	לאחר יישום IFRS 15
	אלפי ש"ח		
מכירת בניינים ומלאי קרקעות	74,138	134,342	208,480
עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות	(68,310)	(114,645)	(182,955)
הוצאות הנהלה וכלליות	(15,242)	(296)	(15,538)
הוצאות מכירה	(4,065)	(1,688)	(5,753)
רווח (הפסד) תפעולי	(9,834)	17,713	7,879
הוצאות מימון	(11,949)	(490)	(12,439)
רווח לפני מסים על הכנסה	68,996	17,223	86,219
מסים על הכנסה	(222)	(2,284)	(2,506)
רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	68,774	14,939	83,713

ג. סיווג מחדש

במהלך שנת 2017 החליטה החברה לסווג בדוחות רווח והפסד הוצאות הקשורות לפעילות מכירה ושיווק מהוצאות הנהלה וכלליות להוצאות מכירה.

כתוצאה מהאמור לעיל ולשם עקביות עם ההצגה הנוכחית, החברה סיווגה מחדש את מספרי ההשוואה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015.

לסיווג מחדש כאמור אין כל השפעה על הרווח והפסד, על סך תזרימי המזומנים של החברה ו/או על סך יתרות המזומנים ושווי מזומנים ו/או על ההון.

ד. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בשנת 2017, בעקבות שינוי סיווגה של חברת הדר דפנה בע"מ, (להלן - "הדר דפנה") (חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 25% על ידי החברה), מ"חברת בית" כהגדרתה בפקודת מס הכנסה לחברה שאינה "חברת בית", בחנה החברה את סיווגו של נכס נדל"ן להשקעה אשר מוחזק בידי הדר דפנה ונכלל בדוחות הכספיים כחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה בחברה (לפי החלק בו מחזיקה החברה בהדר דפנה) והחליטה לסווג את נכס הנדל"ן כחלק מהנכסים נטו של החברה הכלולה בגינה מיושמת שיטת השווי המאזני.
השפעת השינוי על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2016 הינה גידול בסך של כ- 5.1 מליוני ש"ח ביתרת השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, קיטון ביתרת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 6 מליוני ש"ח וגידול ביתרת מסים נדחים בחובה בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח.
השפעת השינוי כאמור על הרווח והפסד בשנת 2016 הינה קיטון בשערוך נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1.7 מליוני ש"ח, גידול בחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 1.4 מיליוני ש"ח וקיטון בהוצאות מסים על הכנסה בסך של כ- 0.3 מליוני ש"ח וכן שינויים שאינם מהותיים בתזרימי המזומנים של החברה.

מידע מהותי נוסף (המשך)

3. מזומנים ושווי מזומנים המיוחסים לחברה האם

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במטבע ישראלי		
מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים	4,537	1,019
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (1)	2,854	6,289
	7,391	7,308
במטבע חוץ		
מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים	1,299	15,090
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (1)	-	7
	1,299	15,097
	8,690	22,405

ב. פרטים נוספים:

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

(2) ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

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

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מניות	2,845	3,998
אגרות חוב ממשלתיות	4,750	4,448
אגרות חוב קונצרניות	5,522	5,478
יחידות השתתפות בקרנות נאמנות	1,080	-
	14,197	13,924

ב. ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

מידע מהותי נוסף (המשך)

5. אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים המיוחס לחברה האם

א. ההרכב:

	שיעור ריבית משוקלל	צמוד למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2017:				
משיכות יתר		-	971	971
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1)	2.1 (*)	-	114,056	114,056
הלוואות לזמן קצר מנותני אשראי אחרים				
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		2,889	6,707	9,596
חלות שוטפת וריבית לשלם בגין אגרות חוב		-	40,528	40,528
		2,889	162,262	165,151
ליום 31 בדצמבר 2016:				
משיכות יתר		-	129	129
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1)	2.0 (*)	-	45,791	45,791
הלוואות לזמן קצר מנותני אשראי אחרים				
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		4,482	8,486	12,968
חלות שוטפת וריבית לשלם בגין אגרות חוב		-	40,894	40,894
		4,482	95,300	99,782

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

(1) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הינן בגין ליווי בנקאי בפרויקטים השונים של החברה ואמורות להיפרע מתוך תקבולי הפרויקטים לפי קצב התקדמותם.

(2) ראה ביאור 10א' בדבר דרישה לעמידה באמות מידה פיננסיות (Covenants).

(3) ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

6. הלוואות מתאגידים בנקאיים המיוחסות לחברה האם

א. ההרכב:

	שיעור ריבית משוקלל ליום 31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2016
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות בריבית קבועה בהצמדה למדד	6.1	19,150	23,556
הלוואות בריבית קבועה ללא הצמדה	3.6	42,245	45,158
הלוואות בריבית משתנה ללא הצמדה	3.2 (*)	29,713	35,105
		91,108	103,819
בניכוי - חלויות שוטפות וריבית לשלם		(9,596)	(12,968)
		81,512	90,851

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

(1) מועדי פרעון:

	31 בדצמבר 2017
	אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם	9,596
שנה שניה	9,571
שנה שלישית	58,899
שנה רביעית	4,021
שנה חמישית	4,236
שנה שישית ואילך	4,785
	91,108

(2) ראה ביאור 10א' בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות (Covenants).

(3) ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

7. אגרות חוב המיוחסות לחברה האם

א. ההרכב:

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2016
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ערך נקוב של אגרות חוב סדרה ג'			
ללא הצמדה (כולל ריבית לשלם)	3.8	239,458	278,080
בתוספת - פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה		2,374	3,217
בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות שטרם הופחתו		(1,254)	(1,704)
בניכוי - חלות שוטפת וריבית לשלם		(40,528)	(40,894)
		200,050	238,699

7. אגרות חוב המיוחסות לחברה האם (המשך)

ב. מועדי פרעון:

	31 בדצמבר 2017
	אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלות שוטפת וריבית לשלם	40,528
שנה שניה	38,256
שנה שלישית	38,256
שנה רביעית	61,209
שנה חמישית	61,209
	239,458

ג. הנפקת אגרות חוב סדרה ג'

ביום 21 בספטמבר 2014 הנפיקה החברה לציבור 168,119,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ג'). אגרות החוב עומדות לפרעון בשבעה תשלומים שנתיים בשיעורים שונים בכל 30 בספטמבר החל משנת 2016 ועד לשנת 2022. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.8%.

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

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

ד. הרחבת אגרות חוב סדרה ג'

ביום 14 ביולי 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה, בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 13 ביולי 2016 שפורסם על פי תשקיף מדף מיום 22 באוגוסט 2014. במכרז למשקיעים מסווגים ולציבור הונפקו 137,927 יחידות בתמורה לכ-144.5 מליון ש"ח.
שיעור הריבית לאגרות חוב (סדרה ג') הינו 3.8% ושעור התשואה בהנפקה עמד על 2.84%.

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

	31 בדצמבר 2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1 ע.נ. אג"ח סדרה ג'	1.076	1.051

ו. דירוג אגרות חוב - סדרה ג'

ראה ביאור 21י' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ז. ראה ביאור 10 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

מידע מהותי נוסף (המשך)

8. מידע בדבר מסים על הכנסה המיוחסים לחברה האם

א. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים במאזן:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שאינם שוטפים	15,717	21,262 (*)

להלן התנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2017 ו- 2016:

	הפרשים זמניים בגין מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	הפרשות לפיצויים, חופשה ומענקים	הפסדים וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות	הפרשים זמניים אחרים	קרקעות	נדל"ן להשקעה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 1 בינואר 2016	9,502	801	8,895	1,380	(365)	1,394 (*)	21,607
שינויים בשנת 2016:							
סכומים שנזקפו לרווח והפסד	154	(163)	4,498	(1,183)	-	(718) (*)	2,588
סכומים שנזקפו ישירות להון	-	(75)	-	-	-	-	(75)
שינויים בשיעורי המס	(1,131)	(76)	(1,600)	(72)	49	(28)	(2,858)
ליום 31 בדצמבר 2016	8,525	487	11,793	125	(316)	648	21,262
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (ראה ביאור 2ב')	(2,983)	-	-	-	-	-	(2,983)
שינויים בשנת 2017:							
סכומים שנזקפו לרווח והפסד	(2,907)	468	-	(94)	-	249	(2,284)
סכומים שנזקפו ישירות להון	-	(278)	-	-	-	-	(278)
ליום 31 בדצמבר 2017	2,635	677	11,793	31	(316)	897	15,717

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2ד' להלן.

מידע מהותי נוסף (המשך)

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

ב. הרכב המסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
	2017	2016		2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
בגין השנה:				
מסים שוטפים	-	-		68
מסים נדחים	2,284	(2,264)		(1,522)
התאמת יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס	-	2,534	(*)	-
בגין שנים קודמות:				
מסים שוטפים	222	-		(4)
	2,506	270		(1,458)

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2ד' להלן.

ג. הרכב המסים על הכנסה בגין פריטים שנזקפו להון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת	(278)	(75)	(162)

ד. התאמה בין סכום המס "התיאורטי" ובין סכום הוצאות המסים, נטו המיוחסים לחברה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
	2017	2016			2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח
רווח לפני מסים על הכנסה	86,219	69,280	(*)		27,273
כמדווח בדוח רווח והפסד	24%	25%			26.5%
שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה					
הוצאות מס תיאורטיות	20,693	17,320			7,227
תוספת (חיסכון) במס בגין:					
יתרות בגין הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ שנזקפו לרווח והפסד	(339)	69			6,015
הוצאות לא מוכרות	13	13			18
סכומים בגינם לא נוצרו מסים נדחים	3,162	447			-
בגין שינויים בשיעורי המס	-	2,858			-
מסים בגין שנים קודמות	222	-			(4)
מסים בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(21,303)	(20,190)	(*)		(14,921)
תאומי אינפלציה ושונות	58	(247)			207
	2,506	270			(1,458)

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2ד' להלן.

ה. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

יתרת ההפסדים העסקיים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות של החברה מסתכמת בכ- 62 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. יתרת הפסדי הון לצרכי מס להעברה לשנים הבאות מסתכמת בכ- 26.4 מליון ש"ח.

9. עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין			
בדוחות רווח והפסד של החברה נכללו הוצאות מפעולות החברה עם "בעלי עניין" כדלקמן:			
דמי ניהול	1,833	1,828	1,725
גמול בעבור 4 דירקטורים	627	645	650
עלות שכר עובדים קרובי משפחה של בעל השליטה שהם בעלי עניין (3 עובדים)	1,542	1,441	1,385
ב. הכנסות (הוצאות) החברה הנובעות מפעילות החברה עם חברות מאוחדות			
הכנסות (הוצאות) מימון מחברות מוחזקות	(4,890)	(349)	296
השתתפות בהוצאות	6,907	5,655	6,872
הכנסות דמי שכירות	65	-	-
הוצאות דמי שכירות ואחזקה	(166)	(172)	(198)

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין		
יתרות עם חברות מוחזקות:		
יתרות חובה שוטפות	9,904	7,773
הלוואות לזמן ארוך שניתנו	-	53,927
יתרות זכות שוטפות	27,795	33,150
יתרות עם צדדים קשורים אחרים:		
אנשי מפתח ניהוליים בגין שכר ודמי ניהול	798	440

ד. הסכם ניהול עם חברה בבעלות בעלי שליטה

לגבי הסכם הניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, בעלת השליטה, ראה ביאור 29ה'1 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. להלן פירוט סך התגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות חברי דירקטוריון):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2017		2016		2015	
	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח
אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה:						
הטבות עובדים לזמן קצר	5	6,543	5	5,764	5	5,735

10. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. אמות מידה פיננסיות

1. דירוג אגרות חוב (סדרה ג')

על מנת לשמר את דירוג אגרות החוב שהנפיקה, החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות שנקבעו על ידי חברת הדירוג, התואמות את מדיניות ניהול ההון כפי שנקבעה על ידי החברה. ראה ביאור 21י' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ליום 31 בדצמבר 2017, כמו בתקופות הקודמות, החברה עומדת בהתניה שלעיל.

2. ראה ביאור 7ג' לעיל.

ב. שעבודים וערבויות

ליום 31 בדצמבר 2017 מוטלים שעבודים על מרבית נכסי החברה. למידע נוסף ראה ביאורים 25ב' ו- 25ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. ניהול סיכונים פיננסיים

סיכוני נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016:

	12 חודשים	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח			
2017:				
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	130,283	82,672	4,996	217,951
ספקים ונותני שירותים	4,052	-	-	4,052
זכאים ויתרות זכות	21,540	-	-	21,540
יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות	27,313	-	-	27,313
אגרות חוב	47,269	219,572	-	266,841
התחייבויות אחרות	-	216	-	216
	230,457	302,460	4,996	537,913
2016:				
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	63,401	90,883	9,610	163,894
ספקים ונותני שירותים	6,512	-	-	6,512
זכאים ויתרות זכות	38,566	-	-	38,566
יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות	33,150	-	-	33,150
אגרות חוב	48,723	203,306	63,535	315,564
התחייבויות אחרות	-	211	-	211
	190,352	294,400	73,145	557,897

10. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

	31 בדצמבר 2017					
	צמוד מדד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
	אלפי ש"ח					
נכסים שוטפים						
מזומנים ושווי מזומנים	-	1,267	32	7,391	-	8,690
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	-	-	-	22,257	-	22,257
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	3,452	1,161	-	9,584	-	14,197
לקוחות והכנסות לקבל	54,815	-	-	1,188	-	56,003
חייבים ויתרות חובה	-	345	-	10,360	8,771	19,476
יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות	-	-	-	8,441	-	8,441
מסים לקבל	-	-	-	-	318	318
הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע	-	-	-	6,079	-	6,079
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	-	-	-	-	340,074	340,074
נכסים שאינם שוטפים						
מלאי קרקעות	-	-	-	-	1,478	1,478
השקעות והלוואות	-	3,710	7,180	-	6,651	17,541
סך נכסים בניכוי סך התחייבויות בגין חברות מוחזקות	-	-	-	-	662,476	662,476
רכוש קבוע	-	-	-	-	21,599	21,599
נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	-	-	-	-	38,135	38,135
מסים נדחים	-	-	-	-	15,717	15,717
סה"כ נכסים	58,267	6,483	7,212	65,300	1,095,219	1,232,481
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(2,889)	-	-	(162,262)	-	(165,151)
ספקים ונותני שירותים	-	-	-	(4,052)	-	(4,052)
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	(18,840)	(29,028)	(47,868)
יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות	-	-	(297)	(27,016)	-	(27,313)
הפרשות	-	-	-	(2,700)	-	(2,700)
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	-	-	(35,366)	(35,366)
התחייבויות שאינן שוטפות						
הלוואות מתאגידים בנקאיים	(16,261)	-	-	(65,251)	-	(81,512)
אגרות חוב	-	-	-	(200,050)	-	(200,050)
התחייבויות אחרות	-	-	-	(216)	-	(216)
הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	(1,858)	(1,858)
סה"כ התחייבויות	(19,150)	-	(297)	(480,387)	(66,252)	(566,086)
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)	39,117	6,483	6,915	(415,087)	1,028,967	666,395

10. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

	31 בדצמבר 2016					
	צמוד מדד	צמוד לדולר	צמוד למטבעות אחרים	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
	אלפי ש"ח					
נכסים שוטפים						
מזומנים ושווי מזומנים	-	6,492	8,605	7,308	-	22,405
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	-	-	-	24,892	-	24,892
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	5,013	1,318	571	7,022	-	13,924
לקוחות והכנסות לקבל	-	-	-	142	-	142
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	8,618	6,757	15,375
יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות	-	632	6	6,221	-	6,859
מסים לקבל	-	-	-	-	886	886
הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע	-	-	-	6,079	-	6,079
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	-	-	-	-	482,602	482,602
נכסים שאינם שוטפים						
מלאי קרקעות	-	-	-	-	1,478	1,478
השקעות והלוואות	-	-	7,276	-	7,536	14,812
סך נכסים בניכוי סך התחייבויות בגין חברות מוחזקות	-	-	-	-	536,557(*)	536,557
הלוואות לחברות מוחזקות	-	53,927	-	-	-	53,927
רכוש קבוע	-	-	-	-	22,991	22,991
נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	-	-	-	-	39,769	39,769
מסים נדחים	-	-	-	-	21,262 (*)	21,262
סה"כ נכסים	5,013	62,369	16,458	60,282	1,119,838	1,263,960
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(4,482)	-	-	(95,300)	-	(99,782)
ספקים ונותני שירותים	-	-	-	(6,512)	-	(6,512)
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	(36,842)	(31,718)	(68,560)
יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות	-	-	-	(33,150)	-	(33,150)
הפרשות	-	-	-	(1,724)	-	(1,724)
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	-	-	(146,406)	(146,406)
התחייבויות שאינן שוטפות						
הלוואות מתאגידים בנקאיים	(19,074)	-	-	(71,777)	-	(90,851)
אגרות חוב	-	-	-	(238,699)	-	(238,699)
התחייבויות אחרות	-	-	-	(211)	-	(211)
הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	(2,910)	(2,910)
סה"כ התחייבויות	(23,556)	-	-	(484,215)	(181,034)	(688,805)
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)	(18,543)	62,369	16,458	(423,933)	938,804	575,155

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2ד' להלן.

פרטים נוספים על התאגיד

חלק ד' של הדוח התקופתי

שם החברה:	**משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ**[1]
מס' חברה:	**520033424**
כתובת:	**מגדל לוינשטין, דרך מנחם בגין 23, תל-אביב**
טלפון:	**03-7100200**
פקס:	**03-7100222**
תאריך המאזן:	**31 בדצמבר 2017**
תאריך הדוח:	**28 במרץ 2018**

מספרנו: 1476-0318

[1] בכל מקום במסמך זה שנכתב "**החברה**" או "**התאגיד**" הכוונה למשולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ ולחברות בנות, נכדות.

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

	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ שנתי
	אלפי ₪	**אלפי ₪**	**אלפי ₪**	**אלפי ₪**	**אלפי ₪**
הכנסות					
מכירת בניינים ומלאי קרקעות	38,287	55,159	56,645	58,389	208,480
הכנסת מביצוע עבודות בניה	255	1,748	3,159	11,807	16,969
דמי שכירות ואחזקת מבנים	21,739	22,062	22,901	21,698	88,400
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	1,492	4,444	985	3,896	10,817
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה, נטו	-	17,125	-	89,942	107,067
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנזקפו לרווח והפסד	-	-	-	1,414	1,414
הכנסות אחרות	31	-	65	13	109
	61,804	100,538	83,755	187,159	433,256
עלויות					
עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות	33,452	47,662	50,440	51,421	182,975
עלות ביצוע עבודות בניה	724	2,000	3,580	9,612	15,916
אחזקת מבנים להשכרה	4,217	4,396	5,306	4,633	18,552
הוצאות הנהלה וכלליות	5,353	5,855	5,096	9,002	25,306
הוצאות מכירה	1,238	1,914	1,425	1,630	6,207
הוצאות אחרות	-	26	-	2,003	2,029
	44,984	61,853	65,847	78,031	250,985
רווח תפעולי	16,820	38,685	17,908	108,858	182,271
הכנסות מימון	382	305	1,132	831	2,650
הוצאות מימון	(10,651)	(9,537)	(4,614)	(7,482)	(32,284)
הוצאות מימון, נטו	(10,269)	(9,232)	(3,482)	(6,651)	(29,634)
רווח לפני מסים על הכנסה	6,551	29,453	14,426	102,207	152,637
מסים על הכנסה	(2,959)	(6,549)	(4,016)	(23,221)	(36,745)
רווח נקי לתקופה	3,592	22,904	10,410	78,986	115,982
מיוחס ל:					
בעלי המניות של החברה	1,727	16,644	8,438	56,904	83,713
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,865	6,260	1,972	22,082	32,179
	3,592	222.904	10,410	78,986	115,892

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך הדוח –

1. <u>משולם לוינשטין אחזקה וביצוע תשמ"ו בע"מ</u>

1.	הון נפרע:	100 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	100 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מתואמת:	271 ש"ח.
5.	שווי מאזני:	259 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	138 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

2. <u>לוינשטין נכסים בע"מ חברה נסחרת בבורסה בתל אביב</u>

1.	הון נפרע:	14,401,750 מניות רג' בנות 0.01 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	10,050,500 מניות רג'.
3.	שיעורי החזקה:	69.79% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות השקעה מותאמת:	212,185 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	552,103 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	464 אלפי ש"ח. חו"ז שוטף, ללא ריבית.

3. <u>אקווריוס נכסי הון בע"מ</u>

1.	הון נפרע:	12,882,463 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	12,564,616 מניות רג'.
3.	שיעורי החזקה:	97.5% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מותאמת:	42,436 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	86,439 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	26,810 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר. כולל יתרות חו"זים של חברות בנות של אקווריוס נכסי הון בע"מ.

4. <u>לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ</u>

1.	הון נפרע:	600 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	600 מניות רג'.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים[2].
4.	עלות מותאמת:	-
5.	שווי מאזני שלילי:	2,843 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	6,951 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

5. <u>חברת אילנות לוינשטין (2005) בע"מ</u>

1.	הון נפרע:	24,000 מ"ר רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	24,000 מניות רג'.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות השקעה:	5 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני שלילי:	549 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז :	562 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

[2] מר יוסי נתיב, מנכ"ל לוינשטין נתיב הנדסה ובניין בע"מ, זכאי להקצאה של עד - 40% ממניות לוינשטין נתיב. נכון למועד דוח זה טרם הוקצו המניות למר נתיב.

6. <u>אסף סנטר ניהול בע"מ</u>

1.	הון נפרע:	5,000 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ..
2.	החזקה במניות:	5,000 מניות רג'.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מותאמת:	5 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	44 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	68 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

7. <u>משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ</u>

1.	הון נפרע:	1,000 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	1,000 מניות רג'.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מותאמת:	-
5.	שווי מאזני:	185 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	105 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

8. <u>משולם לוינשטין השקעות בע"מ</u>

1.	הון נפרע:	2,050 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	2,050 מניות רג'.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מותאמת:	11,781 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	9,709 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	359 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

9. <u>Levinstein Project Management India Private Ltd. (חברה רשומה בהודו)</u>

1.	הון נפרע:	300,000 מניות רגילות בנות 10 רופי ע.נ.
2.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
3.	עלות:	246 אלפי ש"ח.
4.	שווי מאזני:	297 אלפי ש"ח.
5.	יתרת חו"ז:	(297) אלפי ש"ח. היתרה צמודה לרופי הודי וללא זמן פירעון מוגדר.

10. <u>Mysore Realty Pvt. Ltd. (חברה רשומה בהודו)</u>

1.	הון נפרע:	1,138,665 מניות רגילות A (בעלות זכות הצבעה) בנות 10 רופי ע.נ. 12,000 מניות רגילות B (ללא זכות הצבעה) בנות 10 רופי ע.נ. 2,012,543 מניות בכורה ניתנות להמרה A בנות 10 רופי ע.נ. 413,846 מניות בכורה ניתנות להמרה A בנות 10 רופי ע.נ.
2.	שיעורי החזקה:	כ- 72% ממניות A, כ- 46% ממניות B, כ- 67% ממניות בכורה A וכ- 69% ממניות בכורה B.
3.	עלות:	32,955 אלפי ש"ח.
4.	שווי מאזני:	10,857 אלפי ש"ח.
5.	יתרת חו"ז:	-

11. <u>חברות שאינן פעילות עסקית</u>

1. משולם לוינשטין ייזום בע"מ.
2. Lev India (חברה רשומה במאוריציוס)- בהליכי פירוק.
3. Levinstein Management Mauritius (חברה רשומה במאוריציוס)- בהליכי פירוק.

<u>הערה</u>:
החברות המנויות לעיל, למעט לוינשטין נכסים בע"מ אינן רשומות בבורסה לניירות ערך בתל אביב וניירות הערך שלהם אינם נסחרים בה.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות מהן (אלפי ש"ח)

להלן פירוט הרווח או ההפסד הכולל של כל חברה בת וחברה קשורה של התאגיד בשנת 2017 וכן מפורטים תשלומי הדיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה מהן עבור שנת 2017 ועבור התקופה שלאחר מכן או שהיא זכאית לקבל מהן עבור שנת 2017 ועבור התקופה שלאחר מכן (הרשימה אינה כוללת חברות שאין בהן פעילות עסקית):

	שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דמי ניהול	ריבית	דיבידנד
1.	משולם לוינשטין השקעות בע"מ	(51)	(51)	-	9	-
2.	משולם לוינשטין אחזקה ובצוע תשמ"ו בע"מ	221	169	180	-	700
3.	לוינשטין נכסים בע"מ	142,702	111,582	5,342	-	12,562
4.	אסף סנטר ניהול בע"מ	20	15	-	-	-
5.	משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ	50	26	-	18	-
6.	אקווריוס נכסי הון בע"מ	12,867	9,840	192	-	7,013
7.	חברת אילנות לוינשטין (2005) בע"מ	(37)	(37)	-	14	-
8.	לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ	(741)	(741)	119	137	-
9.	Levinstein Project Management India Private Ltd.	(349)	(349)	-	-	-
10.	Mysore Realty Pvt. Ltd.	(60)	(60)	-	-	-

תקנה 21(א)- תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (אלפי ש"ח)

1. להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2017 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר לכהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (הנתונים מבטאים עלות מעביד והינם על בסיס שנתי):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)					סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר [1]	מענק שנתי	דמי ניהול	דמי ייעוץ	אחר	
יוסי צימר [2]	סמנכ"ל כספים	100%	-	527 [3]	85	581		845 [4]	2,038
שאול לוטן [5]	מנכ"ל ודירקטור	100%	57.09%			1,725		108 [6]	1,833
אלן (אלון) מרמלשטיין [7]	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	-	818	120		153 [8]		1,091
יוסי נתיב	מנכ"ל חברת לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ [9]	100%	-			960		39 [6]	999
שרון בן צבי	סמנכ"לית שיווק ומכירות	100%	-	829	97				926

(1) השכר כולל משכורת ברוטו, תנאים נלווים והפרשות סוציאליות כמקובל.
(2) מר צימר סיים תפקידו כסמנכ"ל כספים בחברה ביום 31.12.2017.
(3) באמצעות חברה שבבעלותו.
(4) בגין מענק פרישה ומענק הסתגלות.
(5) באמצעות לוטן ש.ר. ניהול בע"מ (להלן: "לוטן ניהול") שהינה חברה בבעלות ובשליטה של ה"ה שאול ורחל לוטן שהינם בעלי השליטה בחברה. פירוט לגבי ההסכם ראה תקנה 22 להלן.
(6) בגין שימוש ברכב.
(7) בכל מקרה של סיום התקשרות עם העובד, הוא יהא זכאי לפיצויי פיטורין.
(8) דמי הייעוץ משולמים על ידי לוינשטין נכסים בגין שירותי שמאות.
(9) חברה המוחזקת נכון למועד הדוח 100% על ידי החברה. מר יוסי נתיב זכאי להקצאה של עד - 40% ממניות לוינשטין נתיב. נכון למועד דוח זה טרם הוקצו המניות למר נתיב.

<u>אופן סיום התקשרות</u>: שאול לוטן - ראה פירוט בביאור 29(ה) לדוחות הכספיים; אלון מרמלשטיין - ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בתום 90 ימים מיום מתן הודעת צד אחד למשנהו. יוסי נתיב- ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בתום 120 ימים מיום מתן הודעת צד אחד למשנהו; שרון בן צבי- ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בהתאם לתקופת הודעה מוקדמת הקבועה בחוק.

תקנה 21(א) - המשך

2. שלושת נושאי המשרה הבכירה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד ,שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בתאגיד עצמו, אם לא נמנים בסעיף 1 לעיל זה:

אין.

3. פירוט תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בסעיף (א) לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה.

גמול דירקטורים

סך התשלומים שקיבלו יו"ר הדירקטוריון, שני הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי בחברה עבור שנת 2017 הינו - 627 אלפי ש"ח (כולל הפרשה).

עבור התקופה מיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 28 במרץ 2018 טרם שולם גמול דירקטורים.

תקנה 21(ב)

תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו לאחר תאריך הדוח ולפני מועד פרסומו בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת 2017.

אין.

תקנה 21א - השליטה בתאגיד

שאול ורחל לוטן ישירות ובאמצעות חברות בשליטתם ובבעלותם המלאה (לוטן ר.ש. השקעות בע"מ ולוטן אחזקות (רחל) בע"מ), הינם בעלי השליטה בתאגיד.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורה ("עסקה עם בעל שליטה") אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות בנות שלה התקשרו בה בתקופת הדוח או במועד מאוחר לתקופת הדוח ועד מועד הגשת דוח זה או שהיא עדין בתוקף במועד הדוח:

א. <u>עסקאות זניחות</u>

ביום 2 במאי 2010 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה שלה או של חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ("עסקאות בעלי עניין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 64(3)(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים"). כללים אלו ישמשו גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בלשון תקנה זו לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970, (להלן - "תקנות דוחות תקופתיים") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט 1969, וכן לצורך בחינת הגילוי בדיווח מיידי בענין עסקה זו כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות דוחות תקופתיים.

דירקטוריון החברה קבע, כי עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים המפורטים להלן, וכן נקבע כי דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת ועל פי שיקול דעתו, לשנות את הקווים המנחים והכללים המפורטים להלן. שינוי כאמור ידווח כנדרש על פי דין:

(1) היא איננה "עסקה חריגה" (כמשמעות מונח זה בחוק החברות), כלומר, שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, שהינה בתנאי שוק ושאינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

(2) סכום העסקה אינו עולה על 0.2% מהון החברה המיוחס לבעלי המניות שלה, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים שלה.

(3) העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית.

(4) בעסקאות רב-שנתיות (לדוגמה, השכרת נכס על פני מספר שנים), תיבחן זניחותה של העסקה על בסיס שנתי (לדוגמה, האם דמי השכירות השנתיים עולים על הסכום המצוין לעיל).

(5) כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או מותנות תיבחן באופן מצרפי.

(6) במקרים בהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים המפורטים לעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחותה של העסקה על בסיס תכלית תקנות דוחות תקופתיים, הכללים והקווים המנחים דלעיל.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25.3.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.3.2018 אישרו את ההתקשרות של מגדל לוינשטין בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה של לוינשטין נכסים בע"מ המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ- 69.8%) (להלן: "**מגדל לוינשטין**"), עם החברה בהארכת הסכם לשכירת עד 30 חניות במגדל לוינשטין, כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25.3.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.3.2018 אישרו את ההתקשרות של מגדל לוינשטין עם לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ (המוחזקת נכון למועד הדוח בשיעור של 100% על ידי החברה) בהסכם לשכירת עד 5 חניות במגדל לוינשטין, כעסקה זניחה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25.3.2018 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.3.2018 אישרו את ההתקשרות של החברה עם חברת לוטן גרופ אינטרנשיונל בע"מ (חברה המוחזקת בשיעור של כ-45% על ידי בעל השליטה בחברה מר שאול לוטן), בהסכם שכירות להשכרת 2 חדרים במשרדי החברה במגדל לוינשטין, כעסקה זניחה.

ב. <u>עסקאות לפי סעיף 270 (4) לחוק החברות</u>

1. לעניין הסכמי העסקה וניהול עם בעל השליטה וקרוביו ראה ביאור 29ה' לדוחות הכספיים.

2. **ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה**

ביום 24.1.2017 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, את הארכת פוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה לתקופה שעד 31.1.2018 עד לגבול אחריות של 15,000,000 דולר ארה"ב בפרמיה שנתית של 15,000 דולר ארה"ב לשנה (כאשר לוינשטין נכסים נושאת ב- 50% מעלות הפרמיה).
במסגרת פוליסת הביטוח הנ"ל בוטחו דירקטורים, נושאי משרה וחלק מעובדי החברה, לרבות דירקטורים, נושאי משרה ועובדים שהנם בעלי השליטה ו/או קרובים של בעלי השליטה בחברה וזאת בהתאם לסעיף 1ב(5) ו- 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין, התש"ס 2000. ראה דיווח החברה מיום 24.1.2017 אסמכתא 2017-01-009429.

ביום 30.1.2018 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, את הארכת פוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה לתקופה שעד 31.1.2019 עד לגבול אחריות של 60,000,000 ש"ח בפרמיה שנתית של 56,250 ש"ח לשנה (כאשר לוינשטין נכסים נושאת ב- 50% מעלות הפרמיה).

במסגרת פוליסת הביטוח הנ"ל בוטחו דירקטורים, נושאי משרה וחלק מעובדי החברה, לרבות דירקטורים, נושאי משרה ועובדים שהנם בעלי השליטה ו/או קרובים של בעלי השליטה בחברה וזאת בהתאם לסעיף 1ב(5) ו- 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין, התש"ס 2000. ראה דיווח החברה מיום 30.1.2018 אסמכתא מס' 2018-01-009051).

3. **שיפוי ופטור**

ביום 25.10.2007 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר שהתקבל אישור לכך בועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, מתן פטור מראש ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בה. בהתאם לאישור כאמור, הוציאה החברה, מעת לעת, לדירקטורים ונושאי משרה בה, כהגדרתם בכתב השיפוי, כתבי שיפוי ופטור. סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר, על פי כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או המסוקרים אשר היו ידועים סמוך לפני מועד תשלום השיפוי בפועל וזאת בגין אחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בהסכם השיפוי, לכל אחד מנושאי המשרה ולכולם יחד, למקרה בודד ובמצטבר.

בכפוף להוראות הדין, התחייבה החברה לפטור מראש את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

היחידים שהינם בעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן שיפוי ופטור כאמור, בשל כהונתם ו/או כהונת קרוביהם (כמשמעות המונח "קרוב" בחוק החברות), כדירקטורים בחברה, אשר זכאים לפטור ועשויים להיות זכאים לשיפוי כאמור לעיל.

באסיפת בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 14.11.2011 אושר בין היתר:

- תיקון סעיפי הביטוח והשיפוי בתקנון החברה לאור כניסתו לתוקף של חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א, 2011 (להלן: "**חוק ייעול הליכי אכיפה**").
- בהתאם לאישור תיקון תקנון החברה כמפורט לעיל, תיקון כתבי השיפוי של החברה אשר הוענקו בעבר לנושאי משרה בחברה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם מטעם בעלת השליטה בחברה), ולהתאימם להוראות החדשות שנכנסו לתוקף במסגרת חוק ייעול הליכי האכיפה ולאשר הענקת כתבי שיפוי בנוסח המתוקן לכלל נושאי המשרה בחברה (לרבות לנושאי המשרה שהינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם), לרבות לדירקטורים ולנושאי המשרה המכהנים היום וכפי שיכהנו בחברה מעת לעת וכן לנושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברות הבנות שלה ו/או בחברות הקשורות מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות שלה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות לנושאי המשרה שהינם קרובי השליטה או קרוביהם.

באסיפת בעלי המניות של החברה אשר התכנסה ביום 23 באוגוסט 2016 אושרה החלטה לפיה יתוקן סעיף הפטור בתקנון החברה כך שהפטור שיינתן, לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.
בעקבות התיקון האמור לתקנון החברה, תוקנו כתבי הפטור כמפורט לעיל, וזאת לכל נושאי המשרה הזכאים לו.

תקנה 24 - החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה

ראה דיווח מיידי של החברה מיום 17 בינואר 2018 (אסמכתא 2018-01-005646).

תקנה 24 א' - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים.

תקנה 24 ב' - מרשם בעלי מניות

מס'	שם	כמות מניות
1	מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	6,150,149
2	לוטן אחזקות (רחל) בע"מ	585,155
3	לוינשטין צחי (אחיו של שאול לוטן)	2
4	אריאל מירה (אחותו של שאול לוטן)	2
5	לוינשטין רון (אחיו של שאול לוטן)	2
6	נבון חיים	1,528
7	רוטנברג יהודה	38
8	קרמר משה	1
9	נוימן דוד	6
10	חרובי חיים	3
11	ברלב יהודה	2
12	אונקיה נ"ע בע"מ	4
13	רחל לוטן (אשתו של שאול לוטן)	1

תקנה 25 א' - מען רשום

המען הרשום של התאגיד: דרך מנחם בגין 23, תל-אביב.
כתובת הדואר האלקטרוני: m_levin@levinstein.co.il
מספר הטלפון של התאגיד: 03-7100200
מספר פקס: 03-7100222

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

	שם הדירקטור	אליעזר אלקון	ניר קפלון	סיגלית סגל[3]	עוזי רוזן[4]	שאול לוטן	רחל לוטן
	פרטים						
1	**סוג**	יו"ר הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור	דירקטורית
2	**מס. ת.ז.**	007350531	24918963	058876855	076965532	07660764	02067098
3	**שנת לידה**	1946	1970	1964	1944	1946	1949
4	**מען להמצאת כתבי בי-דין**	פנקס 64 תל אביב	מיזאן 7 תל אביב	בן יוסף שלמה 30 תל אביב	בן יוסף שלמה 1 תל אביב	דרך מנחם בגין 23, תל אביב	דרך מנחם בגין 23 תל אביב
5	**נתינות**	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
6	**חברות בועדות דירקטוריון**	אינו חבר בועדות דירקטוריון	ועדת ביקורת ועדת מאזן ועדת תגמול ועדת ציות	יו"ר ועדת ביקורת/תגמול ועדת מאזן ועדת ציות	יו"ר ועדת מאזן יו"ר ועדת ציות ועדת ביקורת/תגמול	אינו חבר בועדות הדירקטוריון	אינה חברה בועדות דירקטוריון
7	**האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית [5]**	לא רלבנטי	כן	כן	כן	לא רלבנטי	לא רלבנטי
8	**האם עובד של התאגיד, של חברה בת ו/או קשורה שלו או של בעל עניין בו**	אינו עובד בתאגיד	אינו עובד בתאגיד	אינה עובדת בתאגיד	אינו עובד בתאגיד	משמש כמנכ"ל החברה וכן דירקטור במרבית החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה.	אינה עובדת בתאגיד
9	**מועד תחילת כהונה כדירקטור**	26.12.1998	1.9.2016	12.1.2018	12.1.2018	שנת 1970	2001

[3] במהלך שנת 2017 ועד ליום 11.1.2018 כיהנה כדירקטורית חיצונית הגברת דיטה פז
[4] במהלך שנת 2017 ועד ליום 11.1.2018 כיהן כדירקטור חיצוני מר איתן ברק
[5] רק באם מדובר בדירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני.

	שם הדירקטור פרטים	אליעזר אלקון	ניר קפלון	סיגלית סגל[3]	עוזי רוזן[4]	שאול לוטן	רחל לוטן
10	**השכלה**	• תואר BS בכלכלה- אוניברסיטת ניו יורק, ארה"ב • תואר BA ו- MA במוסיקולוגיה מאוניברסיטת ת"א	• רואה חשבון מוסמך • BA בחשבונאות ומימון מהמכללה למינהל • MBA במימון מאוניברסיטת מנצ'סטר	• תואר BA בחשבונאות מהמכללה למינהל	• BA בכלכלה ומדע המדינה מהאוניברסיט ה העברית בירושלים. • MA בכלכלה מהאוניברסיט ה העברית בירושלים • Executive – Program Stanford University California	• מהנדס אזרחי תואר BSc מהטכניון בחיפה	• ייעוץ חינוכי ופסיכולוגיה אוניברסיטת בר אילן
11	**התעסקות בחמש השנים האחרונות**	• יו"ר מועצת מנהלים קבוצת לוינשטין • דלתה אלקון מוצרים מכניים בע"מ – יו"ר הדירקטוריון. • ד.ל.מ- חברה לבניין והשקעות בע"מ - דירקטור • דירקטור בחברות פרטיות בבעלות המשפחה • ניסקו תעשיות (1992) בע"מ- דח"צ- עד 2016	• סמנכ"ל כספים בקבוצת ניסקו ארדן. • דירקטור בחברת ניסקו חשמל ואלקטרוניקה בע"מ • דירקטור בחברת אסקו ישראל שירות חשמל ואנרגיה בע"מ	• דירקטורית חיצונית בקוולידטאו בע"מ • דירקטורית חיצונית באפסילון ניהול קרנות נאמנות בע"מ • דירקטורית חיצונית באי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות בע"מ	• דירקטור יו"ר ועדות מאזן תגמול באלבר – שירותי מימונית בע"מ. • יועץ לבנק ישראל – פיקוח על הבנקים יחד עם פרופ' אמיר ברנע . • חבר בחבר נאמנים באוניברסיטה העברית בירושלים. • חבר בוועדת מאזן באוניברסיטה	• מנכ"ל החברה • דירקטור במרבית החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה • דירקטור בקבוצת חברות פרטיות	• דירקטורית בלוינשטין • פעולות התנדבותיות שונות

	שם הדירקטור פרטים	אליעזר אלקון	ניר קפלון	סיגלית סגל[3]	עוזי רוזן[4]	שאול לוטן	רחל לוטן
	התעסקות בחמש השנים האחרונות - המשך				העברית בירושלים. • חבר בוועדת ביקורת באוניברסיטה העברית בירושלים. • חבר בדירקטוריון במכון מגיד, מיסודו של האוניברסיטה ללימודי המשך למבוגרים. • חבר בעמותת ידידי בית חולים גהה		
12	**האם הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד[6]**	לא	לא	לא	לא	בעלה של רחל לוטן דירקטורית	אשתו של שאול לוטן דירקטור ומנכ"ל
13	**האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון**	כן	כן	כן	כן	כן	לא
14	**מורשה חתימה עצמאי**	לא	לא	לא	לא	כן	לא

[6] הנ"ל למיטב ידיעת התאגיד והדירקטורים שלו.

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד

	שם נושא המשרה	ערן עמרם[7]	יובל נמט[8]	שרון בן צבי	אלן (אלון) מרמלשטיין	ילנה קופרשמיד	חן גור לוטן	יעל לוטן	גדעון באום
1	**מס. ת.ז.**	027247535	027108935	28099364	016601429	319320875	066244524	033345125	007585391
2	**שנת לידה**	1974	1974	1971	1972	1975	1983	1977	1945
3	**תחילת כהונה**	1.1.2018	1.3.2018	2012 (עבדה בחברה כמנהלת שיווק משנת 1999)	2012	2010	2010	2005	2010
4	**תפקיד שממלא בתאגיד**	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"לית שיווק ומכירות	סמנכ"ל פיתוח עסקי	חשבת	ניהול נכסים מניבים, ניהול ותחזוקת מערכת הנהלים בחברה, ניהול מערך טיפול בדיירים וטיפול בפרויקט של חברה נכדה של החברה בתחנה המרכזית הישנה	יועצת משפטית	מבקר פנים
5	**האם מורשה חתימה עצמאי**	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
6	**האם הוא בעל ענין**	לא	לא	לא	לא	לא	בתם של מנכ"ל	בתם של מנכ"ל	לא

[7] עד ליום 31.12.2017 כיהן מר יוסף צימר כסמנכ"ל הכספים בחברה

[8] עד ליום 31.12.2017 כיהן מר מיכה סנה כסמנכ"ל הנדסה בחברה

	שם נושא המשרה	ערן עמרם[7]	יובל נמט[8]	שרון בן צבי	אלן (אלון) מרמלשטיין	ילנה קופרשמיד	יעל לוטן	חן גור לוטן	גדעון באום
	בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין התאגיד						החברה, דירקטורים ובעלי השליטה בחברה, שאול ורחל לוטן	החברה, דירקטורים ובעלי השליטה בחברה, שאול ורחל לוטן	
7	**השכלה**	• BA במינהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמכללה למינהל. • בעל תואר רו"ח	• Bs.C הנדסה אזרחית Technical University of Budapest, Hungary	• תעודת הסמכה לעיסוק בתיווך מקרקעין- אוניברסיטת תל אביב ומשרד האוצר	• BA ניהול - אוניברסיטת בן גוריון • MBA מנהל עסקים - אוניברסיטת בן גוריון • שמאי מקרקעין אוניברסיטת ת"א	• בוגרת כלכלה וניהול בתחבורה באוניברס יטה לתחבורה בקייב, אוקראינ ה • בוגרת החוג לחשבונא ות אוניברסי טת תל אביב • רואת חשבון מוסמכת	• BA במשפטים ובמינהל עסקים מהמרכז הבינתחומי	• Bs.C מהנדסת תעשייה וניהול מהטכניון מכון טכנולוגי לישראל • MBA בעלת תואר שני במינהל עסקים בהתמחות שמאות מקרקעין	• בוגר חשבונאות אוניברסיטת תל אביב • רואה חשבון מוסמך
8	**ניסיון בחמש השנים האחרונות**	• סמנכ"ל כספים- קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ • מנהל כספים- קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ	• סמנכ"ל הנדסה- ישראל קנדה- יזמות נדל"ן • מנהל אזור-	• מנהלת שיווק ומכירות בקבוצת לוינשטין	• מנהל ייזום ושמאי החברה - אמות השקעות בע"מ	• חשבת בקבוצת לוינשטין	• יועצת משפטית ומזכירת החברה בקבוצת לוינשטין. דירקטורית במרבית חברות	• ניהול נכסים מניבים, ניהול ותחזוקת מערכת הנהלים בחברה, ניהול	• עוסק בראיית חשבון ומבקר פנים בחברות שונות

	שם נושא המשרה	ערן עמרם[7]	יובל נמט[8]	שרון בן צבי	אלן (אלון) מרמלשטיין	ילנה קופרשמיד	יעל לוטן	חן גור לוטן	גדעון באום
	ניסיון בחמש השנים האחרונות - המשך		שיכון ובינוי נדל"ן				הבנות של הקבוצה	מערך טיפול בדיירים וטיפול בפרויקט של חברה נכדה של החברה בתחנה המרכזית הישנה	

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

תקנה 27 - <u>רואה חשבון התאגיד</u>
משרד רו"ח פאהן קנה ושות', המסגר 32 תל-אביב.

תקנה 29 - <u>המלצות והחלטות הדירקטוריון/אסיפה מיוחדת</u>

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

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

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

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

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

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

3. ביום 31 באוגוסט 2017 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה (סך של כ- 7,300 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 18 בספטמבר 2017.

4. ביום 31 באוגוסט 2017 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תיקון לדוח העסקה על כינוס אסיפת בעלי מניות שפורסם ביום 13 ביולי 2017. בהתאם לתיקון האמור, שונתה הגדרת התפקיד של הגברת יעל לוטן, בתם של בעלי השליטה בחברה, כפי שאושרה באסיפת בעלי המניות אשר התכנסה ביום 13 בספטמבר 2017 (ראה דיווח מיידי מיום 31 באוגוסט 2017 אסמכתא: 2017-01-088719 ודיווח מיידי מיום 13 בספטמבר 2017 אסמכתא: 2017-01-092298).

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

תקנה 29א' - <u>החלטות חברה</u>

1. עסקאות המנויות בתקנה 22 לעיל.
2. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי - ראה תקנות 22(ב)(2) ו- 22(ב)(3) לעיל.

בכבוד רב,

ערן עמרם **סמנכ"ל כספים**	**שאול לוטן** **מנכ"ל, דירקטור**

28 במרץ 2018
מספרנו: 1476-0318

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון				
			נכון	לא נכון
1.		בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצונים השונים): דירקטור א': 0. דירקטור ב': 0. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.	√	
2.		שיעור[9] הדירקטורים הבלתי תלויים[10] המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/6. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון התאגיד: _____. X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	_____	_____
3.		בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	√	

[9] בשאלון זה, "**שיעור**"- מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.
[10] לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

4.		כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.	√	
5.		כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	√	
6.		בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: יעל לוטן. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): יועצת משפטית (במהלך תקופת הדו"ח כיהנה כמזכירת החברה). פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): בתו של בעל השליטה. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן X לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו[11] בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: 88% (8/9). נוכחות אחרת: _____ זהות: חן גור לוטן. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): מנהלת נכסים מניבים, ניהול ובקרת תהליכים. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): בתו של בעל השליטה. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: X כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).		X

[11] תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

		שיעור נוכחותו[12] בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: 3/9 (33%) נוכחות אחרת: _____ זהות: אמיר לוטן. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): מנהל תחום תמ"א 38. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): בנו של בעל השליטה. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: X כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו[13] בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: 2/9 (22%) נוכחות אחרת: _____ ☐לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

כשירות וכישורי הדירקטורים				
			נכון	**לא נכון**
7.		בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)[14]. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		X
	א.	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: עד לתום האסיפה השנתית השלישית שתתקיים לאחר מועד המינוי.		

[12] תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.
[13] תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.
[14] חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		ב.	הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: רוב רגיל.		
		ג.	מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: כקבוע כמניין חוקי לקיומה של כל אסיפה כללית: בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוח, בעל מניות המחזיק, או בעלי מניות המחזיקים במצטבר, למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה בחברה.		
		ד.	הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: רוב רגיל.		
8.			התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☐ כן ☐לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		X
9.		א.	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1.	√	
		ב.	מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית[15]: 5. בעלי כשירות מקצועית[16]: _____. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.		
10.		א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.	√	
		ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 4, נשים: 2.	_____	_____

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

[16] ר' ה"ש 9.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

				נכון	לא נכון
11.		א.	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון (שנת 2017): 3. רבעון שני: 2. רבעון שלישי: 2. רבעון רביעי: 2.	_____	_____
		ב.	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור[17] השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).		_____	_____

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות ה**דירקטוריון**	שיעור השתתפותו בישיבות **ועדת ביקורת**[18]	שיעור השתתפותו בישיבות **הועדה לבחינת הדוחות כספיים**[19]	שיעור השתתפותו בישיבות **ועדת תגמול**[20]	שיעור השתתפותו בישיבות **דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר** (תוך ציון שם הועדה) ועדת ציות
אליעזר אלקון (יו"ר)	100%	-	-	-	-
איתן ברק	100%	100%	100%	100%	(1/2)50%

17 ר' ח"יש 2.

18 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

19 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

20 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

		דיטה פז	100%	100%	100%	100%	100%			
		ניר קפלון	100%	100%	100%	100%	100%			
		שאול לוטן	100%	-	-	-	-			
		רחל לוטן	88%(8/9)	-	-	-	-			
12.		בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.						√		

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
			נכון	**לא נכון**
13.		בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.(2) לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.	√	
14.		בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.	√	

15.		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
16.		המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	√	
	א.	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.	_____	_____
	ב.	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: ☐ כן ☐ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה)*	_____	_____
17.		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		X

ועדת הביקורת

			נכון	לא נכון
18.		בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	_____	_____
	א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	√	

		ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	√	
		ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	√	
		ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	
19.			מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	√	
20.			מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור: _____.	√	
21.	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	√			
22.	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	√			
23.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	√			
24.	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	√			

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
			נכון	**לא נכון**
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2 ימי עסקים.	_____	_____
	ב.	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2017): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 3 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי: 3 ימי עסקים.	_____	_____
	ג.	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2017): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 3 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי: 3 ימי עסקים.		
26.		רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	√	
27.		בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	_____	_____
	א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	√	

	ב.	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	√	
	ג.	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	√	
	ד.	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	√	
	ה.	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	√	
	ו.	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	√	
	ז.	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	√	
		אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	_____	_____

ועדת תגמול				
			נכון	**לא נכון**
28.		הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	√	
29.		תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	√	
30.		בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	_____	_____

		א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	
		ב.	יו"ר הדירקטוריון.	√	
		ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	√	
		ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	√	
		ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	
31.			בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	√	
32.			ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	√	

מבקר פנים

		נכון	לא נכון
33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	√	
34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.	√	

	בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: רכש מינהלי ניהול פרויקטים (יש לסמן x במשבצת המתאימה).		
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות[21]): 250 שעות.	———	———
	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	√	
36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	√	

עסקאות עם בעלי עניין			
		נכון	**לא נכון**
37.	בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 4. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין:		X

[21] כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

	X כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.		
38.	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	

הערה לסעיף 21- ועדת הביקורת בחנה, ללא נוכחות נושאי משרה בתאגיד, האם קיים ליקוי עסקי כלשהו המצריך קיום ישיבה והגיעה למסקנה שאין ליקוי שכזה הידוע לה.

יו"ר הדירקטוריון (אליעזר אלקון): _____

יו"ר ועדת הביקורת (סיגלית סגל): _____

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (עוזי רוזן): _____

תאריך החתימה: 28 במרץ 2018

MESHULAM LEVINSTEIN CONTRACTING & ENGINEERING LTD.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

חלק ה' לדוח התקופתי

1451-0316

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970 (להלן: "**תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים**"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שאול לוטן, מנהל כללי.
2. ערן עמרם, סמנכ"ל כספים.
3. יובל נמט, סמנכ"ל הנדסה וביצוע.
4. אלון מרמלשטיין, סמנכ"ל פיתוח עסקי.
5. שרון בן צבי, סמנכלי"ת שיווק ומכירות.

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, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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 לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

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

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9 ב(ד)(1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

הצהרת מנהל כללי

אני, שאול לוטן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2017 (להלן: "**הדוחות**").

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

תאריך: 28 במרס 2018

חתימה: _____
שאול לוטן, מנכ"ל

(ב) הצהרת מנהל כספים לפי תקנה 9 ב(ד)(2) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני ערן עמרם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2017 (להלן: "**הדוחות**").

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך: 28 במרס 2018 חתימה: _____

ערן עמרם, סמנכ"ל כספים